

PROSPECTO ACTUALIZADO



PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

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

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

En el marco del programa global de emisión de obligaciones negociables por un valor nominal de hasta US\$ 130.000.000 (Dólares Estadounidenses ciento treinta millones) (el “Programa”), PLAZA LOGÍSTICA Sociedad de Responsabilidad Limitada (la “Compañía”, la “Sociedad”, la “Emisora” o “Plaza Logística”), CUIT 30-65594238-2, una sociedad de responsabilidad limitada constituida bajo las leyes de la República Argentina, podrá emitir obligaciones negociables, de conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 23.576 de Obligaciones Negociables (junto con sus modificatorias, la “Ley de Obligaciones Negociables”) (las “Obligaciones Negociables”), simples, con o sin garantía común, especial y/o flotante, y/u otra garantía (incluyendo, sin limitación, garantía de terceros), subordinadas o no, en una o más clases (cada una de ellas una “Clase” y en conjunto las “Clases”) y, en una o más series (cada una de ellas, una “Serie” y en conjunto las “Series”) por un monto máximo de US\$ 130.000.000 (Dólares Estadounidenses ciento treinta millones) o su equivalente en otras monedas o en otras unidades de medida, en cualquier momento en circulación. La creación del Programa ha sido aprobada por la Sociedad, mediante decisión de su Gerencia y de su Reunión de Socios, ambas de fecha 31 de agosto de 2017. Con fecha 3 de febrero de 2021, la Gerencia de la Sociedad aprobó la modificación de ciertos términos del Programa, con el objetivo de permitir la emisión de valores negociables “*sociales, verdes y/o sustentables*”.

El presente prospecto actualizado (el “Prospecto”) es una actualización de los términos del prospecto del Programa de fecha 6 de diciembre de 2017, que fuera aprobado por Resolución del Directorio de la Comisión Nacional de Valores (“CNV”) N° 19123/2017 de fecha 1 de diciembre de 2017, y su adenda de fecha 9 de febrero de 2021 aprobada mediante disposición de la Gerencia de la CNV #DI-2021-2-APN-GE#CNV de fecha 7 de febrero de 2021. Dicha actualización ha sido resuelta y autorizada por la Sociedad, mediante decisión de su Gerencia del 3 de mayo de 2021, en ejercicio de las delegaciones efectuadas por la Reunión de Socios celebrada con fecha 15 de junio de 2020 en favor de la Gerencia de la Sociedad por el término de cinco (5) años.

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

La creación del Programa ha sido autorizada por Resolución del Directorio de la CNV N° 19.123/2017 de fecha 1 de diciembre de 2017. Asimismo, con fecha 7 de febrero de 2021, la Gerencia de la CNV emitió la Disposición #DI-2021-2-APN-GE#CNV, que aprobó la adenda al Prospecto del Programa de fecha 9 de febrero de 2021, que modificó ciertos términos y condiciones del Prospecto de Programa a fin de permitir la emisión de Valores Negociables Sociales, Verdes y/o Sustentables. Esta autorización solo significa que se ha cumplido con los requisitos establecidos en materia de información. La veracidad de la información contable, financiera y económica, así como de toda otra información suministrada en el presente Prospecto es de exclusiva responsabilidad de la Gerencia y, en el ámbito de su competencia, de la Comisión Fiscalizadora y de los auditores que suscriben sus respectivos informes sobre los estados financieros que se acompañan y demás responsables contemplados en los artículos 119 y 120 de la Ley N° 26.831, conforme fuera modificada (la “Ley de Mercado de Capitales”). La Gerencia manifiesta, con carácter de declaración jurada, que el Prospecto contiene, a la fecha de su publicación, información veraz y suficiente sobre todo hecho relevante que pueda afectar la situación patrimonial, económica y financiera de la Emisora y de toda aquella que deba ser de conocimiento del público inversor, conforme las normas vigentes.

La CNV no ha emitido juicio sobre los datos contenidos en el presente Prospecto, ni sobre el carácter Social, Verde y/o Sustentable que puedan tener las emisiones efectuadas por la Compañía, de conformidad con los “Lineamientos para la Emisión de Valores Negociables Sociales, Verdes y Sustentables en Argentina” contenidos en el Anexo III, del Título VI, del Capítulo I de las Normas de la CNV.

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

Las condiciones específicas aplicables a cada Clase o Serie de Obligaciones Negociables a emitirse bajo el Programa, incluyendo la fecha, la moneda, unidad y el monto de la emisión (dentro del monto máximo del Programa); la tasa, el tipo y los períodos de interés, si los hubiere; el precio y la forma de colocación; el plazo y la forma de amortización; la forma de emisión, las condiciones de pago o rescate; el destino de los fondos; la determinación de la ley aplicable y jurisdicción aplicable y el listado de las Obligaciones Negociables en los mercados de valores autorizados por la CNV y los mercados de valores del exterior, se detallarán en el suplemento de precio (cada uno de ellos, un “Suplemento de Precio”) del Prospecto correspondiente a la Clase o Serie de Obligaciones Negociables. Dicho Suplemento de Precio complementará, modificará o reemplazará las pautas generales establecidas en el Programa respecto de tal Clase o Serie, y los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables descriptos en este Prospecto bajo el título “*De la Oferta, Listado y Negociación*”, siempre que no contradigan las disposiciones del Programa ni resulten menos favorables para los tenedores de las Obligaciones Negociables. Las Obligaciones Negociables podrán ser emitidas en distintas Clases o Series con términos y condiciones específicos diferentes entre las Obligaciones Negociables de las distintas Clases o Series, pero dentro de la misma Clase o Serie, las Obligaciones Negociables siempre tendrán los mismos términos y condiciones específicos. Las Obligaciones Negociables que se emitan bajo el Programa podrán emitirse con plazos de amortización que no sean inferiores al mínimo ni superiores al máximo que autoricen las normas aplicables vigentes para cada emisión que disponga la Gerencia de la Sociedad; a la par, o bajo o sobre la par, es decir con descuento de emisión o con prima; devengando interés a tasa fija, a tasa variable, a una combinación de ellas o sin interés; con capital o intereses pagaderos en una o más monedas, calculados según índices o fórmulas o unidades de medida, en cada caso, según se especifique en el Suplemento de Precio correspondiente. Los intereses podrán pagarse con Obligaciones Negociables adicionales cuando así se establezca en el Suplemento de Precio correspondiente. En caso de que la moneda de emisión no sea Dólares Estadounidenses, el tipo de cambio a los fines de determinar el monto máximo de emisión será el tipo de cambio vendedor (divisas) informado por el Banco de la Nación Argentina en cada oportunidad.

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

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

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

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

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

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

clase de obligaciones negociables podrá describir otros factores de riesgos adicionales que también deberán ser considerados.

El contenido del presente Prospecto o de los Suplementos de Precio correspondientes, no suple el propio análisis que deberá realizar un posible inversor con relación a dichos instrumentos y a la Sociedad para decidir su inversión en las Obligaciones Negociables, ya sea en forma personal o con la asistencia de sus propios asesores en materia jurídica, contable, financiera, impositiva o en cualquier otra materia que fuera necesaria, razón por la cual, se recomienda que antes de tomar decisiones de inversión respecto de las Obligaciones Negociables, el público inversor deberá considerar los factores de riesgo que se describen en “*Factores de Riesgo*” del presente y el resto de la información contenida en el presente Prospecto y en los Suplementos.

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

Copias del Prospecto y de los estados financieros que en el mismo se refieren, podrán ser solicitados en la sede social de la Emisora sita en Av. Leandro N. Alem 855, Piso 16 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C1001AAD), República Argentina (Tel: (54-11) 5236-1010 los días hábiles de 10:00 a 16:00 horas, o por correo electrónico a la dirección de correo ir@plazalogistica.com.ar, , y podrán ser consultados en la sección “*Información Financiera*” de la página web de la CNV (<https://www.argentina.gob.ar/cnv>), en la página web institucional de la Emisora (www.plazalogistica.com.ar), sección “*Inversores*”, y en los sitios web de los mercados en los que eventualmente listen o se negocien las Obligaciones Negociables.

La fecha de este Prospecto Actualizado es 6 de mayo de 2021

ÍNDICE

CAPÍTULO I -	AVISOS IMPORTANTES / INFORMACIÓN RELEVANTE	5
CAPÍTULO II -	INFORMACIÓN SOBRE LA EMISORA.....	9
CAPÍTULO III -	FACTORES DE RIESGO.....	33
CAPÍTULO IV -	POLÍTICAS DE LA EMISORA.....	62
CAPÍTULO V -	INFORMACIÓN SOBRE GERENTES, MIEMBROS DEL ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN, ASESORES Y AUDITORES	66
CAPÍTULO VI -	ESTRUCTURA DE LA EMISORA, SOCIOS Y PARTES RELACIONADAS.....	72
CAPÍTULO VII -	ACTIVOS FIJOS Y PREDIOS DE LA EMISORA	75
CAPÍTULO VIII -	ANTECEDENTES FINANCIEROS	82
CAPÍTULO IX -	DATOS ESTADÍSTICOS Y PROGRAMA PREVISTO PARA LA OFERTA	96
CAPÍTULO X -	DE LA OFERTA, LISTADO Y NEGOCIACIÓN	103
CAPÍTULO XI -	INFORMACIÓN ADICIONAL	113

CAPÍTULO I - AVISOS IMPORTANTES / INFORMACIÓN RELEVANTE

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

1. General

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

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

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

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

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

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

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

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

Sin perjuicio de las aclaraciones formuladas en los párrafos que anteceden, el presente contiene al día de la fecha información veraz e incluye toda la información relativa a Plaza Logística y al Programa para la emisión de las Obligaciones Negociables que

la Sociedad considera indispensable y esencial con relación a una y otro, no existiendo información adicional que pueda modificarla sustancialmente o de algún otro modo afectar su contenido en forma relevante.

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

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

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

El inversor reconoce que:

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

Forma de presentación de la información contable

a. Información contable

Este Prospecto contiene los Estados Financieros correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018. Las cifras y otra información correspondiente a los Estados Financieros por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, han sido re-expresadas en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2020 de acuerdo con la metodología establecida por la Norma Internacional de Contabilidad 29 (“NIC 29”).

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

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

- EECC al 31/12/2020: “*Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020*”, ID 2720641, publicado con fecha 10 de marzo de 2021.
- EECC al 31/12/2019: “*Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019*”, ID 2585381, publicado con fecha 10 de marzo de 2020.
- EECC al 31/12/2018: “*Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018*”, ID 2443984, publicado con fecha 8 de marzo de 2019.

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

b. Información sobre moneda

A menos que se indique lo contrario, las referencias a “US\$” y “Dólares Estadounidenses” corresponden a la moneda de curso legal de Estados Unidos. Las referencias a “Ps.” y “Pesos” corresponden a la moneda de curso legal de la Argentina. Los Estados Financieros y otra información contable de la Compañía incluida en este Prospecto están denominados en miles de Pesos, salvo indicación en contrario. Este Prospecto contiene conversiones de distintos montos en Pesos a Dólares Estadounidenses a tipos de cambio específicos únicamente para facilitar su lectura. Tales conversiones no deben considerarse declaraciones en el sentido de que los montos en Pesos representan efectivamente tales montos en Dólares Estadounidenses o podrían convertirse a Dólares Estadounidenses al tipo de cambio indicado ni a ningún otro tipo de cambio. Salvo indicación en contrario, la Compañía ha convertido los montos en Dólares Estadounidenses informados en este Prospecto al tipo de cambio de Ps. 84,15 por US\$ 1,00, que representa el tipo de cambio vendedor “divisas” publicado por el Banco de la Nación Argentina, expresado en Pesos por Dólar Estadounidense (divisas) al 31 de diciembre de 2020.

c. Mediciones no previstas por las NIIF

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

- (1) Ingresos (gastos) financieros y ganancias (pérdidas) por tenencia de activos y pasivos, incluyendo ganancias (pérdidas) por compra o venta de valores, intereses de morosidad y refinanciación;
- (2) depreciación y amortización;
- (3) el impuesto a las ganancias y a la ganancia mínima presunta; y
- (4) ganancia por la revaluación de propiedades de inversión¹.

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

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

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

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

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

Debido a diversos factores macroeconómicos, y un importante crecimiento en el nivel general de precios, la inflación acumulada en los últimos 3 años se ha ubicado por encima del 100% para el cierre del ejercicio del año 2020. Asimismo, existen estimaciones y proyecciones disponibles, que indican que esta tendencia no se revertirá en el corto plazo.

A efectos de evaluar la mencionada condición cuantitativa, y también para re-expresar los Estados Financieros, la CNV ha establecido que la serie de índices a utilizar para la aplicación de la NIC 29 es la determinada por la FACPCE. Esa serie de índices combina el Índice de Precios al Consumidor (“IPC”) Nacional publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y

¹ Incluye “Ganancias por Desarrollo”, esto es, la diferencia entre el valor de la propiedad terminada y los costos incurridos durante su construcción. Este margen de rentabilidad se efectiviza al momento de la finalización de la obra y/o en el momento del inicio del período de locación. La “Ganancia por Desarrollo” es adicional a (i) las rentas obtenidas por los alquileres vigentes y a (ii) las ganancias o pérdidas por revalorización de activos derivadas de cambios en las condiciones del mercado o de compresión de Cap Rates.

Censos (“INDEC”) a partir de enero de 2017 (mes base: diciembre 2016) con el Índice de Precios Internos al por Mayor (“IPIM”) publicado por el INDEC hasta esa fecha, computando para los meses de noviembre y diciembre de 2015, respecto de los cuales no se cuenta con información del INDEC sobre la evolución del IPIM, la variación en el IPC de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Considerando el mencionado índice, la inflación fue de 36,1%, 53,8% y 47,6% en los períodos de doce meses finalizados el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, respectivamente. La inflación acumulada para dicho trienio ascendió a 209%.

e. Información de la industria y el mercado

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

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

f. Redondeo

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

g. Dónde encontrar información adicional

Este Prospecto contiene resúmenes de ciertos documentos. Los resúmenes no son completos y están condicionados en su totalidad por referencia a dichos documentos. Con el alcance especificado en cualquier presentación realizada ante la CNV u otro órgano regulatorio, cualquier documento presentado en la CNV u otro órgano regulatorio y entregado al/los colocador(es) incluyendo información suplementaria al presente o que la Compañía prepare o comunique a los órganos regulatorios en forma periódica en relación con los títulos o con hechos relevantes de acuerdo a la normativa vigente, se considerará incorporado al presente por referencia a la fecha de dicha entrega. En caso de contradicción o inconsistencias, deberá darse validez a la última información disponible. Respecto de cualquier Obligación Negociable en particular, la descripción de las Obligaciones Negociables contenida en el presente está sujeta en su totalidad por referencia y, en tanto fuera contraria, queda reemplazada por dicha Obligación Negociable y el Suplemento de Precio respectivo.

CAPÍTULO II - INFORMACIÓN SOBRE LA EMISORA

1. Reseña Histórica

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

Posteriormente, en el año 2009 fue adquirida por Plaza Logística LLC, entidad perteneciente a un grupo inversor integrado por Blue Water Worldwide LLC y Eduardo Bastitta Harriet. El Predio Pacheco (tal como se define más adelante) fue adquirido en el año 2009, entonces propiedad de O'Connor Capital Partners y otros inversores minoritarios, y se encontraba operativo con tres naves de 44.671 m² totalmente alquiladas, y un potencial de expansión de 71.329 m² adicionales. Dicha adquisición se realizó por un monto aproximado de US\$ 14,5 millones.

En el año 2010 se obtuvo financiamiento de US\$ 10 millones por parte de *U.S. International Development Finance Corporation* (anteriormente *Overseas Private Investment Corporation*²) (“DFC”), con los cuales se canceló un préstamo local del Banco Patagonia S.A. de Ps. 18,5 millones, y se financió la construcción de una cuarta nave para la compañía de indumentaria Alpargatas en el Predio Pacheco.

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

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

En el año 2013, se entregó bajo contrato de locación a 10 años (dicho plazo se expandió por 4 años adicionales) a SC Johnson & Son de Argentina S.A.I.C. (“SC Johnson”) la nave de 48.303 m² construida en el Predio Pilar. Dicha nave se construyó bajo estrictas normas internacionales de seguridad contra incendios, y es la nave para depósitos de aerosoles más grande de Latinoamérica.

Durante el año 2015, y como consecuencia del contexto cambiario en la República Argentina, se obtuvo un financiamiento local por Ps. 150 millones, dentro del marco de préstamos productivos a tasa subsidiada impulsados por el BCRA. Con dichos fondos se financió parcialmente la construcción de la primera nave en el Predio Tortugas, de 35.757 m², para ser alquilada por las compañías Natura Cosméticos y Dafiti (dedicada al comercio electrónico de indumentaria, parte del grupo GFG). Dafiti comenzó sus operaciones en el Predio Tortugas en julio de 2015 mientras que Natura Cosméticos ingresó en enero de 2016.

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

Entre fines del año 2016 y principios del año 2017, se firmaron dos nuevos contratos *built to suit* con importantes compañías multinacionales (una modalidad mediante el cual el propietario construye “a medida” el depósito, con las especificaciones y requerimientos del locatario). Por un lado, se firmó un contrato con Kimberly-Clark para la construcción de 34.179 m² en el Predio Pilar y, por otro lado, se firmó un contrato con Bridgestone Argentina para la construcción de 40.720 m² en el Predio Echeverría. Ambas naves fueron entregadas y se encuentran operativas.

Durante el año 2016, la Compañía adquirió dos nuevas tierras: 20 hectáreas ubicadas en el Municipio de Tigre (Predio Tigre) (cuyo acuerdo de compra, tal como se describe más adelante, ha sido resuelto por la Compañía con fecha 15 de agosto de 2019), y 20 hectáreas ubicadas en el Partido de Esteban Echeverría (Predio Echeverría). En este último terreno se desarrolló la obra para Bridgestone junto con otros 29.374 m² adicionales, mitad de los cuales se encuentran en locación con ABB.

Con fecha 15 de noviembre de 2017, los socios de Plaza Logística S.R.L. (en tanto sociedad absorbente), Plaza Logística Tortugas S.R.L. y PL Tigre S.R.L. (sociedades absorbidas, y disueltas sin liquidarse en los términos del artículo 82 de la Ley N° 19.550) aprobaron la fusión por absorción de dichas sociedades, suscribiendo el “Acuerdo Definitivo de Fusión”, en el cual Plaza Logística S.R.L. La mencionada fusión tuvo como finalidad una reorganización empresarial libre de impuestos (conforme

² Durante el año 2019, el gobierno de USA inició un proceso para reconvertir la Agencia de OPIC en una entidad con un mayor enfoque en cuestiones de desarrollo. Esto es efectivo a partir del 1 de enero de 2020, fecha a partir de la cual OPIC pasó a llamarse U.S. International Development Finance Corporation “DFC”.

lo dispuesto por el artículo 80 y siguientes de la Ley de Impuestos a las Ganancias y el Decreto 862/2019), tendiente a consolidar en Plaza Logística S.R.L. las inversiones y participaciones accionarias de las sociedades absorbidas. Ello permitió un incremento de la capacidad patrimonial para desarrollar nuevos proyectos e inversiones y unificar la estructura societaria, contable y administrativa de las sociedades participantes, con el propósito de lograr una mayor eficiencia en la asignación de recursos ya existentes y mejorar la economía en términos de costos y procesos. La fecha efectiva de fusión fue el 1 de enero de 2018 y fue aprobada e inscripta ante la Inspección General de Justicia (la “IGJ”) el 5 de marzo de 2018.

En noviembre de 2017, se obtuvo un financiamiento local en UVAs por hasta el equivalente a US\$ 60 millones a 5 años, con un período de gracia de 15 meses, a una tasa del 7% con un Sindicado de cinco bancos compuesto por Banco Santander Río S.A., BACS Banco de Crédito y Securitización S.A., Banco Hipotecario S.A., Banco Itaú Argentina S.A. y Banco de la Ciudad de Buenos Aires. Dicho financiamiento, fue cancelado de manera anticipada y voluntaria en Julio de 2020 con fondos provenientes de la emisión de una nueva Obligación Negociable Clase 4 (como se describirá más adelante en esta sección). La cancelación liberó las garantías del Préstamo Sindicado, que incluían entre otras, la prenda sobre las cuotapartes de la Sociedad, cesiones de ingresos a un fideicomiso en garantía, e hipotecas sobre los Predios Pacheco, Tortugas y Echeverría.

En diciembre de 2017, la Compañía obtuvo la aprobación por parte de la CNV de su primer Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables por un valor nominal de hasta US\$ 130 millones. Ese mismo mes emitió la primera obligación negociable clase 1 por US\$ 27,1 millones a una tasa del 6,25%, 3 años *bullet*. Como se mencionará más adelante, Plaza Logística, se convirtió en diciembre de 2019, en la primera Compañía privada en Argentina en emitir un Bono Verde y en integrar el Panel de Bonos Verdes, Sociales y Sostenibles de ByMA. La emisión consistió en el re-etiquetado como Bono Verde de su obligación negociable Clase 1.

En enero de 2018, se firmó un contrato de locación a 10 años sobre una porción de 14.996 m² del Predio Echeverría con ABB, compañía multinacional líder en tecnologías digitales de electrificación, robótica y movimiento, automatización industrial y redes eléctricas para servicios públicos, industrias, transporte e infraestructura con fuerte presencia en nuestro país.

En febrero de 2018, la Compañía firmó un contrato de concesión con la Corporación del Mercado Central de Buenos Aires (“CMCBA”) en virtud del cual la Compañía adquirió un derecho de concesión sobre una porción de tierra de propiedad de la CMCBA por una superficie total de 87.135 m² y por un plazo de 30 años. En mayo de 2019, la Compañía celebró una adenda al referido contrato de concesión en virtud de la cual, entre otras, extendió el plazo de la concesión a 35 años.

Asimismo, el contrato de concesión contempló ciertas opciones de la Compañía para incorporar superficies adicionales del inmueble a la concesión por 58.048 m² y 66.032 m². En mayo de 2019, Plaza Logística ejerció las referidas opciones a través de la suscripción con la CMCBA de dos contratos de concesión adicionales, incorporando consecuentemente a la concesión las superficies antes indicadas, por un plazo de 35 años.

En febrero de 2018, se firmó un contrato a 10 años con Meli Log S.R.L. (Mercado Libre), principal plataforma de comercio electrónico en Argentina y Latinoamérica, para la construcción de 38.214 m² en el Predio Mercado. Asimismo, en Septiembre de 2018, Meli Log S.R.L. (Mercado Libre), ejerció la opción mediante la cual se amplía el espacio en alquiler, pasando el mismo de 38.214 m² a 74.727 m². A la fecha del presente Prospecto, ambos espacios fueron entregados y se encuentran operativos.

En septiembre de 2018, la Compañía recibió la totalidad de la tierra correspondiente al Predio Ciudad (tal como se define más adelante). En dicho predio se desarrolló una nave de 41.395 m² alquilables en una tierra de 7,4 hectáreas. En enero de 2019, la Compañía firmó un contrato a 3 años con DHL Supply Chain para ocupar 3.098 m² en dicho Predio. Adicionalmente, en julio de 2019, se firmó un contrato a 5 años con DHL Global Forwarding para el mismo predio para ocupar 10.915 m². En enero de 2020, se firmó un contrato con Organización Courier Argentina S.A. (“OCASA”) para ocupar 27.382 m². A la fecha del presente Prospecto, la totalidad de la nave fue entregada a los clientes mencionados.

En octubre de 2018, la Compañía firmó un contrato a 5 años con el Grupo Mirgor por 6.100 m², los cuales fueron expandidos a 12.050 m² en mayo de 2019, para el Predio Tortugas. En septiembre de 2019, la Compañía firmó un contrato a 10 años con Sodimac (Falabella S.A.) para el mismo Predio por 15.683 m². Dichos locatarios ya tomaron posesión de la nave, mientras que la Compañía se encuentra en la etapa final de la construcción de la parte *On Spec* de la nave.

En noviembre de 2018, la Compañía emitió dos nuevas obligaciones negociables en el marco de su Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables por un valor nominal de hasta US\$ 130 millones. La Clase 2 en UVAs por un monto equivalente a 2.386.896 UVAs (1 UVA = \$ 28,91) a una tasa de interés del 11%, amortizable en 2 años. Y la Clase 3 por US\$ 18,1 millones a una tasa de interés del 10,25%, con vencimiento en noviembre de 2019, la cual a la fecha del presente Prospecto se encuentra totalmente amortizada. Dichas emisiones fueron calificadas como a1 (arg) y A (arg) respectivamente por Fix SCR (Fitch Ratings). El 19 de diciembre de 2019, Fix SCR (Fitch Ratings) anuncia una mejora en la calificación de las obligaciones negociables, pasando a ser A+(arg). Al día de la fecha ambas clases de Obligaciones Negociables se encuentran totalmente amortizadas.

En agosto de 2019, la Compañía obtuvo un financiamiento por parte de DFC por un monto total de hasta cuarenta y cinco millones de dólares estadounidenses (US\$45.000.000). Al día de la fecha DFC ha desembolsado la totalidad del financiamiento.

En julio de 2020, la Compañía emitió sus Obligaciones Negociables clase 4, en el marco de su Programa, por un monto de 38.984.587 UVAs (1 UVA = \$55,15), a una tasa de intereses fija nominal anual del 4,49%, amortizable en julio de 2022. Los fondos provenientes de la emisión fueron destinados, principalmente, a cancelar anticipada y voluntariamente el Préstamo Sindicado.

Con fecha 15 de septiembre de 2020, el BCRA dictó la Com. “A” 7106, que dispuso que las emisoras que registraran vencimientos de capital programados entre el 15 de octubre de 2020 y el 31 de marzo de 2021 por emisiones de títulos de deuda con registro público en el país denominados en moneda extranjera (entre otros), debían presentar ante el BCRA un plan de refinanciación en base a los criterios establecidos en la referida norma del BCRA antes del 30 de septiembre de 2020 (para los vencimientos que operen hasta el 31 de diciembre de 2020).

En este sentido, luego de presentar en tiempo y forma el mentado plan de refinanciación ante el BCRA, el 26 de noviembre de 2020 la Sociedad lanzó (i) una oferta de canje de las obligaciones Negociables Clase 1 por Obligaciones Negociables Clase 5 y (ii) una oferta de pago anticipado en relación a sus Obligaciones Negociables Clase 1, a través de la cual (i) pagó anticipadamente Obligaciones Negociables Clase 1 por un valor nominal de US\$ 18.570.776; (ii) emitió la Clase 5 de Obligaciones Negociables por un valor nominal de US\$7.876.752 con una tasa fija del 6,25% de interés nominal anual, con amortización de intereses trimestral y con pago de capital en una sola cuota en la fecha de vencimiento el 4 de junio de 2023 (30 meses de plazo). Asimismo, a aquellos tenedores que no concurren a las referidas ofertas, la Sociedad procedió a pagarles en la fecha original de vencimiento de las Obligaciones Negociables Clase 1, es decir el 18 de diciembre de 2020, por un valor nominal de US\$ 615.000.

Por otro lado, Plaza Logística se convirtió en la primera Compañía en Argentina en obtener la Calificación ESG (*Environmental, Social and Governance*) emitida por FIX SCR (afiliada de Fitch Ratings). La certificación, obtenida en diciembre de 2020, analiza y cuantifica la gestión integral de los aspectos Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo en su estrategia de negocio. La Sociedad obtuvo la segunda calificación más alta en una evaluación que considera el triple impacto.

En febrero de 2021, la Compañía emitió exitosamente las Obligaciones Negociables Clase 6 en el marco de su Programa, por un monto equivalente a 26.576.111 UVAs (1 UVA = \$67,73), a una tasa de interés fija nominal anual del 2,48%, amortizables en agosto de 2024, siendo la primera emisora privada en emitir un bono sustentable (verde y social) en la Argentina. Las Obligaciones Negociables Clase 6 obtuvieron la máxima calificación de la escala sustentable por parte de FIX SCR (afiliada de Fitch Rating). Los fondos provenientes de la emisión serán destinados al financiamiento de un proyecto sustentable. Dicho proyecto, se enmarca en el compromiso de la Compañía con el desarrollo sostenible y en la gestión bajo un enfoque ESG, que abarca los aspectos Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo. Desde el punto de vista ambiental (verde), el proyecto implicará el desarrollo de una nave logística Triple A que incorporará en la etapa de construcción el estándar EDGE mientras que desde el punto de vista social, el proyecto generará un impacto positivo en la creación de nuevos puestos de trabajo y en la capacidad de contratación de mujeres jóvenes, segmento con especial baja representatividad en el sector logístico, y uno de los más afectados como consecuencia de la crisis del COVID-19 en Latinoamérica.

A la fecha, se encuentra próxima a culminar el Plan de Inversión de la Compañía cuya implementación comenzó en 2016, pasando a contar con 404.609 m² de superficie de depósito alquilable y con 221.707 m² disponibles como *Landbank*. La finalización de dicho Plan de Inversión se vio levemente afectada como consecuencia del COVID-19. Quedan pendientes únicamente ciertas inversiones menores dentro de los depósitos (principalmente en parte de la segunda nave en el Predio Tortugas) para los cuales la Sociedad no tiene un compromiso de entrega ni penalidades asociadas por demora.

Asimismo, la Sociedad se encuentra trabajando en el diseño de un nuevo Plan de Inversiones, que implicará nuevos desarrollos y proyectos, en línea con su modelo de negocios.

2. La Compañía

La Compañía es la principal desarrolladora y proveedora de parques logísticos multicliente Triple A en la República Argentina (mercado concentrado principalmente en el Gran Buenos Aires). En términos de metros cuadrados, cuenta con una oferta de aproximadamente 404.609 m² de espacio de almacenamiento lo cual, de acuerdo a estimaciones realizadas por la Compañía en base a diferentes fuentes de información de la industria, representa un *market share* de aproximadamente 17% del mercado de naves logísticas AAA del área metropolitana de Buenos Aires. Adicionalmente, posee tierras para desarrollar construcciones adicionales de la misma índole por un total de 221.707 m², es decir que la Compañía cuenta con un potencial total de casi 626.316 m² rentables.

La Compañía lleva a cabo sus actividades bajo control del *management* actual desde el año 2009. Nació con el objetivo de aprovechar el desequilibrio identificado entre la demanda y la oferta para las instalaciones de depósito *premium* que existía (y

sigue existiendo hoy en día) en las regiones del Área Metropolitana de Buenos Aires (población ~17 millones)³. La Compañía se dedica, principalmente, a adquirir y ser concesionaria de terrenos para luego supervisar el diseño, la planificación, y la construcción de sus parques logísticos, con el objeto de alquilarlos a empresas u operadores logísticos, multinacionales y argentinas de primera línea, y realizar la administración de estos (*property management*). En la actualidad, la Compañía posee seis parques logísticos, con distinto grado de desarrollo, en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; uno ubicado en el partido de Tigre (“Predio Pacheco”), otro ubicado en el partido de Pilar (“Predio Pilar”), otro ubicado en el partido de Escobar (“Predio Tortugas”), otro ubicado en el partido de Esteban Echeverría (“Predio Echeverría”), otro ubicado en tierras de titularidad de la CMCBA (“Predio Mercado”) y el sexto ubicado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (“Predio Ciudad”⁴). Con respecto al Predio Tigre, con fecha 15 de agosto de 2019 la Compañía comunicó a los Vendedores la resolución del Acuerdo de Compraventa por el cual había adquirido dicho predio, todo ello tal como se indica en el “Capítulo VIII – Activos Fijos y Sucursales de la Emisora” del presente Prospecto. Asimismo, en septiembre de 2020, la Compañía participó de un proceso de subasta pública para la concesión y uso de los espacios sitios bajo la autopista 25 de Mayo siendo ganadora de la subasta por el espacio ubicado en la intersección de Maza y dicha autopista por un plazo de 30 años. El 9 de octubre de 2020, la Sociedad fue notificada por la Dirección General de Bienes y Concesiones de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sobre la adjudicación del predio. En dicho predio se desarrollará el primer Centro Urbano (“Infill”) de la Compañía. A la fecha del presente Prospecto, el contrato de concesión se encuentra en proceso de redacción.

La Compañía se dedica a la compra, venta, concesión, permuta, alquiler, arrendamiento y construcción de propiedades inmuebles, inclusive las comprendidas bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, como así también a toda clase de operaciones inmobiliarias, administración de propiedades inmuebles, y habilitada para realizar todo tipo de operaciones financieras (excepto las que requieran autorización previa del BCRA). Asimismo, la Compañía se dedica al alquiler de instalaciones, equipamientos y maquinarias.

Promover prácticas sustentables es un pilar fundamental para la Compañía. En este sentido, se han obtenido una serie de certificaciones relacionadas con el cumplimiento de las principales normas de calidad, incluyendo ISO 9001 (Sistema de Gestión de Calidad), ISO 14001 (Sistema de Gestión Ambiental), ISO 45001 (Sistema de Gestión en Seguridad y Salud Ocupacional), LEED⁵ Gold (Predio Tortugas) y EDGE (a la fecha del presente Prospecto, los Predios de Echeverría, Ciudad, Mercado, Pilar y Pacheco ya se encuentran certificados, mientras que la nave 2 de Tortugas, se encuentra en la fase final del proceso, y se estima que recibirá dicho certificado durante el 2021). Además, la Compañía aplica para sus instalaciones contra incendio las normas internacionales de la NFPA (*National Fire Protection Association*)⁶.

Es destacable que la Compañía forma parte de las principales iniciativas internacionales de desarrollo sostenible como el Pacto Global de Naciones Unidas, alinea su estrategia de sustentabilidad a los lineamientos establecidos en normas voluntarias como la ISO 26000 de Responsabilidad Social, y está firmemente comprometida con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas.

En un mismo sentido, y de acuerdo con los lineamientos para la Emisión de Bonos Sociales, Verdes y Sustentables dictados por ByMA y la CNV a mediados de 2019, la Compañía fue la primera sociedad en re-etiquetar sus obligaciones negociables Clase 1, como “Bono Verde” logrando así la incorporación de las mismas al panel de Bonos de SVS que lleva Bolsas y Mercados Argentinos. La inscripción a dicho panel tuvo lugar en razón de que la Compañía destinó la totalidad de los fondos obtenidos bajo la colocación de las Obligaciones Negociables Clase 1 a la financiación sostenible, es decir los fondos fueron destinados a la construcción de Naves Logísticas Triple “A” con altos estándares de sustentabilidad, contribuyendo así al medio ambiente y a los Objetivos de Desarrollo Sustentables (ODS). Recordamos que la Climate Bonds Initiative ha definido a los bonos verdes como aquellos bonos donde el uso de los recursos es segregado para financiar nuevos proyectos y también refinanciar existentes con beneficios ambientales.

A su vez, en febrero de 2021, la Compañía se convirtió en la primera empresa privada en Argentina, en emitir obligaciones negociables “sustentables” (logró el etiquetado de “bono verde” y “bono social”) siguiendo los criterios internacionales imperantes en la materia, tales como los Green Bond Principles (“GBP”), creados por la Asociación Internacional del Mercado de Capitales (“ICMA”), los Principios de los Bonos Sociales (“SBP”), la Guía de los Bonos Sostenibles (“SBC”), y los Objetivos de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas, logrando así que las Obligaciones Negociables Clase 6 sean las primeras en obtener el etiquetado de “bono sustentable” e ingresar al panel de Bonos de SVS que lleva Bolsas y Mercados Argentinos, obteniendo la mayor calificación de la escala sustentable por parte de FIX SCR (afiliada de Fitch Rating). con el desarrollo sostenible y en la gestión bajo un enfoque ESG, que abarca los aspectos Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo.

³ Estimado por INDEC para el año 2021, incluye la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y 24 Partidos Metropolitanos de la Provincia de Buenos Aires. Dicho número representa el 48% de la población total de la República Argentina.

⁴ Único parque logístico multicliente Triple A dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

⁵ Leadership in Energy & Environmental Design certificado por United States Green Building Council.

⁶ Las normas NFPA no son obligatorias en Argentina. Sin embargo, la Compañía mantiene los estándares NFPA en todos sus parques.

Desde el punto de vista ambiental (verde), el proyecto, implicará el desarrollo de una nave logística Triple A que incorporará en la etapa de construcción el estándar EDGE mientras que, desde el punto de vista social, el proyecto generará un impacto positivo en la creación de nuevos puestos de trabajo y en la capacidad de contratación de mujeres jóvenes, segmento con especial baja representatividad en el sector logístico, y uno de los más afectados como consecuencia de la crisis del COVID-19 en Latinoamérica.

3. Mercado de centros logísticos y depósitos

De acuerdo al informe “Marketbeat de Industrias S2 2020” confeccionado por Cushman & Wakefield publicado en enero de 2021, desde el inicio de la pandemia, en marzo de 2020, el mercado logístico jugó un rol más que central en el proceso de distribución urbana, poniendo en valor el segmento de centros logísticos de última milla, los cuales mostraron una absorción de la mitad de los metros disponibles durante el transcurso del 2020 y un valor solicitado promedio de US\$6,3 / m² un 19% por encima del promedio general.

El resto del mercado, fuera de la última milla, experimentó un año dinámico y claramente a la espera de una reactivación en el consumo interno para comenzar un proceso en la baja de tasa de vacancia y recomposición del precio pedido, ambos indicadores con cifras desfavorables a nivel histórico.

La tasa de vacancia se incrementó de 16,9% a 18,5% interanualmente. Sin embargo, si se toma como referencia el último trimestre, se percibe un descenso, ya que en el tercer trimestre del año este índice había llegado a 19%. Dentro de ese total, el submercado Norte sufrió un alza del 33% en el resultado anual. A su vez, el submercado Sur tuvo una baja en la tasa de vacancia del 15% en gran parte por la ocupación de metros dentro de la última milla.

La absorción positiva anual, es decir los metros contratados, llegó a 209.726 m² en tanto la absorción negativa alcanzó los 180.517 m² dando una absorción neta anual y positiva de 29.209 m² resultando en un balance favorable para el sector. Durante la primera etapa del año y como consecuencia de operaciones relacionadas al e-commerce algunos operadores migraron del submercado Norte al Sur sin embargo, para el último semestre fueron ocupados los proyectos recepcionados en Zona Norte, equilibrando el déficit de superficie y generando una absorción neta de 76.000 m².

Respecto del precio de alquiler mensual unitario, en el promedio de los mercados se mantiene en US\$5,3/m² lo cual muestra una caída respecto de 2019 (US\$5,6/m² pero una mejora en comparación con el tercer trimestre US\$5,1/m²) el Triángulo de San Eduardo, en Zona Norte, registró el valor más alto US\$5,7/m² seguido por Zona Sur US\$5,2/m².

Según el informe “Reporte de mercado de Industrias, S2 2020” elaborado por Colliers, así como a comienzos de año se observó una tendencia a la caída de los precios del mercado, disminuyendo aún más la brecha entre los diferentes tipos de inmuebles, algunos comportamientos dados durante el segundo semestre sugieren un panorama más alentador. Si bien todavía no se ha superado esta compleja etapa que ha golpeado fuertemente a todos los sectores, al menos en el mercado de centros logísticos premium surge un saldo de absorción neta positiva y un freno en el aumento de los índices de vacancia.

El inventario de centros logísticos del AMBA continúa con un total de 1.905.332 m², sin registrar nuevos ingresos durante el año 2020. Se mantiene, por lo tanto, la distribución de metros presentada durante el semestre anterior según la cual predominan los metros de primera categoría, correspondiendo el 76% a la categoría A, y el 24% a la B.

La disponibilidad de superficie en alquiler es de 300.734 m², un 2,29% menor que el período previo, lo que representa una tasa de vacancia del 15,78%. A pesar de esta leve recuperación, la liberación de espacios sigue siendo mayor que en años anteriores (2018-2019) y se observa un aumento interanual de 4,8 puntos porcentuales desde el S2 2019.

Sur GBA presenta la mayor tasa de vacancia con un 18,19% que evidencia la tendencia a la liberación de espacios observada durante el año y se ubicó como la zona con mayor variación con respecto al período anterior con un descenso de 4,96 puntos porcentuales Norte GBA 16,71% y Oeste GBA 10,25% se mantuvieron estables con una variación de menos del 1%, mientras que CABA permanece sin cambios y no presenta oferta.

La segmentación por categoría de inmueble presenta una vacancia de 21,11% para los centros logísticos clase B y 14,08% para aquellos de clase A. Aunque el mercado no acusó cambios significativos en su comportamiento, la vacancia continúa siendo mayor en los inmuebles de menores prestaciones.

Durante el segundo período del año los valores de *Asking Rent* del mercado promediaron US\$ 4,53/m². Se verifica un descenso de los precios del 10,9% con respecto al período anterior y del 18,13% interanual, un comportamiento que se observa desde el año 2018. En todas las zonas de GBA el mercado tendió al descenso de valores. La zona Sur registró un valor promedio de US\$ 4,25/m² y la mayor variación descendente, un 44,12% con respecto al S1 2020. Norte GBA mostró también un descenso de sus valores de alquiler, actualmente en los US\$ 4,75/m². Oeste GBA fue la única zona donde se registró un aumento semestral finalizando el año con un precio promedio de US\$3,17/m², a pesar de lo cual se mantiene como la zona con menor *Asking Rent* del mercado. En cuanto a valores por categoría, los inmuebles clase A se ubicaron en US\$4,97/m² y los inmuebles

clase B en US\$3,86/m². En concordancia con lo analizado el período anterior, los inmuebles tipo B acusaron un leve aumento en sus valores mientras que los tipo A, un descenso del 16,75%. De esta manera, la brecha entre ambas categorías continúa disminuyendo.

4. Descripción de nuestros negocios - Fortalezas competitivas de la Compañía

h. Las principales fortalezas competitivas de la Compañía incluyen las siguientes:

a. Atractiva cartera de clientes

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

b. Reputación y marca sólida

La Compañía ha logrado desde sus inicios generar un posicionamiento de marca como sinónimo de calidad, profesionalismo y transparencia en la industria en la cual se desenvuelve. Esto se vio potenciado como consecuencia de los compromisos asumidos con los organismos multilaterales de crédito (anticorrupción e impacto ambiental, entre otros) y con sus socios indirectos quienes hacen especial énfasis en temas relacionados a anticorrupción y prevención del lavado de activos (FCPA, AML). Asimismo, la Compañía cuenta con un departamento interno de Sustentabilidad, a través del cual se lleva a cabo la relación con las comunidades locales de las zonas en las que opera, y se implementan las iniciativas de vinculación con el propósito de mejorar las condiciones socioeconómicas del entorno. El vínculo de la Compañía con las comunidades locales se realiza a través de la intermediación de las Organizaciones de la Sociedad Civil que operan en las localidades de impacto y/o que trabajan sobre los ejes de educación e inclusión social. Una de las iniciativas que la Compañía ha implementado desde el 2013 es un Centro de Capacitación para Operarios Logísticos, el cual se desarrolló en conjunto con la Asociación Argentina de Logística Empresarial (ARLOG) y con el respaldo del BID. El objetivo del Centro de Capacitación es promover la profesionalización del sector logístico y generar oportunidades de empleo para jóvenes que se encuentran en situación de vulnerabilidad social. Adicionalmente, el compromiso con la sustentabilidad y la visión de largo plazo que la Compañía adopta, se ha visto potenciado por su vínculo con clientes que se caracterizan por ser compañías multinacionales que desarrollan sus negocios considerando elevados estándares de gestión para los proveedores que se encuentran en su cadena de valor. En este sentido, la misión, visión y propósito de la Compañía se encuentra alineado a las expectativas de clientes y demás *stakeholders*. Finalmente, como se mencionara previamente, el compromiso con el medio ambiente es un pilar fundamental para la Compañía y está presente en cada uno de los desarrollos de la Compañía, a través de la implementación de procesos de mejora continua, tanto al momento de construcción como de administración de las operaciones.

c. Involucramiento integral en el modelo de negocio

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

d. Equipo gerencial experimentado

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

5. Estrategia comercial de la Compañía

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

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

El modelo de negocios de la Compañía consiste en el desarrollo de parques multi-cliente, los cuales presentan beneficios en todos los aspectos. El hecho de construir a gran escala (en oposición a naves uni-cliente aisladas) permite un ahorro significativo en los costos de construcción como consecuencia del hecho de compartir gran parte de la infraestructura común (playas de maniobra, accesos y comedores, entre otros). A su vez, esto permite ahorros significativos para los locatarios, ya que, como

consecuencia de la centralización de los servicios (seguridad y mantenimiento, entre otros), se generan ahorros de entre el 15% al 20% en el costo total de alquiler y expensas (comparado con el modelo de nave uni-cliente de menor escala).

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

b. Fuentes diversificadas de creación de valor

La Compañía crea valor de tres maneras, principalmente: (i) flujo generado por los ingresos de los alquileres propiamente dichos de los 404.608 m² potenciales que posee en la actualidad; (ii) valor generado al momento de finalizar cada una de nuestras obras, como consecuencia de la diferencia entre el valor de mercado de una nave terminada y el costo incurrido en construcción. Dicha relación se ha ubicado en un rango del 1,2x a 1,4x sobre la inversión realizada; y (iii) apreciación de los activos a largo plazo.

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

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

d. Excelentes ubicaciones en términos logísticos

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

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

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

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

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

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

6. Etapas en el desarrollo del negocio

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

a. Análisis de mercado y decisiones de inversión

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

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

b. Financiación

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

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

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

c. Diseño

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

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

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

d. Construcción

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

e. Comercialización

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

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

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

7. Contratos de locación

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

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

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

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

Diferente es el caso de los contratos sobre espacios a desarrollar (*build to suit*), donde el principio general es que la resolución anticipada está prohibida, es decir, los locatarios renuncian a su derecho de resolver anticipadamente el contrato. Dado que esa renuncia es de difícil ejecución, ya que el contrato de locación engloba una obligación de hacer que, como tal, no puede ser ejecutada forzosamente por un juez, sino que se reduce a una indemnización de daños y perjuicios por la violación de dicha obligación, la Compañía también prevé la cuantificación de la multa en caso de que, no obstante la prohibición de resolver anticipadamente, el locatario resuelva el contrato (o cause que la Compañía lo resuelva por motivo del incumplimiento de las obligaciones del locatario). Esas multas por resolución anticipada suelen consistir en un determinado porcentaje (entre el 30% y 50%) del valor presente de todos los cánones pendientes de ser devengados desde la fecha de la resolución hasta la fecha en la que hubiera vencido el plazo de la locación de no haber sido resuelto anticipadamente. Para el cálculo del valor presente de ese flujo futuro se suele usar una tasa de descuento en dólares de entre 6% y 10% anual.

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

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

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

8. Litigios

A continuación, se detallan los principales procedimientos en los cuales la Compañía es parte. Si bien el resultado de estos procedimientos no puede predecirse en forma exacta, creemos que estas acciones legales son parte del giro habitual de nuestras actividades, y en opinión de la Compañía y de sus asesores legales dichos procedimientos probablemente no tengan un efecto adverso significativo sobre la situación patrimonial, financiera o de resultados de la Compañía.

La Compañía es parte actora en los siguientes procedimientos:

a. *“Plaza Logística S.R.L. c/ Albano, Fernando Juan y otros s/ Daños y Perjuicios” (Expte. N° 089845/2019)*

El 21 de noviembre de 2019, la Compañía inició una demanda de daños y perjuicios contra los Sres. Fernando Juan Albano, Laura María Albano, Ana María Susana Albano, Juan Andrés Albano e Ignacio Roberto Albano (conjuntamente, los “Vendedores”) por incumplimiento de sus obligaciones bajo el boleto de compraventa de una porción de 21 hectáreas a subdividir dentro de un inmueble de una superficie mayor en la localidad de Benavidez, Partido de Tigre, celebrado entre los Vendedores y la Compañía el 21 de julio de 2016 (el “Acuerdo de Compraventa”).

La Compañía rescindió el Acuerdo de Compraventa y demandó de los Vendedores la devolución del pago inicial realizado por ella bajo el Acuerdo de Compraventa a los Vendedores por la suma de US\$ 6.930.000 (Dólares Estadounidenses seis millones novecientos treinta mil) (el “Pago Inicial”), así como el pago de una multa de US\$ 3.465.000 (Dólares Estadounidenses tres millones cuatrocientos sesenta y cinco mil) (la “Multa bajo Boleto”) en concepto de cláusula penal, más intereses y costas. Subsidiariamente, la Compañía reclamó a los Vendedores la devolución del referido Pago Inicial con más ciertos accesorios, excluyendo la pretensión de percibir las sumas acordadas en concepto de Multa bajo Boleto.

A la fecha de este Prospecto, la totalidad de los demandados se encuentran notificados de la demanda y han presentado su contestación a la demanda, habiéndose trabado la litis. El expediente se encuentra próximo a iniciar la etapa de prueba.

Cabe mencionar que en el intercambio epistolar con los Vendedores y en la audiencia de mediación, los Vendedores manifestaron estar considerando iniciar acciones judiciales contra la Compañía por cumplimiento de sus obligaciones bajo el Acuerdo de Compraventa. En virtud de ello, la Compañía podría ser objeto de un eventual reclamo futuro en el sentido antes indicado.

b. Conflicto entre la Municipalidad de La Matanza y la Corporación del Mercado Central de Buenos Aires

La Compañía ha sido notificada en 2019 de una acción declarativa de certeza iniciada por la Municipalidad de La Matanza contra CMCBA a efectos de determinar quién tiene el poder de policía sobre las tierras del Mercado Central, lugar en el cual la Compañía ha desarrollado un parque logístico multicliente en virtud de ciertos contratos de concesión oportunamente celebrado con la CMCBA. En el marco de dichos contratos, la CMCBA ha otorgado a la Compañía la totalidad de los permisos necesarios para construir y operar el parque logístico existente. Si bien la Compañía no es parte de este proceso judicial, la resolución del mismo podría eventualmente afectar de forma directa, o indirecta, los negocios de la Compañía. Para más información ver “Factores de Riesgo – La Compañía podría no obtener los permisos necesarios para desarrollar sus proyectos o experimentar demoras en su obtención”.

c. Procedimiento de determinación de tasas por la Municipalidad de Escobar

La Municipalidad de Escobar reclamó extrajudicialmente a la Compañía el pago de tasas de seguridad e higiene por un monto aproximado de \$6.000.000 por los periodos agosto 2015 a diciembre 2019, lo cual fue rechazado por la Compañía. Con fecha 29 de marzo de 2021, la Compañía tomó conocimiento de la existencia de una acción judicial de apremio iniciada en diciembre de 2020 por la Municipalidad por dichos conceptos, con motivo de la traba de un embargo en el marco de dicho proceso por una suma de \$9.690.366,65 (incluyendo capital reclamado e intereses y costas presupuestas).

Adicionalmente, con fecha 27 de enero de 2021, la Municipalidad de Escobar notificó a la Compañía una pre vista de actuaciones administrativas con una propuesta de ajuste preliminar de tasas por la suma de \$ 46.060.898,01 (incluyendo capital, intereses y accesorios) por los periodos enero 2016/noviembre 2020. La Compañía rechazó dicha pretensión mediante descargo fundado, no habiendo finalizado a la fecha de actualización del Prospecto el procedimiento administrativo de determinación de oficio de la deuda.

d. Potencial Contingencia Ambiental en expediente denominado- “N.N. s/ Infracción Ley 24.0512” (Causa N° 56/2020)

El 6 de enero de 2020, la Unidad Fiscal para la Investigación de Delitos contra el Medio Ambiente (“UFIMA”) efectuó una denuncia penal contra “los responsables” de la Compañía por posible violación al artículo 55 —en función de lo dispuesto por el artículo 57— de la Ley 24.051 de Residuos Peligrosos (la “Ley de Residuos Peligrosos” y la “Denuncia”, respectivamente), la cual dio origen a la causa penal caratulada “N.N. s/ Infracción Ley 24.051” Causa N° 56/2020 que tramita actualmente ante la justicia ordinaria de San Isidro (la “Causa”). La Denuncia se originó a raíz del informe correspondiente a una inspección llevada a cabo el 15 de agosto de 2018 por la Autoridad del Agua de la Provincia de Buenos Aires (la “ADA”) en el Parque Logístico Pilar (el “Parque Pilar”), a instancias de UFIMA, en el marco de una investigación practicada en el Parque Industrial de Pilar con motivo de ciertas denuncias efectuadas por los vecinos del lugar luego de haber observado la presencia de hidrocarburos en una salida de efluentes que correspondería a dicho Parque Industrial.

En dicho informe, la ADA constató que (i) la Compañía no realiza ningún proceso industrial en el Parque Pilar, y que (ii) el parámetro coliformes fecales y el parámetro sólidos sedimentables “2 horas” generados en los baños y vestuarios del Parque Pilar que surgieran de los resultados de dicha inspección se hallaban supuestamente fuera de los límites establecidos por la Resolución ADA N° 336/03 para vuelco a conducto pluvial con destino al río Luján. Luego de presentada la Denuncia, el Fiscal Federal de Campana, Dr. Fabián Marcelo Matilla, instó la acción penal el 22 de enero de 2020 en contra de los directivos/responsables de la Compañía, imputándoles el delito previsto en el citado artículo 55 de la Ley de Residuos Peligrosos (en función de lo establecido en el artículo 57 de la misma ley). El Juzgado Federal interviniente, por su parte, dio lugar al requerimiento fiscal del Dr. Matilla y ordenó, asimismo, que se allanara el Parque Pilar y se tomaran muestras de efluentes líquidos. Dicho procedimiento judicial tuvo lugar el 18 de febrero de 2020, habiendo sido tomadas las muestras por parte de la ADA.

Los resultados del análisis de las muestras tomadas en el procedimiento del 18 de febrero de 2020, mostraron ciertas desviaciones en el parámetro coliformes fecales, con la particularidad de que se descubrieron más desviaciones “aguas arriba” del Parque Pilar que de la cámara de toma de muestras y “aguas abajo”. Los resultados también mostraron un exceso del parámetro fósforo total, el cual no fue analizado por la Compañía en la contramuestra del procedimiento del 18 de febrero de 2020, ya que dicho parámetro solo se aplica a los efluentes vertidos en un estanque, lago (aguas cerradas) u otros ambientes favorables para la eutrofización, lo que en opinión de los asesores ambientales de la Compañía no se aplica al lugar en el que se encuentra ubicado el Parque Pilar. Dichos resultados fueron comunicados a la Compañía en el marco de la Causa el 28 de agosto de 2020.

El 2 y el 4 de septiembre de 2020, la Compañía presentó sendos escritos de impugnación de dichos resultados con varios argumentos técnicos y jurídicos por los que se procuró demostrar la improcedencia del análisis efectuado por la ADA sobre las muestras extraídas en el procedimiento del 18 de febrero de 2020, así como de los resultados obtenidos en consecuencia, y la inaplicabilidad de los límites alegados por las autoridades competentes.

Es importante mencionar que el Juzgado Federal de Campana se declaró incompetente para seguir conociendo de la Causa por no haberse acreditado la existencia de interjurisdiccionalidad, y, en consecuencia, remitió la Causa a la justicia ordinaria de San Isidro, Provincia de Buenos Aires. A la fecha, el auto de incompetencia ha adquirido carácter de cosa juzgada y, por lo tanto, la Causa continuará bajo la jurisdicción de la justicia ordinaria de San Isidro. A juicio de los abogados penalistas, se espera que el tribunal ordinario de San Isidro también niegue la competencia en la materia, en cuyo caso la Causa se remitiría a la Corte Suprema de Justicia de la Nación para que esta resuelva el conflicto negativo de competencia, lo que podría llevar de dos a tres años. Mientras tanto, el Juzgado Federal de Campana deberá seguir tramitando la causa. Ninguno de los imputados en la Causa fue formalmente citado a prestar indagatoria. El Sr. Eduardo Bastitta Harriet ha realizado una primera presentación en la Causa requiriendo ser tenido por presentado y admitido como parte, lo cual fue otorgado.

e. Procedimiento judicial y administrativo relativo a la clausura preventiva del Parque PL Ciudad

El 1 de septiembre de 2020 la Compañía realizó una presentación ante la Dirección General de Habilitaciones y Permisos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (la “DGHP”) por medio de la cual solicitó una constancia de la habilitación del Parque PL Ciudad (código QR “Librado al Uso”), la cual fue rechazada al día siguiente por disposición de la DGHP, motivada en haberse omitido adjuntar cierta documentación relevante para el trámite consistente en los planos de incendio aprobados y registrados ante la Dirección General de Registro de Obras y Catastro (“DGROC”). Frente a dicha circunstancia, la Compañía presentó una solicitud de prórroga para la presentación de la documentación solicitada y de reconsideración de la decisión que dispuso el rechazo del trámite. El 8 de octubre de 2020 la DGHP rechazó la reconsideración planteada aduciendo que no se había agregado “documentación alguna que revierta los motivos que originaron el rechazo”, según sus propios términos, sin haber mediado pronunciamiento alguno sobre el pedido de prórroga antedicho.

Tras dicha intervención, el 14 de octubre de 2020 funcionarios de la Dirección General de Fiscalización y Control inspeccionaron el Parque PL Ciudad y ordenaron su clausura preventiva alegando que el Parque PL Ciudad poseía afectadas las condiciones mínimas de funcionamiento, según sus propios términos, y por estar funcionando sin habilitación para ello (código QR “No Librado al Uso”). El Controlador Administrativo interviniente mantuvo la clausura preventiva y resolvió imponer a la Compañía una multa equivalente a 1400 Unidades Fijas, equivalente aproximadamente a \$ 54.600 (la “Multa”).

Tras sendas presentaciones realizadas por la Compañía, tanto en sede administrativa como en sede judicial, solicitando el levantamiento de la clausura preventiva impuesta, la DGROC aprobó los planos de incendio del Parque PL Ciudad, y la Compañía, a requerimiento del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (“GCBA”), solicitó nuevamente la habilitación del Parque PL Ciudad. El 4 de diciembre de 2020 el GCBA aprobó la habilitación del Parque PL Ciudad y otorgó a la Compañía el código QR como “Librado al Uso”.

Con motivo de lo anterior, el 14 de diciembre de 2020 el Sr. Juez a cargo del Juzgado de 1ra Instancia en lo Penal Contravencional y de Faltas Nro. 6 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires resolvió, levantar la clausura preventiva dispuesta sobre el Parque PL Ciudad. Posteriormente, el 21 de diciembre de 2020, tras haberse llevado a cabo entre las partes intervinientes en el proceso la audiencia debate fijada por el propio Juzgado, el Juez resolvió en favor de la compañía, dejando sin efecto la Multa.

La fiscalía interviniente apeló la resolución del Juez de dejar sin efecto la Multa (no así el levantamiento de la clausura), y ahora las actuaciones se encuentran ante la Cámara de Apelaciones en lo Penal, Penal Juvenil, Contravencional y de Faltas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para resolver.

9. El negocio inmobiliario y su reglamentación

El siguiente es un resumen de ciertas cuestiones relacionadas a la explotación comercial efectuada por la Sociedad, en el que se incluyen las disposiciones de la ley y las regulaciones argentinas aplicables a Plaza Logística. Este resumen no constituye un análisis completo de todas las leyes y regulaciones aplicables a Plaza Logística o a la industria en la cual se desempeña, como tampoco un análisis enfocado a cada caso particular. Se aconseja a los potenciales inversores en las Obligaciones Negociables consultar a sus asesores legales, y junto a ellos, analizar la normativa de aplicación, la cual podrá tener diversas implicancias para cada situación puntual y particular, pudiendo diferir la solución en cada caso concreto, es por ello que se recomienda prestar especial atención a esto, y realizar -junto a los profesionales pertinentes-un análisis más detallado del mismo. Esta información debe leerse en conjunto con la sección “Factores de Riesgo”, incluida en este Prospecto.

a. Código Civil y Comercial de la Nación

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

Las disposiciones establecidas en el Código Civil y Comercial regulan las locaciones en general, estableciendo ciertas restricciones a los locadores, tales como: la imposición de un plazo genérico de locación mínimo de 3 (tres) años, y plazo máximo de 50 (cincuenta) años para locaciones con fines que no sean de habitación.

Si bien la ley argentina prohibía y declaraba nulas todas las disposiciones contractuales que establecían el ajuste de alquileres por actualización monetaria, indexación por precios, variaciones de costos o aumentos de deudas, el 30 de junio de 2020, ha sido publicada en el Boletín Oficial la Ley Nro. 27.551, mediante la cual se ha venido a autorizar la práctica de ajustes al precio estipulado para los contratos de locación (en algunos casos, este ajuste puede realizarse únicamente bajo ciertos condicionamientos), exceptuándose de este modo, la aplicación de lo dispuesto en los artículos 7 y 10 de la ley 23.928, a los contratos de locación. Adicionalmente, la legislación permite mecanismos alternativos como, por ejemplo, que las partes se obliguen a negociar periódicamente de buena fe el precio de la locación durante la vigencia del contrato y, de no llegar a un acuerdo, que un tercero defina el precio aplicable para el período siguiente.

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

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

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

Mientras que la política actual desalienta la regulación por parte del gobierno de los contratos de locación, la Compañía no puede garantizar que el Poder Ejecutivo Nacional o el Congreso Nacional impongan normas adicionales en el futuro. En el pasado cercano, y con la finalidad de paliar la crisis económica por la cual atravesó la Argentina durante el 2020, el Gobierno Argentino promulgó regulaciones que congelaban los precios de los arrendamientos, extendían los plazos de locación y prohibían desalojos por falta de pago o resolución de contratos, pudiendo dictarse medidas asimilables en el futuro.

b. Ley General de Sociedades

Todas las compañías que operan en Argentina son reguladas por la Ley General de Sociedades, debiendo encontrarse inscriptas ante el Registro Público de Comercio de Argentina. Por otra parte, toda compañía que posea acciones o títulos valores emitidos mediante oferta pública se encuentra sujeta a las normas y regulaciones de la CNV, con ciertas excepciones ya que en base a una consulta realizada por la Compañía como consecuencia de las reformas introducidas mediante Ley Nro. 27.440 a la Ley Nro. 26.831, específicamente respecto a los sujetos alcanzados, la CNV se expidió respecto a que la órbita de fiscalización societaria relacionada a Sociedades de Responsabilidad Limitada quedaba en cabeza de la IGJ.

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

c. Regulación del Mercado de Valores de Argentina

En diciembre de 2012, el Gobierno Argentino promulgó la Ley de Mercado de Capitales, que derogó la Ley Nro. 17.811 promulgada en 1968. La Ley de Mercado de Capitales establece las normas que rigen los mercados de capitales, sus participantes y las normas conforme a las cuales los títulos allí negociados están sujetos a regulación y supervisión por la CNV. En septiembre de 2013, la CNV emitió la Resolución General Nro. 622/2013, un nuevo conjunto de normas que también implementa y administra los requisitos de la Ley de Mercado de Capitales. El 11 de mayo de 2018 se publicó en el Boletín Oficial, la Ley Nro. 27.440 (la “Ley de Financiamiento Productivo”), mediante la cual se ha creado un nuevo régimen de financiamiento para Micro, Pequeñas y Medianas Empresas (“MiPyMEs”) y modificando, entre otras, la Ley de Mercado de Capitales y la Ley de

Obligaciones Negociables, así como ciertas disposiciones fiscales relacionadas, y establece reglamentaciones para instrumentos derivados, todo ello con el objetivo de lograr un marco regulatorio financiero transparente y moderno que contribuya al desarrollo de la economía argentina. El 21 de mayo de 2018, el Gobierno Argentino emitió el Decreto N° 471/2018, que regula ciertos aspectos de la Ley de Mercado de Capitales, modificada por la Ley de Financiamiento Productivo.

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

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

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

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

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

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

d. Ley de Defensa de la Competencia

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

Se entiende por concentración económica la toma de control de una o varias empresas, a través de la realización de cualquiera de los siguientes actos: (a) la fusión entre empresas; (b) la transferencia de fondos de comercio; (c) la adquisición de la propiedad o cualquier derecho sobre acciones o participaciones de capital o títulos de deuda que den cualquier tipo de derecho a ser

convertidos en acciones o participaciones de capital o a tener cualquier tipo de influencia en las decisiones de la persona que los emita, cuando tal adquisición otorgue al adquirente el control de, o influencia sustancial sobre sí misma; (d) cualquier otro acuerdo o acto que transfiera -en forma fáctica o jurídica- a una persona o grupo económico los activos de una empresa o le otorgue influencia determinante en la adopción de decisiones de administración ordinaria o extraordinaria de una empresa; (e) cualquiera de los actos del inciso (c), más arriba, que implique la adquisición de influencia sustancial en la estrategia competitiva de una empresa.

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

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

e. Prevención del Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo

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

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

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

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

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

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

f. Código Penal de la Nación

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

su valor supere la suma de pesos trescientos mil (\$ 300.000), sea en un solo acto o por la reiteración de hechos diversos vinculados entre sí”. Asimismo, en su art. 304 se destaca que para el caso que dichos hechos delictivo fueran realidades en nombre o intervención o beneficio de una persona de existencia ideal, cuando los hechos delictivos hubieren sido realizados en nombre, o con la intervención, o en beneficio de una persona de existencia ideal, se le impondrá a dicho sujeto las sanciones mentadas en el artículo en cuestión.

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

g. Ley de Prevención del Lavado de Activos

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

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

h. Ley de Responsabilidad Penal Empresaria

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

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

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

extracto de la sentencia condenatoria a costa de la persona jurídica. El plazo de prescripción de la acción penal se fijó en seis años desde la comisión del delito.

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

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

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

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

En consonancia con lo anterior, el 1° de octubre de 2018 la Oficina Anticorrupción del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos aprobó por Resolución 27/2018 los “*Lineamientos de integridad para el mejor cumplimiento de lo establecido en los artículos 22 y 23 de la Ley n° 27.401 de Responsabilidad Penal de Personas Jurídicas*”, tal como fueran complementados mediante Resolución 36/2019, resolución que aprobó la “*Guía Complementaria para la implementación de Programas de Integridad en PYMES*” (acorde se desarrolla a continuación), los cuales brindan una guía técnica a las empresas, a las organizaciones de la sociedad civil y otras personas jurídicas, a las agencias estatales, a los operadores del sistema de justicia y a la comunidad profesional experta para el mejor cumplimiento de lo establecido en los artículos 22 y 23 de la Ley de Responsabilidad Penal Empresaria.

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

Por último, el 12 de noviembre de 2019 la Oficina Anticorrupción del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos aprobó por Resolución 36/2019 la “*Guía complementaria para la implementación de programas de integridad en PYMES*”, la cual constituye un paquete de herramientas que brinda a las PyMES consejos e instrumentos prácticos para que analicen en qué medida cuentan con programas de integridad adecuados a sus riesgos, dimensión y capacidad económica; o bien para que incorporen programas nuevos o mejoren los existentes.

i. Reforma Tributaria

El 29 de diciembre de 2017, el Congreso Nacional aprobó la Ley Nro. 27.430 de reforma tributaria que, entre otras modificaciones, derogó los puntos 3 y 4 del artículo 36 bis de la Ley de Obligaciones Negociables, y modificó el tratamiento tributario en el Impuesto a las Ganancias de las Obligaciones Negociables; asimismo gravó los resultados derivados de la enajenación de inmuebles y de la transferencia de derechos sobre inmuebles, cualquiera sea el sujeto que las obtenga. Sin perjuicio de ello, ponemos de resalto que algunos de los artículos, de la Ley Nro. 27.430, han sido suspendidos, derogados, o modificados a través del dictado de la Ley Nro. 27.541 “*Ley de Solidaridad Social y Reactivación Productiva en el marco de la Emergencia Pública*”, en especial se ha suspendido lo dispuesto en el artículo 86 incisos d) y e) de la ley Nro. 27.430, y como consecuencia de ello, (a) la alícuota prevista en los incisos a) y b) del artículo 73 de la ley de Impuesto a las Ganancias, será del treinta por

ciento (30%) y (b) la alícuota prevista en el segundo párrafo del inciso b) del artículo 73 y en el artículo 97 de la ley de Impuesto a las Ganancias, será del siete por ciento (7%).

j. Regulaciones ambientales

Argentina

El artículo 41 de la Constitución Nacional reformada establece que todos los habitantes gozan del derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano. Con fecha 6 de noviembre de 2002, el Congreso Nacional sancionó la Ley N° 25.675 (la "Ley General del Ambiente") por medio de la cual se regularon los presupuestos mínimos para el logro de un medio ambiente sustentable, y la preservación y protección de la diversidad biológica. Esta ley establece las actividades que se encuentran sujetas a evaluaciones de impacto ambiental y la responsabilidad por daños ambientales.

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

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

De acuerdo a los cálculos efectuados, para los parques logísticos que actualmente posee Plaza Logística, corresponde la contratación de un seguro ambiental para cinco de sus Predios.

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

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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

La Ley de Evaluación de Impacto Ambiental Nro. 123 (modificada por las leyes Nro. 452, 1.733 y 6.014, y reglamentada mediante decreto 085/2019, la "Ley 123") y la normativa complementaria regulan el procedimiento de evaluación del impacto ambiental en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que consiste en un procedimiento técnico-administrativo destinado a identificar e interpretar, así como a prevenir o recomponer los efectos de corto, mediano y largo plazo que actividades, proyectos, programas o emprendimientos públicos o privados, pueden causar al ambiente.

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

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

La Agencia de Protección Ambiental de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires es la autoridad de aplicación de los procedimientos previstos por la Ley 123, el decreto reglamentario 222/2012 y la resolución APRA 305/19, a efectos de evaluar el impacto ambiental de los proyectos y desarrollo de construcciones.

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

Las siguientes actividades, entre otras, se encuentran enumeradas entre las que la Ley 123 considera con relevante efecto: i) "*Las obras que ocupen más del 50% de una manzana y que requieran el dictado de normas o autorizaciones particulares*", ii) "*Las obras relevantes de*

infraestructura que desarrollen entes públicos o privados que presten servicios públicos”, y “Los grandes emprendimientos que por su magnitud impliquen superar la capacidad de la infraestructura vial o de servicios existentes” (artículo 13 Ley 123).

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

Predio Ciudad

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

Con el objetivo de obtener el Certificado de Aptitud Ambiental (“CAA”), Plaza Logística presentó el 19 de febrero de 2019 la Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto, ante la Agencia de Protección Ambiental de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (“APRA”), iniciando el expediente EX-2019-05756065-GCABA-APRA. Con fecha 14 de mayo de 2020 se obtuvo el Certificado de Aptitud Ambiental, con validez por cuatro años, conforme Resolución N° 2020-117-GCABA-APRA.

Provincia de Buenos Aires

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

A través de la sanción de la Ley Integral del Medio Ambiente y los Recursos Naturales Nro.11.723 (acorde fuera modificada por leyes Nro. 13.516 y Nro. 15.078, la “*Ley 11.723*”), a nivel provincial se establece el régimen aplicable a la protección, conservación, mejoramiento y restauración de los recursos naturales y del ambiente en general en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires, cuya autoridad de aplicación es el actual Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible (“OPDS”).

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

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

Predio Pacheco

Con fecha 10 de octubre de 2013, se presentó ante la Municipalidad de Tigre la Evaluación de Impacto Ambiental, en el marco de la Ley 11.723. Dicha presentación generó el expediente N° 4112-9232/2013. Con fecha 2 de marzo de 2021, se retiró de la Municipalidad de Tigre la Declaración de Impacto Ambiental otorgada. La misma no tiene fecha de vencimiento.

Predio Pilar

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

El 27 de julio de 2016 se presentó una nueva auditoría ambiental, la cual incorpora la construcción de una nueva nave en el predio (Nave 2) y se solicitó la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental. Con fecha 30 de septiembre de 2019 se emitió la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental, con N° de Registro 51 y vencimiento el 30 de septiembre de 2022.

Predio Tortugas

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

Predio Echeverría

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

Esteban Echeverría emitió la Declaración de Impacto Ambiental y el Certificado de Aptitud Ambiental, con N° de Registro 114.

El 29 de noviembre de 2018 se presentó una auditoría ambiental, y se solicitó la renovación de la Declaración de Impacto Ambiental. Con fecha 25 de marzo de 2019, el Municipio de Esteban Echeverría emitió la renovación de la Declaración de Impacto Ambiental y el Certificado de Aptitud Ambiental, con N° de Registro 153 y vencimiento el 25 de marzo de 2021. El 2 de marzo de 2021 se presentó una nueva auditoría ambiental, por lo que a la fecha nos encontramos a la espera de la renovación de la Declaración de Impacto Ambiental.

Predio Mercado

Con fecha 26 de septiembre de 2018 se presentó la Evaluación de Impacto Ambiental ante la CMCBA, ente autárquico estatal con participación del Estado Nacional, de la Provincia de Buenos Aires y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en el marco de la Ley 11.723. La CMCBA no emitiría una declaración de Impacto Ambiental, ni Certificado de Aptitud Ambiental puntual para la Compañía, por el momento y están evaluando darle intervención al Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible para que ellos puedan emitir dicho certificado.

k. Resolución PGN

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

l. Normativa UIF y CNV y BCRA

Las entidades financieras que actúan como tales en la República Argentina (la “Argentina”) deben cumplir con todas las reglamentaciones aplicables en materia de lavado de activos dispuestas por el BCRA, la UIF y, de corresponder, la CNV. En este sentido, tanto el BCRA como la CNV son considerados “*Organos de Contralor Específicos*”, y en tal carácter deben colaborar con la UIF en la evaluación del cumplimiento de los procedimientos de prevención de lavado de activos por parte de las personas o entidades legalmente obligadas a informar sujetas a su control. A estos fines, están facultados a supervisar, monitorear e inspeccionar dichas entidades, y, de ser necesario, implementar ciertas medidas y acciones correctivas.

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

Actualmente, de acuerdo con la normativa del BCRA las entidades financieras y cambiarias deben mantener en una base de datos la información correspondiente a sus clientes especialmente cuando realicen operaciones, que superen ciertos umbrales fijados por la autoridad de contralor. A tal fin, las entidades financieras deberán acumular las operaciones realizadas diariamente, almacenando los datos de las personas que registren operaciones.

Las Normas de la CNV incluyen un capítulo especial respecto de “*Prevención del Lavado de Dinero y Financiación del Terrorismo*”, y dejan constancia de que las personas individualizadas en el artículo 1 del Título XI “*Prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (PLAyFT)*” de las Normas de CNV deben ser consideradas legalmente obligadas a informar, conforme a la Ley de Prevención del Lavado de Activos, y por lo tanto deben cumplir con todas las leyes y regulaciones vigentes en relación con la materia, incluso las resoluciones emitidas por la UIF, decretos reglamentarios referidos a las resoluciones promulgadas por el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas en relación con la lucha contra el terrorismo y las resoluciones (y sus anexos) emitidas por el Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto, teniendo en cuenta para ello, la creación del Registro Público de Personas y Entidades vinculadas a actos de Terrorismo y su Financiamiento (RePET), dispuesto por decreto N° 489/2019. Asimismo, las Normas de la CNV imponen ciertas restricciones en relación con los acuerdos de pago (limitando, entre otras cuestiones, el monto en efectivo que las entidades allí establecidas podrían recibir o pagar por día y por cliente a Ps. 1.000) e imponen ciertas obligaciones de información.

Además, las Normas de la CNV establecen que las entidades mencionadas en el artículo 1 del Título XI “*Prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (PLAyFT)*” llevarán a cabo las operaciones en el ámbito de oferta pública cuando las operaciones sean llevadas a cabo, u ordenadas por personas constituidas, domiciliadas o residentes en países, dominios, jurisdicciones, territorios o estados que no sean considerados como “*No Cooperantes*” o de “*Alto Riesgo*” por el Grupo de Acción

Financiera (GAFI), pudiendo aplicar medidas de debida diligencia especial a inversores extranjeros. Cuando dichas operaciones sean llevadas a cabo u ordenadas por personas constituidas, domiciliadas o residentes en países, dominios, jurisdicciones, territorios o estados que sean considerados como “No Cooperantes” o de “Alto Riesgo”, las entidades mencionadas en el artículo 1 del Título XI “Prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (PLAyFT)”, no podrán dar curso a las operaciones en cuestión.

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

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

El 26 de diciembre de 2018 se aprobó el texto ordenado de las Resoluciones N° 30/2017 y 21/2018, introduciéndose asimismo ciertas modificaciones, aclaraciones, la creación de nuevos sujetos obligados y extendiéndose el plazo para la guarda de documentación a 10 años. El compendio de las normas fija un nuevo enfoque, pasando de un enfoque de cumplimiento normativo formalista a un enfoque basado en riesgo. Entre las modificaciones más relevantes se puede destacar: (i) la eliminación de la distinción entre clientes habituales y ocasionales, excluyéndose a los meros proveedores de bienes y servicios, salvo relaciones de negocio ordinarias diferentes de la mera proveeduría; (ii) la determinación de medidas escalonadas de conocimiento del cliente según el nivel de riesgo del cliente; y (iii) la reducción del plazo para reportar operaciones sospechosas de lavado de activos, de 30 (treinta) días corridos a 15 (quince) días corridos desde que la entidad concluya que la operación reviste tal carácter, no pudiendo superar la fecha del reporte los 150 (ciento cincuenta) días corridos contados desde la fecha de la operación sospechosa realizada o tentada.

El 21 de noviembre de 2018, la UIF dictó la Resolución UIF N° 134/2018 (complementada mediante Resoluciones UIF 15/2019 y 128/2019 -donde se establecen medidas de debida diligencia reforzadas para personas “PEP” extranjeras-) mediante la cual reemplazó las resoluciones UIF 11/2011 y 52/2012 sobre Personas Políticamente Expuestas (“PEP”) ampliando las distintas categorías comprendidas, adecuándose a la *Guía sobre PEPs* emitida por el GAFI en consonancia su Recomendación Nro. 12, teniendo en cuenta un enfoque basado en riesgo en el tratamiento de estos clientes. También estableció la obligación de emplear listas de PEP de proveedores reconocidos para verificar las declaraciones de los clientes. La disposición entró en vigencia el 25 de marzo de 2019.

Finalmente, el 29 de julio de 2019, mediante Resolución 76/2019, la UIF estableció los lineamientos para la gestión de riesgos de lavado de activos y financiación del terrorismo y de cumplimiento mínimo que los sujetos obligados (operadores del sector de tarjetas de crédito y compra, y emisores de cheques de viajero), deberán adoptar y aplicar para gestionar, de acuerdo con sus políticas, procedimientos y controles, el riesgo de ser utilizadas por terceros con objetivos criminales de delitos de Lavado de Activos y de Financiación del Terrorismo.

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

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

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

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

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

o. Sistema cambiario

Si bien durante la presidencia del Sr. Mauricio Macri, se habían producido cambios significativos en las normas que regulaban el funcionamiento del Mercado Único y Libre de Cambios (el “MULC”), tendientes a flexibilizar el mismo, con fecha 1 de septiembre de 2019, el en ese entonces Presidente de la Nación emitió el decreto 609/2019 que junto a la Comunicación “A” 6770 del Banco Central de la República Argentina (“BCRA”), modificaron rotundamente dicho escenario con el fin de mantener la estabilidad cambiaria y proteger a los ahorristas, implementando un amplio mecanismo de control de cambios que tuvieron como fin restringir selectivamente el acceso al mercado de cambios y estableciendo que las exportaciones de bienes y servicios deberá ingresarse al país en divisas y/o negociarse en el mercado de cambios en las condiciones y plazos que establezca el BCRA. Desde entonces, y a la fecha de la presente, las distintas medidas adoptadas por el Gobierno Nacional, bajo la dirección del presidente Alberto Fernández, van en línea con su decisión política de restringir y endurecer el control y acceso al MULC, a los fines precedentemente señalados.

Entre las principales medidas implementadas mediante el decreto 609/2019 y el BCRA, cabe destacar el requisito de conformidad previa del BCRA para el acceso al mercado de cambios, así como la condición previa de ingresar y liquidar nuevas deudas financieras para obtener luego acceso al mercado de cambios para pagar los respectivos servicios de capital e intereses, así como la conformidad previa del BCRA para el pago de utilidades y dividendos. Asimismo, para el pago de deudas financieras con el exterior debería demostrarse, en caso de corresponder, que la operación se encuentra declarada bajo el *Relevamiento de activos y pasivos externos*.

Durante el Gobierno de Alberto Fernandez, y en el marco de la Ley 27.541, se han fijado nuevos tributos, inicialmente por el término de 5 períodos fiscales, a ser aplicados sobre: (a) compra de billetes y divisas en moneda extranjera para atesoramiento o sin un destino específico; (b) cambio de divisas destinadas al pago de la adquisición de bienes o servicios (contratados por sí o mediante agencias de viajes y turismo del país) efectuadas en el exterior que se cancelen mediante la utilización de tarjetas de crédito, de compra y débito, incluidas las relacionadas con las extracciones o adelantos en efectivo efectuadas en el exterior, como así también las compras efectuadas a través de portales o sitios virtuales; y (c) adquisición de servicios de transporte terrestre, aéreo y por vía acuática, de pasajeros con destino fuera del país, en la medida en que para la cancelación de la operación deba accederse al mercado de cambios al efecto de la adquisición de divisas. La alícuota se fija en el 30% sobre el importe total de la operación en el caso de los apartados a) y b), y sobre el precio neto de impuestos y tasas en el caso del apartado c).

El BCRA ha continuado amplio su mecanismo de control de cambios, y mediante la Comunicación “A” 6993, del 24 de abril de 2020, estableció que quienes accedan a los créditos denominados a “Tasa Cero”, previstos en el en el marco del Programa de Asistencia de Emergencia al Trabajo y la Producción (ATP), no podrán acceder al mercado de cambios para la realizar operaciones correspondientes a formación de activos externos de residentes, remisión de ayuda familiar ni derivados, como tampoco vender títulos valores con liquidación en moneda extranjera o transferirlos a otras entidades depositarias, hasta la total cancelación de las financiaciones. En línea con lo anterior, los Agentes de Negociación y Agentes de Liquidación y Compensación deberán solicitar a sus clientes previo cumplimiento de la instrucción de adquisición de títulos valores en pesos para su posterior e inmediata venta en moneda extranjera o transferencias de los mismos a entidades depositarias del exterior, la presentación de una declaración jurada del titular que manifieste que no resulta beneficiario como empleador del salario complementario establecido en el Programa de Asistencia de Emergencia al Trabajo y a la Producción (ATP), creado por el Decreto N° 332/2020, conforme a los plazos y requisitos dispuestos por la DECAD-2020-817-APN/JGM de fecha 17 de mayo de 2020 y modificatorias. Asimismo, se deberá incluir en la declaración jurada que la persona no se encuentra alcanzada por ninguna restricción legal o reglamentaria para efectuar las operaciones y/o transferencias mencionadas.

La CNV, en línea con la normativa dictada por el BCRA, dispuso, por medio de la RG N° 841, que para dar curso a operaciones de venta de valores negociables con liquidación en moneda extranjera, o transferencias de los mismos a entidades depositarias del exterior, debe observarse un plazo mínimo de tenencia en cartera de cinco días hábiles, contados a partir su acreditación en el Agente Depositario, excepto cuando se trate de valores negociables en moneda extranjera y venta de los mismos en moneda extranjera contra la misma jurisdicción de liquidación que la compra o compras de valores negociables con liquidación en jurisdicción extranjera y ventas en moneda extranjera contra jurisdicción local. A su vez, mediante dictado de la RG N°843 la CNV dispuso a que (i) los valores negociables acreditados en Agentes Depositarios Centrales de Valores Negociables provenientes de entidades depositarias del exterior, no podrán ser aplicados a la liquidación de operaciones en el mercado local con liquidación en moneda extranjera hasta tanto hayan transcurrido cinco días hábiles desde la citada acreditación en la/s subcuenta/s en el mencionado custodio local, (ii) la concertación y liquidación de operaciones en moneda nacional con valores negociables admitidos al listado y/o negociación en la Argentina, por parte de las subcuentas de cartera propia de titularidad de

los Agentes inscriptos y demás sujetos bajo fiscalización de la CNV, sólo podrán llevarse a cabo en Mercados autorizados y/o Cámaras Compensadoras registradas ante la CNV, y (iii) cuando en la concertación local de operaciones con liquidación en moneda extranjera cable y en la concertación de operaciones en mercados del exterior como cliente, realizadas por las subcuentas comitentes de titularidad de los Agentes inscriptos, la cantidad de nominales vendidos en un valor negociable supere la cantidad comprada, de resultar un excedente de fondos, el Agente deberá aplicar, en el mismo día de negociación, como mínimo el 90% de dicho excedente a operaciones de compra de valores negociables en moneda extranjera cable concertadas en el mercado regulado local y/o compras en mercados del exterior como cliente. Con relación a esto último, cuando dicha compensación incluya operaciones de compra y venta en carácter de cliente en mercados del exterior, los Agentes inscriptos deberán informar, con carácter de declaración jurada semanal y por cada una de las subcuentas involucradas la información requerida en la RG 843, justificando que al cierre de cada periodo semanal, el monto neto resultante de las ventas con liquidación cable más las ventas en el exterior como cliente, no superó las compras con liquidación cable en el mercado local más las compras de valores negociables en el exterior.

A su vez, mediante Comunicación A “6978” el BCRA, dispuso que a partir del 17 de abril de 2020 inclusive, las entidades financieras no podrán realizar operaciones de caución bursátil tomadoras ni colocadoras.

Por otro lado mediante Comunicación “A” 7001, limitó el acceso al MULC tanto en operaciones que correspondan a egresos, cancelación de capital e intereses de todo tipo de endeudamiento con el exterior pendiente al 19 de marzo de 2020 -entre otras-, cuando dicho pago no tuviera una fecha de vencimiento o cuyo vencimiento hubiese operado con anterioridad a dicha fecha, requiriéndose conformidad previa del BCRA -excepto que la entidad interviniente cuente con una declaración jurada del cliente dejando constancia de ciertos supuestos-

El 28 de mayo de 2020, el BCRA emitió la Comunicación “A” 7030, mediante la cual se estableció que se deberá contar con autorización previa del BCRA a efectos de acceder al MULC, o con una declaración jurada que deje constancia de que (i) la totalidad de sus tenencias de moneda extranjera en el país se encuentran depositadas en cuentas en entidades financieras y que no posee activos externos líquidos disponibles; y (ii) se compromete a liquidar en el mercado de cambios, dentro de los cinco días hábiles de su puesta a disposición, aquellos fondos que reciba en el exterior originados en el cobro de préstamos otorgados a terceros, el cobro de un depósito a plazo o de la venta de cualquier tipo de activo, cuando el activo hubiera sido adquirido, el depósito constituido o el préstamo otorgado con posterioridad al 28.05.2020, todo ello para el caso que se desee acceder al MULC para realizar alguna de las siguientes operaciones: (i) importaciones y compras de bienes al exterior; (ii) pago de servicios prestados por no residentes; (iii) pagos de intereses de deudas por importaciones de bienes y servicios; (iv) pagos de utilidades y dividendos; (v) pagos de capital e intereses de endeudamientos financieros con el exterior; (vi) pagos de títulos de deuda con registro público en el país denominados en moneda extranjera y obligaciones en moneda extranjera entre residentes; (vii) pagos de endeudamientos en moneda extranjera de residentes por parte de fideicomisos constituidos en el país para garantizar la atención de los servicios; (viii) compra de moneda extranjera por parte de personas humanas residentes para la formación de activos externos, remisión de ayuda familiar y por operaciones con derivados; (ix) compra de moneda extranjera por parte de personas humanas residentes para ser aplicados simultáneamente a la compra de inmuebles en el país con créditos hipotecarios; (x) compra de moneda extranjera por parte de otros residentes —excluidas las entidades— para la formación de activos externos y por operaciones con derivados; y (xi) otras compras de moneda extranjera por parte de residentes con aplicación específica.

La Comunicación “A” 7030 fue complementada y modificada, entre otras por la Comunicación “A” 7042, Comunicación “A” 7094, Comunicación “A” 7123 y la Comunicación “A” 7193.

En tal línea, mediante la Comunicación “A” 7123 y la Comunicación “A” 7193 del BCRA del 30 de diciembre de 2020, extendió hasta el 31 de marzo de 2021 la obligatoriedad de la conformidad previa del BCRA para acceder al mercado de cambios para la realización de pagos de importaciones de bienes o para la cancelación de deudas originadas en la importación de bienes, como asimismo para la cancelación de servicios de capital de endeudamientos financieros con el exterior cuando el acreedor sea una contraparte vinculada, y modificó las excepciones previstas originalmente por la Comunicación “A” 7030. Por su parte, conforme lo establecido por la Comunicación “A” 7123, tal requisito no resultará de aplicación en la medida en que los fondos hayan sido ingresados y liquidados por el mercado de cambios a partir del 2 de octubre de 2020 y el endeudamiento tenga una vida promedio no inferior a los dos años.

Con fecha 15 de septiembre de 2020, el BCRA emitió la Comunicación “A” 7106 (conforme fuera modificada y complementada), que estableció la obligación de presentar ante el BCRA un detalle de un plan de refinanciación respecto de toda la deuda financiera con el exterior del sector privado y títulos de deuda emitidos en el país con registro público en moneda extranjera con vencimientos de capital programados entre el 15 de octubre 2020 y el 31 de marzo 2021. Tal exigencia alcanza a (i) todos los endeudamientos financieros con el exterior del sector privado no financiero con un acreedor que no sea una contraparte vinculada del deudor; (ii) los endeudamientos financieros con el exterior por operaciones propias de las entidades, y (iii) las emisiones de títulos de deuda con registro público en el país denominados en moneda extranjera de clientes del sector privado o de las propias entidades; exceptuando a los endeudamientos otorgados o garantizados por organismos internacionales o agencias oficiales de crédito o aquellos cuyos vencimientos de capital fueren inferiores a US\$ 1.000.000 por mes calendario.

Asimismo, la citada norma exige que el monto neto por el cual se acceda al MULC en los plazos originales no supere el 40% del monto de capital a vencer, y que el resto del capital sea, como mínimo, refinanciado con un nuevo endeudamiento con una vida promedio de 2 años.

Por su parte, la Comunicación “A” 7133 modificó algunas previsiones con impacto en las operaciones de cambio para el pago de endeudamiento financiero externo, particularmente con cierta relevancia para el plan de refinanciación a que hace mención la Comunicación “A” 7106, permitiendo el acceso al MULC a tales fines con hasta 30 días corridos de anticipación al vencimiento pertinente, bajo ciertas condiciones.

Asimismo dispuso que el plan de refinanciación se considerará cumplimentado si: (i) registra nuevas liquidaciones en el MULC por un monto igual o superior a dicho excedente, en concepto de endeudamientos financieros con el exterior; emisiones de títulos de deuda con registro público en el exterior; o emisiones de títulos de deuda locales denominadas en moneda extranjera, siempre que cumplan con las condiciones previstas en las normas para poder ser pagadas accediendo al MULC; o (ii) se trata de títulos de deuda con registro público en el país o en el exterior, emitidos a partir de la misma con una vida promedio no inferior a dos años, y cuya entrega a los acreedores haya permitido alcanzar los parámetros previstos en el plan de refinanciación de que se trate.

Mediante la reciente Comunicación “A” 7230, el BCRA hizo extensivo el plan de refinanciación obligatoria de endeudamientos con el exterior dispuesto por el Punto 7 de la Comunicación “A” 7106, para quienes registren vencimientos de capital programados entre el 01/04/2021 y el 31/12/2021. El plan de refinanciación deberá ser presentado ante el BCRA antes del 15/03/2021 para los vencimientos de capital programados entre el 01/04/2021 y el 15/04/2021. En los restantes casos deberá presentarse como mínimo 30 días corridos antes del vencimiento de capital a refinanciarse. Por otro lado, la mentada comunicación elevó a US\$ 2.000.000, o su equivalente, el monto por mes calendario por el cual el deudor accedería al mercado de cambios para la cancelación del capital de los endeudamientos comprendidos en el Punto 7 mencionado anteriormente, a partir del 1 de abril de 2021 sin necesidad de presentar el plan requerido. Tampoco será obligatoria la refinanciación si los vencimientos corresponden a deudas ingresadas y liquidadas a partir del 1 de enero de 2020 o que correspondan a vencimientos posteriores refinanciados o que constituyan la porción remanente de refinanciaciones, en estos dos últimos casos bajo los parámetros de la citada Comunicación.

p. Programa de Integridad

La Sociedad ha desarrollado un Programa de Integridad, en el cual se definen los lineamientos de ética y transparencia corporativa a los que la Compañía adhiere con el propósito de garantizar el cumplimiento de la normativa vigente aplicable a la misma. El “Código de Ética” y la “Política Anticorrupción” constituyen los documentos centrales del Programa de Integridad y en ellos se definen los procesos relevantes a fin de identificar y resolver los conflictos de interés que pudieran surgir entre los miembros de la Gerencia, gerentes de primera línea o sus Colaboradores, tanto en su relación con la Sociedad o con proveedores, clientes y terceros con quienes se relaciona (a los cuales la Compañía define como “Socios de Negocios”). En estos documentos se consideran diferentes situaciones, entre las que se incluyen lineamientos específicos como políticas de regalos y atenciones, a ser tenidos en cuenta por los miembros de la Sociedad, tanto en su relación con Socios de Negocios y Funcionarios Públicos. Asimismo, la Compañía adhiere a las políticas definidas por sus principales Socios de Negocios y ha suscripto los Códigos de Conducta que han sido requeridos. Para más información ver, “Capítulo VI – Información sobre Gerentes, Miembros del Órgano de Fiscalización, Asesores y Auditores acápite e) Gobierno Corporativo y otros”.

CAPÍTULO III - FACTORES DE RIESGO

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

1. Riesgos relacionados con Argentina

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

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

Las medidas del Gobierno Argentino, tanto actual como futuro, en relación con la economía, incluyendo las decisiones relativas a la inflación, tasas de interés, control de precios, las tarifas y otros cargos por servicios públicos, una disminución de la confianza en los consumidores e inversores nacionales y extranjeros, e incertidumbre sobre las futuras políticas a ser implementadas, controles cambiarios e impuestos, podrían tener un efecto adverso significativo sobre las entidades del sector privado, incluyendo a Plaza Logística. Asimismo, una disminución en la demanda internacional de productos argentinos, la falta de estabilidad y competitividad del peso frente a otras monedas, la caída de los precios globales de los *commodities* y las condiciones adversas en Brasil, uno de los principales socios comerciales de la Argentina, entre otros factores, pueden afectar el desarrollo de la economía argentina, lo cual puede conllevar una reducción de la demanda de los servicios prestados por la Compañía y afectar, de esta manera, nuestros negocios.

En este contexto, la irrupción del brote del Coronavirus (tal como se define más adelante), tiene una especial significancia. Los efectos negativos que ha causado el Coronavirus propios de la enfermedad como también las medidas adoptadas por los diversos gobiernos, destacándose las medidas de aislamiento social y de cierre de fronteras, han causado grandes perjuicios a la economía mundial, en general, y a la argentina, en particular. En efecto, los organismos internacionales han remarcado la existencia de una recesión mundial durante el 2020. En esta misma línea se ha expresado el FMI al señalar que el PBI mundial cayó aproximadamente el 3,5%, aunque haciendo la salvedad que todavía hay incertidumbre y es difícil prevenir cuál será su magnitud. Si bien, las proyecciones para el 2021 son más favorables, especialmente teniendo en cuenta la reciente aprobación de vacunas que ha alentado la esperanza de que la pandemia llegue prontamente a un punto de inflexión, el brote de nuevas cepas ha estimulado diversas inquietudes acerca de que las vacunas puedan ser efectivamente utilizadas contra dicho virus. Como consecuencia de ello, las proyecciones aún son inciertas, lo que puede repercutir negativamente en países emergentes, ya que -sin perjuicio de ciertas excepciones- el Coronavirus ha causado y causará efectos negativos en los *commodities* y en los mercados financieros. Todo lo cual, la Compañía no puede asegurar que la economía argentina crecerá o incluso saldrá de la recesión en la que se encuentra inmersa (Véase “*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*”).

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

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

Los efectos de una crisis financiera global o regional y el eventual impacto en el sistema financiero global podrían tener un efecto negativo sobre los negocios, la situación patrimonial y los resultados de las operaciones de Plaza Logística, especialmente en una economía emergente, como es el caso de Argentina. Esta situación se dio en 2008, cuando la crisis económica mundial

produjo una abrupta caída en la actividad económica de Argentina a lo largo de 2009, acompañada de presiones inflacionarias, depreciación del Peso y una baja en el nivel de confianza de los consumidores e inversores.

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

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

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

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

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

- de acuerdo a la información publicada por el INDEC, el PBI real de la Argentina se contrajo un 9,9% en el año 2020 en comparación con el año 2019 y la actividad económica un 2,2% (“*Informe de avance del nivel de actividad*” acorde publicación de INDEC de fecha 23 de marzo de 2021 y “*Estimador mensual de actividad económica*”, publicados por el INDEC, el 24 de febrero de 2021). Las proyecciones actuales plantean fuertes incertidumbres respecto a la posibilidad de crecimiento y estabilidad económica para el año 2021, fundamentalmente luego de haberse conocido la reacción de los mercados frente al discurso de inauguración de las sesiones ordinarias del Congreso Nacional por parte del Presidente Alberto Fernández y por los efectos recesivos que está teniendo sobre la economía mundial, y en nuestro país, la pandemia del Coronavirus, ya que el desempeño del PBI en Argentina depende de una variedad de factores, incluyendo la demanda internacional de exportaciones argentinas, la estabilidad y la competitividad del Peso frente a las monedas extranjeras, la confianza entre los consumidores e inversores extranjeros y argentinos, así como de un índice de inflación estable y relativamente bajo, todo lo cual podría verse afectado por las circunstancias político-económicas actuales, tanto locales como internacionales;
- el nuevo índice de pobreza e indigencia publicado por el INDEC estimó que, en el primer semestre del año 2020, la pobreza aumento en casi 10,5 puntos porcentuales, alcanzando al 40,9% de los argentinos, y la indigencia aumento en alrededor de 2,4 puntos porcentuales, alcanzando al 10,5% de los argentinos;
- la deuda pública de Argentina como porcentaje del PBI sigue siendo alta, la disponibilidad de crédito a largo plazo y la financiación internacional continúa siendo limitada;
- los aumentos sostenidos en el gasto público (expandido como consecuencia del COVID-19) podrían dar lugar a déficits fiscales y afectar el crecimiento económico;
- la inflación sigue siendo alta y podría continuar en esos niveles en el futuro;
- la inversión como porcentaje del PBI es todavía baja para sostener la tasa de crecimiento de la década pasada;
- podrían generarse gran cantidad de protestas o huelgas, como ha sucedido en el pasado, lo que podría afectar negativamente a varios sectores de la economía de Argentina;
- el suministro de energía o gas natural podría no ser suficiente para abastecer la actividad industrial (limitando así el desarrollo industrial) y el consumo;

- el desempleo y el empleo informal siguen siendo altos;
- lo mencionado anteriormente podría ocasionar fuga de capitales como ha ocurrido en el pasado frente a este tipo de escenarios adversos;
- el crecimiento del riesgo país, conlleva una potencial imposibilidad de que la Argentina logre refinanciar su deuda a través de colocación de deuda nueva a tasas de interés más bajas;
- La postergación de un eventual acuerdo con el FMI dificulta y encarece el acceso a los mercados internacionales, y
- el país se encuentra en pleno proceso de negociación en el marco de la reestructuración de su deuda con el FMI con final aún incierto.

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

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

Las reformas económicas y políticas de los distintos Gobiernos argentinos podrían afectar la economía argentina y los sectores en los que la Compañía desarrolla sus actividades.

En los últimos años se han implementado significativas reformas políticas y económicas que incluyen, entre otras, las siguientes:

a. *Consenso fiscal 2020.* Si bien el 21 de diciembre de 2017, el Congreso Nacional sancionó el “Pacto Fiscal”, mediante el cual se incluía un compromiso para reducir los impuestos distorsivos al 1,5% del PBI en los próximos cinco años, el desistimiento de las acciones judiciales entabladas por los gobiernos provinciales y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires contra el Gobierno Argentino y un pago de Ps. 21.000 millones a la Provincia de Buenos Aires por el año 2018 (monto este que se incrementará durante los próximos cinco años), el 4 de diciembre de 2020, el Estado Nacional y las Provincias firmantes suscribieron el “nuevo” Consenso Fiscal 2020 (el “Consenso Fiscal 2020”), que modifica y amplía los anteriores consensos. El Consenso Fiscal 2020 producirá efectos una vez aprobado por cada una de las legislaturas provinciales que adhirieron al mismo, destacándose que el 24 de febrero de 2021 el Senado de la Nación otorgó media sanción a dicho acuerdo. Entre los principales términos y condiciones del Consenso Fiscal 2020, se destaca que, si el acuerdo se convierte en ley, permitirá entre otras que: (i) las provincias vuelvan gravar con Ingresos Brutos a las actividades de las exportación de bienes, y los ingresos provenientes de prestación de servicios cuya explotación o utilización se lleve a cabo en el exterior del país, (ii) elimina los topes asignados al impuesto inmobiliario, (iii) permite incrementar las alícuotas del impuesto a los Sellos, (iv) las provincias podrán reestablecer los impuestos que algunas aplicaban sobre el salario a trabajadores, y (v) consolida acciones tendientes a reducir los trámites para asegurar el cumplimiento tributario por parte de los contribuyentes a escala nacional, provincial y municipal. A la fecha del presente Prospecto no ha sido tratado en la Cámara de Diputados.

b. *Estado de emergencia y reformas en el sistema eléctrico y distribución y transporte de gas.* Mediante la Ley N° 27.541, promulgada el 23 de diciembre de 2019, se declaró la emergencia pública en materia económica, financiera, fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, energética, sanitaria y social. En el marco de la misma, se facultó al Poder Ejecutivo Nacional a mantener las tarifas de electricidad y gas natural que estuviesen bajo la jurisdicción federal y a iniciar una revisión de carácter extraordinaria de renegociación de la tarifaria integral vigente. Asimismo se lo facultó a intervenir administrativamente el Ente Nacional Regulador de la Electricidad (ENRE) y el Ente Nacional Regulador del Gas (ENARGAS) por el término de un (1) año.

En dicho marco, se dispuso la intervención del ENRE y del ENARGAS, mediante los Decretos Nros. 277 y 278, ambos del 16 de marzo de 2020.

Por su parte, el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 311/2020 dispuso que los prestadores de servicios de energía eléctrica, gas por redes y agua corriente, entre otros, no podrán disponer la suspensión o corte de los mentados servicios en caso de mora o falta de pago de hasta 3 facturas consecutivas o alternadas, con vencimientos desde el 1 de marzo de 2020 y por el plazo de 180 días. Dicho plazo fue prorrogado hasta el 31 de diciembre de 2020 por medio del Decreto 756/2020.

A la fecha de la presente, en el marco del art. 5 de la ley 27.541, mediante decreto 1020/2020 se dispuso el inicio de la renegociación de la revisión tarifaria vigente correspondiente a las prestadoras de servicios públicos de transporte y distribución de energía eléctrica y gas natural.

c. *Reformas cambiarias.* Con el Decreto de Necesidad y Urgencia 609/2019 promulgado en septiembre de 2019 y la Comunicación “A” 6770 (conforme fue luego modificada y complementada) se reestablecieron severas restricciones al mercado cambiario, así como al ingreso y egreso de fondos del país, con el objeto de disminuir la volatilidad de la variación del tipo de cambio. Los nuevos controles aplican, entre otros, a la formación de activos externos de residentes, al pago de deudas financieras con el exterior, al pago de dividendos, a pagos de importaciones de bienes y servicios y a la obligación de ingreso y liquidación de cobros de exportaciones de bienes y servicios. La situación viene a verse agravada por las Comunicaciones “A” 7001 del 19 de marzo de 2020 y Comunicación “A” 7030, del 28 de mayo de 2020, tal como fuera complementada y modificada por, entre otras, la Comunicación “A” 7094, Comunicación “A” 7193 y Comunicación “A” 7230, por las cuales se dispuso la exigencia de contar con la conformidad del BCRA -o con una declaración jurada- en diversos supuestos y limitaciones para poder acceder al MULC en ciertas operaciones, bajo los presupuestos allí previstos. Para más información sobre las nuevas restricciones vigentes véase la sección “*Información Adicional — 3) Control de Cambios en la Argentina*” en este Prospecto. Durante el año 2020, los controles cambiarios han evolucionado de manera incremental, cuestión que continúa en el 2021, afectando de diferente grado a las empresas e individuos.

d. *Reducción del déficit.* Debido a la actual crisis mundial con causa en el brote del COVID-19, y teniendo en consideración que el déficit fiscal para el 2020 alcanzó un 8,5%, como a su vez, con el objetivo de impulsar la economía argentina luego de un año recesivo, el mercado proyecta un déficit fiscal primario de 4,5% para 2021.

e. *Política Monetaria.* A diferencia del ciclo político anterior al actual, la tasa de interés se mantuvo en niveles similares a la inflación Al 31 de diciembre de 2020, y hasta la fecha del presente Prospecto, la tasa de política monetaria fue del 38%. El BCRA señaló en su informe Objetivos y planes respecto del desarrollo de las políticas monetaria, cambiaria, financiera y crediticia para el año 2021 que, en un contexto de emergencia económica y social, era intención del BCRA promover una expansión prudente de los agregados monetarios, enfocando su política en absorber los esfuerzos anticíclicos de manera de preservar los equilibrios monetario y financiero, sostener el proceso gradual de desinflación, regulaciones cambiarias, como así también de asistir, de ser necesario, al Tesoro de la Nación y al financiamiento en moneda local.

f. *Política financiera.* Si bien la República Argentina ha llegado a un acuerdo con casi la totalidad de los reclamos de los *holdouts* y ha logrado la reestructuración de parte de sus pasivos en moneda extranjera, en ambos casos emitiendo bonos del Estado Nacional a los efectos de realizar los pagos correspondientes a los acuerdos arribados y asegurar el financiamiento local, actualmente la capacidad de Argentina para obtener financiamiento de los mercados internacionales continúa siendo limitada. Para mayor información véase “*La capacidad de Argentina de obtener financiación de los mercados internacionales es limitada, lo que podría afectar su capacidad para implementar reformas, para impulsar el crecimiento económico, afectando así los negocios, resultados de las operaciones y perspectivas de crecimiento de Plaza Logística*”. Por otro lado, el Gobierno argentino, se encuentra renegociando con el FMI la deuda contraída con dicho organismo.

g. *Ley de Reforma Previsional.* El 19 de diciembre de 2017, el Congreso de la Nación aprobó la Ley N° 27.426 de Reforma Previsional que, entre otras cuestiones, modificó la fórmula de ajuste del sistema actual de jubilación de reparto, para intentar solventar la falta de los fondos necesarios de la Administración Nacional de la Seguridad Social (“ANSES”) para garantizar el 82% (ochenta y dos por ciento) móvil a todos los jubilados que perciben la jubilación mínima. En el marco de la suspensión de la fórmula de movilidad jubilatoria que impuso la Ley de Solidaridad Social, y el dictado de la Ley Nro. 27.609 “Índice de Movilidad Jubilatoria”, el Gobierno Argentino oficializó una nueva fórmula de cálculo para fijar las variaciones a ser aplicadas en las jubilaciones devengadas a partir del mes de marzo de 2021, ley que fuera complementada mediante Decreto Nro. 104/2021. En línea con lo anterior, y en ejercicio de sus facultades la Administración Nacional de la Seguridad Social dictó la Resolución Nro. 48/2021 en la cual se determinó que el valor de la movilidad prevista en el artículo 32 de la Ley Nro. 24.241 y sus modificatorias, correspondiente al mes de marzo de 2021, ascenderá al 8,07%. Finalmente es destacable recordar que la Ley de Reforma Previsional modificó la Ley de Contrato de Trabajo, posibilitando la que los empleados del sector privado pueden solicitar su jubilación hasta los 70 años (en comparación con los 65 años vigente en virtud del régimen anterior). Sin perjuicio de lo antedicho, los empleados del sector privado todavía pueden solicitar beneficios previsionales entre los 65 y 60 años para empleados hombres y mujeres, respectivamente.

h. *Ley de Responsabilidad Penal Empresaria.* Introdujo ciertos estándares internacionales tendientes a sancionar a las personas jurídicas involucradas en casos de corrupción, la cual entró en vigencia el 2 de marzo de 2018. Para más información ver acápite “b) - Ley de Responsabilidad Penal Empresaria - Capítulo III - Información sobre la Emisora”.

i. *Reforma Tributaria.* Derogó los puntos 3 y 4 del artículo 36 bis de la Ley de Obligaciones Negociables y modificó el tratamiento tributario en el Impuesto a las Ganancias de las Obligaciones Negociables; asimismo gravó los resultados derivados

de la enajenación de inmuebles y de la transferencia de derechos sobre inmuebles, cualquiera sea el sujeto que las obtenga. Para más información ver acápite “i) - *Reforma tributaria - Capítulo III - Información sobre la Emisora*”.

j. *Decreto de Desburocratización y Simplificación*. El Decreto N° 27/2018, publicado el 11 de enero de 2018 incorporó modificaciones a diversas leyes con la intención simplificar diversas normas y procedimientos que hacen al desarrollo, negocio y a la actividad de las personas humanas y jurídicas ante las diversas áreas del Estado, todo esto a fin de reducir costos y barreras burocráticas. Dicho Decreto fue sucesivamente derogado y reemplazado por las leyes 27.444 de Simplificación y Desburocratización de la Administración Pública Nacional, 27.445 de Simplificación y Desburocratización para el Desarrollo de la Infraestructura y 27.446 de Simplificación y Desburocratización para el Desarrollo Productivo de la Nación.

k. *Ley de Financiamiento Productivo*. Introdujo importantes modificaciones a la Ley de Mercado de Capitales, la Ley de Obligaciones Negociables, la Ley de Fondos Comunes de Inversión, entre otras legislaciones vinculadas con la materia, con el fin de modernizar y favorecer el desarrollo del mercado de capitales. Entre otros cambios, se derogó la facultad concedida a la CNV para intervenir en el directorio sin orden judicial y en general se modernizó el marco regulatorio aplicable a los mercados de capitales argentinos, a través de la incorporación de las prácticas internacionales vigentes. Para más información ver acápite “c) - *Regulación del Mercado de Valores de Argentina - Capítulo III - Información sobre la Emisora*”.

l. *Acuerdo Stand-By con el FMI*. El 7 de junio de 2018 el Gobierno Argentino celebró un Acuerdo Stand-By a 36 meses por US\$ 50.000 millones con el FMI, que fue aprobado por el Directorio Ejecutivo del FMI el 20 de junio de 2018. Al 31 de julio de 2018, el Gobierno Argentino recibió un primer desembolso por aproximadamente US\$ 15.000 millones y los fondos disponibles adicionales serían tratados como precautorios. El 26 de septiembre de 2018, el Gobierno Argentino acordó con el FMI un incremento en el monto total del Acuerdo Stand-By de US\$ 50.000 millones a US\$ 57.100 millones. Los fondos disponibles en el marco del Acuerdo Stand-By ya no serían tratados como reservas preventivas o precautorias, ya que el Gobierno Argentino indicó que pretendía utilizar el financiamiento del FMI como apoyo presupuestario. El plan económico apoyado por el FMI apuntó a fortalecer la economía argentina. Algunos de los compromisos asumidos por el Gobierno Argentino, como contrapartida del Acuerdo Stand-By, consistieron en reducción del déficit fiscal primario, alcanzándose un excedente en 2021, reducción escalonada de la inflación hasta 2021, mayor poder del BCRA para establecer metas de inflación con un anticipo de tres años y reducción del *stock* de títulos del BCRA, proporcionando al BCRA un nivel de capital que garantice su autonomía financiera, entre otros. El Acuerdo Stand-By incluyó una “cláusula social” según la cual, en caso de que la situación social se deteriore, el Gobierno Argentino podría desviarse de los objetivos de reducir el déficit fiscal e incrementar el gasto social para la protección de los sectores más vulnerables. Al día de la fecha los desembolsos totales efectuados por el FMI en favor de Argentina desde junio de 2018 alcanzan la suma aproximada de US\$44.100 millones. En relación al monto adeudado, y con cambio de Gobierno de por medio, el gobierno argentino se encuentra negociando con el FMI los términos de repago de los diversos vencimientos de la deuda oportunamente contraída con el FMI, no siendo posible predecir si el gobierno argentino podrá cumplir con todos los términos del acuerdo con el FMI para 2021. En razón de ello, no podemos predecir con exactitud qué medidas se adoptarán para cumplir los acuerdos celebrados con el FMI o sus consecuencias sobre la economía argentina en general y si ello pudiera generar un cambio adverso en nuestra condición financiera y en el resultado de nuestras operaciones.

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

n. *Decreto de Necesidad y Urgencia N°332/2020*: con fecha 1 de abril de 2020 se publicó en el Boletín Oficial de la República Argentina el Decreto N°338/2020 mediante el cual se crea el Programa de Asistencia de Emergencia al Trabajo y la Producción para empleadores, y trabajadores afectados por la emergencia sanitaria, que consistirá en la obtención de uno o más de los siguientes beneficios (a) postergación o reducción de hasta el 95% del pago de las contribuciones patronales al Sistema Integrado Previsional Argentino; (b) asignación Compensatoria al Salario; (c) REPRO Asistencia por la Emergencia Sanitaria; y (d) sistema integral de prestaciones por desempleo (el “Programa ATP”). En relación a lo anterior, se informa que al día de la fecha, la Sociedad no- es beneficiaria del Programa ATP y no se encuentra analizando la posibilidad de requerir dichos beneficios, como así tampoco es beneficiaria, o ha solicitado plan alguno al gobierno nacional con relación al pago de sueldos o situación de empleados en los últimos tiempos.

o. *Ley de Solidaridad Social*. El 23 de diciembre de 2019, fue promulgada la Ley N° 27.541 de Solidaridad Social y Reactivación Productiva en el Marco de la Emergencia Pública (la “Ley de Solidaridad Social”). La Ley de Solidaridad Social, que se abre paso como estandarte del nuevo Gobierno para guiar el espíritu de sus reformas económicas, sociales y políticas, declara la emergencia pública en materia económica, financiera, fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, energética, sanitaria y social, y delega en el Poder Ejecutivo nacional las facultades allí comprendidas hasta el 31 de diciembre de 2020. Entre otras cuestiones, la Ley de Solidaridad Social contempla crear condiciones para asegurar la sostenibilidad de la deuda pública y fiscal, con una orientación solidaria, aplicando esquemas tributarios progresivos. Asimismo, busca promover la reactivación de la

economía, fortaleciendo los ingresos de los sectores más vulnerables para que puedan recomponer sus niveles de consumo y aliviando las deudas tributarias de las pequeñas y medianas empresas para facilitar la continuidad de su actividad. A continuación se detallan sintéticamente las principales cuestiones tratadas por la Ley de Solidaridad Social:

- i. Sistema energético. Se faculta al Poder Ejecutivo nacional a mantener las tarifas de electricidad y gas natural que estén bajo jurisdicción federal y a iniciar un proceso de renegociación de la revisión tarifaria integral vigente o iniciar una revisión de carácter extraordinario, en el marco de la Ley 27.541, artículo 5 y demás normas concordantes, a y por un plazo máximo de hasta 2 años, propendiendo a una reducción de la carga tarifaria real sobre los hogares, comercios e industrias, como a su vez, prorrogarse el plazo de mantenimiento de las tarifas de energía eléctrica y gas natural establecido en el artículo 5° de la Ley N° 27.541 de Solidaridad Social y Reactivación Productiva por un plazo adicional de 90 días. El Poder Ejecutivo nacional podrá intervenir administrativamente el Ente Nacional Regulador de la Electricidad (ENRE) y el Ente Nacional Regulador del Gas (ENARGAS) por el término de un año.
- ii. Contribuciones patronales. Se restituye la apertura de alícuotas correspondientes a las contribuciones patronales sobre la nómina salarial con destino a los subsistemas de Seguridad Social de conformidad con el siguiente detalle: (i) 18% para PYMES; y (ii) 20,40% para grandes empresas. Se restituye la posibilidad de tomar como crédito fiscal de IVA los puntos porcentuales correspondientes según la jurisdicción del empleador y se deroga el Decreto 814/2001. Continúa vigente la detracción sobre las contribuciones patronales en los importes actuales. Adicionalmente, los empleadores que tengan una nómina de hasta 25 empleados gozarán de una detracción de \$10.000 mensual.
- iii. Ajuste por inflación impositivo. El ajuste por inflación positivo o negativo, correspondiente al primer y segundo ejercicio iniciado a partir del 1 de enero de 2019, calculados según la normativa vigente, deberá imputarse un 1/6 en ese período fiscal y los 5/6 restantes, en partes iguales, en los 5 períodos fiscales inmediatos siguientes.
- iv. Bienes Personales. No se han incrementado los mínimos no imponibles (actualmente en el monto de 3 millones de pesos), ni en las escalas de impuestos de Bienes Personales, cuyas tasas van del 0,5% a 1,25% para los bienes en la Argentina y de 0,70% a 2,25% para los bienes en el exterior.
- v. Impuesto Cedular. Para el período fiscal 2020 se deja sin efecto el impuesto cedular sobre la renta financiera, como consecuencia de lo cual, podría entenderse que los intereses generados se sumarían al resto de las ganancias gravadas y se calcularía el impuesto a través del régimen general, a una tasa que puede llegar al máximo aplicable.
- vi. Impuesto a las Ganancias. Alícuota para sociedades y dividendos. Se suspenden los cambios de alícuotas hasta los ejercicios que inicien el 1° de enero de 2021. Con motivo de ello, se mantendrán las siguientes alícuotas: (i) Ganancias para personas jurídicas: 30%; y (ii) Dividendos: 7%.
- vii. Impuesto para una argentina inclusiva y solidaria. Por un plazo de 5 años, las operaciones de compra de billetes y divisas del exterior sin un destino específico estarán gravadas con un impuesto del 30% y no podrá tomarse a cuenta de otros impuestos.
- viii. Impuesto sobre los débitos y créditos en cuentas bancarias. Las extracciones en efectivo en cuentas bancarias estarán sujetas al doble de la tasa vigente. No será de aplicación para cuentas cuyos titulares sean (i) personas humanas, o (ii) personas jurídicas que acrediten su condición de micro y pequeña empresa.
- ix. Laboral. Se faculta al Poder Ejecutivo a: (i) disponer en forma obligatoria que los empleadores del sector privado abonen a sus trabajadores incrementos salariales mínimos; (ii) eximir temporalmente de la obligaciones del pago de aportes y contribuciones al Sistema Integrado Previsional Argentino (“SIPA”) sobre los incrementos salariales que resulten de esta facultad o de la negociación colectiva; y (iii) efectuar reducciones de aportes y contribuciones al SIPA limitadas a jurisdicciones y actividades específicas o en situaciones críticas.
- x. Retenciones. Se faculta a Poder Ejecutivo Nacional hasta el 31 de diciembre de 2021 a fijar derechos de exportación cuya alícuota no podrá superar en ningún caso el 33% del valor imponible o del precio oficial FOB.
- xi. Créditos UVA. El BCRA realizará una evaluación sobre el desempeño y las consecuencias del sistema de “préstamos UVA” para la adquisición de viviendas y los sistemas de planes de ahorro para la adquisición de vehículos automotor, sus consecuencias sociales y económicas, y estudiará mecanismos para mitigar sus efectos negativos atendiendo al criterio del esfuerzo compartido entre acreedor y deudor.
- xii. Doble indemnización. El 13 de diciembre de 2019, mediante Decreto N° 34/2019, se declaró la emergencia pública en materia ocupacional por el término de 180 días (ampliado hasta el 31 de diciembre de 2021 mediante decreto 39/2021) y la doble indemnización, por idéntico término, para los casos de despido sin justa causa ocurridos durante la vigencia del referido Decreto N° 34/2019 (ampliado hasta el 25 de abril de 2021 mediante decreto 39/2021), respecto de trabajadores contratados con anterioridad a su entrada en vigencia, fijándose a su vez que la doble indemnización tendrá un límite máximo que fija en la suma de \$500.000.

p. *Proyecto de Reforma Judicial:* El 29 de julio de 2020 el Poder Ejecutivo Nacional anunció un proyecto de ley de reforma judicial que consiste en incrementar el número de tribunales federales mediante la creación de 23 nuevos tribunales federales y la fusión del circuito penal federal con el circuito penal económico federal. Además, el proyecto de ley propuesto busca la designación de un comité asesor integrado por expertos legales para asesorar al poder ejecutivo sobre el funcionamiento del poder judicial. El proyecto de ley fue aprobado por el Senado el 28 de agosto de 2020 y, a la fecha de este Suplemento, se encuentra pendiente de discusión en la Cámara de Diputados.

A la fecha de este Prospecto no es posible predecir qué repercusión podrán tener estas medidas y las medidas futuras a ser adoptadas por el Gobierno actual en la economía argentina en general, y en nuestros negocios en particular. En especial, no tenemos control alguno sobre la implementación, ni podemos predecir el resultado de las reformas del marco regulatorio que rigen nuestras operaciones y no se pueden garantizar que estas reformas se implementarán o implementaron de manera tal de beneficiar nuestro negocio. El fracaso de estas medidas para lograr los objetivos deseados puede afectar negativamente la economía de Argentina y nuestra capacidad de cumplir nuestras obligaciones de deuda, incluidas las Obligaciones Negociables.

El Gobierno podría no lograr su objetivo en la renegociación de la deuda con el FMI, lo que podría afectar su capacidad de implementar reformas y políticas públicas e impulsar el crecimiento económico, obtener financiación de los mercados internacionales y, en última instancia, podría implicar que se declare el default de la deuda.

A la fecha del presente Prospecto, existe incertidumbre respecto de si el Gobierno podrá negociar la deuda con el FMI. En tal sentido, Argentina podría ver limitado su acceso a los mercados internacionales en los próximos años. Las potenciales consecuencias de la falta de éxito son poco claras, pero podrían afectar negativamente la capacidad del Gobierno de emitir títulos de deuda u obtener términos favorables en eventuales financiamientos que deba solicitar en los mercados internacionales. Incluso dicha circunstancia podría implicar el default de la deuda y, en consecuencia, nuestra capacidad de acceso a estos mercados también podría ser limitada. Vale destacar que el gobernador de la Provincia de Buenos Aires resolvió extender el período de presentación de órdenes para canjear 23 bonos emitidos en moneda extranjera con vencimiento de deuda por aproximadamente US\$7.148 hasta el 26 de marzo de 2021. Luego de diversas extensiones anunciadas por la Provincia de Buenos Aires, un grupo importante de acreedores habría comunicado su intención de iniciar, eventualmente, un reclamo judicial ante la justicia de Nueva York. Finalmente, con fecha 23 de marzo de 2021, el referido grupo de acreedores formalizó la demanda contra la Provincia de Buenos Aires, por ante el Tribunal de Distrito de los Estados Unidos para el Distrito Sur de Nueva York, exigiendo el cumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por la Provincia bajo los bonos.

Con fecha 12 de febrero de 2020, se publicó la Ley N° 27.554 de restauración de la sostenibilidad de la deuda pública emitida bajo ley extranjera, la cual autoriza al Poder Ejecutivo nacional a efectuar las operaciones de administración de pasivos y/o canjes y/o reestructuraciones de los servicios de vencimiento de intereses y amortizaciones de capital de los Títulos Públicos de la República Argentina emitidos bajo ley extranjera. Con fecha 5 de abril de 2020, mediante decreto 346/2020, el Gobierno Nacional, dispuso el diferimiento de los pagos de los servicios de intereses y amortizaciones de capital de la deuda pública nacional instrumentada mediante títulos denominados en dólares estadounidenses emitidos bajo ley de la Argentina hasta el 31 de diciembre de 2020, considerando el grado de avance y ejecución del proceso de restauración de la sostenibilidad de la deuda pública. El 21 de abril de 2020 a través del Decreto 391/2020, el gobierno argentino dispuso la reestructuración de los títulos públicos emitidos bajo ley extranjera afectados por el Decreto N° 346/2020.

Por otro lado, el 20 de abril de 2020, el gobierno argentino presentó ante la SEC una oferta de canje a los tenedores de bonos bajo ley extranjera que contempla 3 años de gracia en los pagos, una extensión de plazos, una quita de aproximadamente 5% en el capital y una quita de aproximadamente 62% en los intereses. Tras largos meses de negociación, el 4 de agosto de 2020, la República Argentina y los representantes de diversos grupos de bonistas a quienes estuvo dirigida la oferta de canje, llegaron a un acuerdo. Como consecuencia de ello la Argentina logró reestructurar aproximadamente el 99% de su deuda externa por un monto aproximado de US\$65.000.

A la fecha del presente Prospecto, existe incertidumbre respecto a si el gobierno argentino tendrá éxito en la renegociación de la deuda con el FMI. En tal sentido, por todo lo mencionado, Argentina podría ver complicado su acceso al mercado internacional de capitales en los próximos años. Las potenciales consecuencias de la falta de éxito son poco claras, pero podrían afectar negativamente la capacidad del gobierno argentino de emitir títulos de deuda u obtener términos favorables cuando surja la necesidad de acceder a los mercados de capitales internacionales, hasta inclusive podría decretarse el default de la deuda y, en consecuencia, nuestra capacidad de acceso a estos mercados también podría ser limitada.

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

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

De acuerdo con la información publicada por el INDEC, el IPC arrojó una inflación del 53,8% para el año 2019 (la más alta en los últimos 30 años) y una inflación del 36,1% para el año 2020. De acuerdo con el INDEC, el IPC arrojó las siguientes variaciones con respecto al mes anterior para los meses de enero y febrero 2021: 4% y 3,6%.

El Índice de IPIM ascendió a 73,5% en 2018, a 58,5% en 2019, y a 35,4% en 2020. En lo que respecta al año 2021, el IPIM arrojó las siguientes variaciones con respecto al mes anterior para los meses de enero y febrero 2021: 5,6% y 6,1%. Véase *“La credibilidad de varios índices económicos de Argentina ha sido cuestionada en el pasado, lo que podría dar lugar a la falta de confianza en la economía argentina y a su vez limitar la capacidad de Plaza Logística de acceder al crédito y a los mercados de capitales”*.

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

En el pasado, los Gobiernos han implementado programas para controlar la inflación y los precios de bienes y servicios esenciales, que incluyeron la intervención y supervisión de los precios de ciertos productos y servicios de empresas del sector privado pertenecientes a diversas industrias y mercados. Dichas políticas continúan vigentes bajo la actual administración de Alberto Fernandez. No podemos asegurar que los índices de inflación no aumentarán en el futuro o que las medidas adoptadas o que puedan ser adoptadas por el Gobierno para controlar la inflación o mitigar sus efectos serán eficaces o exitosas. La inflación sigue siendo un desafío para Argentina. Una inflación significativa podría tener un efecto adverso sobre la economía argentina y, a su vez, podría aumentar nuestros costos de operación y afectar negativamente nuestro negocio, situación patrimonial y el resultado de nuestras operaciones.

El Peso está incluido en la categoría de moneda hiperinflacionaria conforme la NIC 29. En consecuencia, nuestros estados contables auditados son re expresados a moneda homogénea.

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

La inflación total acumulada en Argentina durante los últimos 36 meses al 31 de diciembre de 2020, medida conforme al índice de precios mayoristas publicado por el INDEC, superó el 100%. Factores macroeconómicos cualitativos, incluyendo la depreciación del Peso en los últimos meses, también respaldan la conclusión de que Argentina es ahora considerada una economía hiperinflacionaria a los fines contables. En consecuencia, la NIC 29 es aplicable a nuestros estados contables auditados y estados contables intermedios no auditados, los cuales son ajustados mediante la aplicación de un índice general de precios y expresados en la unidad de medida (la moneda hiperinflacionaria) vigente al cierre del último período informado.

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

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

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

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

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

En junio de 2016, el INDEC comenzó a publicar una tasa oficial de inflación utilizando una nueva metodología para calcular el IPC. De acuerdo con la información publicada por el INDEC, el IPC arrojó una inflación del 53,8% para el año 2019 (la más alta en los últimos 30 años). De acuerdo con el INDEC, el IPC arrojó las siguientes variaciones con respecto al mes anterior para los meses de enero, febrero, marzo y abril de 2020: 2,3%; 2,0%; 3,3% y 1,5% respectivamente (acumulado los cuatro primeros meses de 2020 un 9,4%). El Índice de IPIM ascendió a 18,8% en 2017, a 73,5% en 2018 y a 58,5% en 2019. En lo que respecta al año 2020, el IPIM arrojó las siguientes variaciones con respecto al mes anterior para los meses de enero, febrero, marzo y abril de 2020: 1,5%, 1,1%, 1,0% y -1,3% respectivamente (acumulado los cuatro primeros meses de 2020 un 2,3%).

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

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

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

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

El default de Argentina en 2001 y su incapacidad de reestructurar totalmente su deuda soberana y negociar con los *holdouts* ha limitado y puede continuar limitando la capacidad de Argentina de acceder al financiamiento internacional. En abril de 2016, el Gobierno Nacional cerró un acuerdo de pago por US\$ 4.200 millones de deuda pendiente de pago en manos de la gran parte de los acreedores que no habían participado de las reestructuraciones de 2005 y 2010, ratificado luego por el Congreso Nacional mediante la sanción de la Ley N° 27.249. La Argentina ha alcanzado acuerdos con los tenedores de una porción significativa de los bonos en default y ha cancelado la deuda con la mayor parte de esos acreedores. En febrero de 2019, el Gobierno Argentino anunció que acordó con acreedores de bonos de Japón por US\$26 millones, cuyos títulos habían sido emitidos entre los años 1996 y 2000 y que entraron en default en 2001.

Por otro lado, el 4 de agosto de 2020 el gobierno argentino y los representantes de diversos grupos de bonistas extranjeros llegaron a un acuerdo para reestructurar aproximadamente el 99% de la deuda externa Argentina en manos de bonistas privados por un monto aproximado de US\$65.000 millones.

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

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

Los litigios de los *holdouts*, así como los reclamos ante el CIADI, entre otros, han resultado y pueden resultar en nuevos fallos significativos contra el Gobierno Argentino, derivando en embargos o en medidas cautelares, colocando a la Argentina en situación de incumplimiento respecto de otras obligaciones, y ello puede, incluso impedir a la Argentina el acceso al financiamiento internacional.

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

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

Al 31 de diciembre de 2017, el tipo de cambio vendedor divisa publicado por el Banco Nación era de Ps. 18,65 por US\$ 1,00. Al 31 de diciembre de 2018, el valor del Peso en relación con el Dólar fue de Ps. 37,81 por US\$ 1, lo que representó una depreciación anual de aproximadamente 102,7%. El resultado de las PASO generó incertidumbre en el mercado cambiario, reflejado en una fuerte depreciación con relación al Dólar, y tan solo un día después de las PASO, el Ps. se devaluó en un 19%. Al 31 de diciembre de 2019, el valor del Peso en relación con el Dólar fue de Ps. 63,00 por US\$ 1, lo que representó una depreciación anual de aproximadamente 66,6%. Al 31 de diciembre de 2020, el valor del Peso en relación con el Dólar fue de Ps. 89,25 por US\$ 1, lo que representó una depreciación anual de aproximadamente 41,7%. Actualmente, el Peso continúa depreciándose en relación al Dólar, siendo al 23 de marzo de 2021, el tipo de cambio es de Ps. 96,75 por cada US\$ 1,00, conforme fuere publicado por el Banco de la Nación Argentina. Sin embargo, con el cambio de Gobierno, y como consecuencia del incremento en los controles cambiarios, resurgieron brechas cambiarias en ciertos mercados de cambio alternativos.

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

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

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

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

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

Luego de su asunción en 2015, el Gobierno de Mauricio Macri eliminó prácticamente todas las restricciones cambiarias que se habían establecido durante el Gobierno anterior. No obstante las medidas oportunamente adoptadas, la crisis que envolvió el último período del mandatario anterior, particularmente luego de haberse conocido los resultados de las PASO, obligó al Gobierno de aquel entonces a tomar una serie de medidas intervencionistas con la finalidad de paliar los efectos negativos padecidos en la economía argentina y la incertidumbre provocada en los mercados financieros, todo lo cual provocó una inestabilidad cambiaria generalizada. En ese contexto, en septiembre de 2019 el Gobierno dictó el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 609/2019 y el BCRA emitió la Comunicación “A” 6770, tal como fuera complementada de vez en vez, normativa mediante la cual se estableció, el requisito de conformidad previa del BCRA para el acceso al mercado de cambios para la constitución de activos externos por personas jurídicas, y por personas humanas, así como la obligación de ingreso y liquidación de nuevas deudas financieras y la conformidad previa del BCRA para el pago de utilidades y dividendos, entre otras cosas. Adicionalmente, y para reforzar dichos controles y evitar más pérdidas de reservas del BCRA, el BCRA emitió diversas Comunicaciones, entre ellas, las Comunicaciones “A” 6815, “A” 7001 y “A” 7030, en virtud de la cual profundizó los controles cambiarios impuestos originariamente por la Comunicación “A” 6770. Para más información sobre los controles de cambio recientemente impuestos por el Gobierno Nacional, por favor ver la sección “*Información Adicional – 3) Control de Cambios en la Argentina*” del Prospecto.

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

Estas medidas podrían afectar negativamente la competitividad internacional del país, desalentando la inversión extranjera y los préstamos de los inversores extranjeros o intensificando la salida de los capitales hacia el exterior, lo que podría afectar adversamente la economía de Argentina, lo cual, a su vez, podría afectar adversamente el negocio, los resultados de las operaciones de la Compañía y su capacidad de efectuar pagos respecto de las Obligaciones Negociables.

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

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

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

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

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

Se pone de resalto que en Argentina han variado en diversas oportunidades las normativas relacionadas al marco regulatorio cambiario. Por ejemplo, desde fines del 2015 comenzaron a eliminarse paulatinamente las restricciones cambiarias que

imperaban, y redefiniéndose diversos aspectos relativos al esquema de las operaciones cursadas a través del MULC. El 18 de diciembre de 2015, el Ministerio de Hacienda y Finanzas Públicas dictó la Resolución N° 3/2015, mediante la cual redujo de 30% a 0% la alícuota aplicable al depósito nominativo, no transferible y no remunerado, reduciendo a su vez, de 365 a 120 días el plazo mínimo de permanencia. Posteriormente, el 5 de enero de 2017, por medio de la Resolución 1/2017, se redujo este último plazo a 0.

Por otro lado, y con la entrada en vigencia de la Comunicación “A” 6244 del BCRA, se definió la liberación del MULC, dejándose sin efecto todas las normas que reglamentaban la operatoria cambiaria, la posición general de cambios, así como aquellas atinentes al ingreso de divisas de operaciones de exportaciones de bienes y los seguimientos asociados a dicho ingreso, entre otras. Así también, a partir de la Comunicación “A” 6436 se modificó la denominación del MULC a “Mercado Libre de Cambios” (el “MLC”).

Ahora bien, luego de las elecciones Primarias Abiertas Simultaneas y Obligatorias (PASO) que tuvieron lugar en el mes de agosto de 2019, se incrementó la demanda de dólares estadounidenses agudizándose la salida de capitales. En este escenario, el BCRA implementó diversas medidas tendientes a detener la salida de los dólares estadounidenses del sistema financiero, estableciendo nuevas medidas para implementar un control cambiario.

La reinstauración de restricciones y obstáculos al acceso al mercado cambiario por parte de personas físicas y entidades del sector privado a partir de septiembre de 2019 ha generado una situación de incertidumbre generalizada en la Argentina. La cantidad de controles cambiarios impuestos ha derivado nuevamente en un mercado de negociación de Dólares no oficial o “paralelo”.

El Gobierno ha fijado y podría fijar nuevas restricciones a las transferencias o al movimiento de capitales, agravar las ya existentes o bien adoptar otras medidas en caso de fugas de capitales o en caso de una nueva depreciación importante del Peso que podrían limitar la capacidad de Plaza Logística de acceder a los mercados de capitales internacionales y afectar su capacidad de realizar pagos de intereses, capital o dividendos al exterior. Dichas medidas podrían generar nuevas tensiones políticas y sociales y socavar las finanzas públicas del Gobierno, lo que podría repercutir negativamente en la economía y perspectivas de crecimiento económico de Argentina y por ende afectar negativamente los negocios y resultados de las operaciones de Plaza Logística, su capacidad de realizar pagos en moneda extranjera, y afectar la capacidad de la Compañía de pagar sus deudas a su vencimiento. Asimismo estas medidas podrían afectar negativamente la competitividad internacional del país, desalentando la inversión extranjera y los préstamos de los inversores extranjeros o intensificando la salida de los capitales hacia el exterior, lo que podría afectar adversamente la economía de Argentina, lo cual, a su vez, podría afectar adversamente el negocio, los resultados de las operaciones de la Compañía y su capacidad de efectuar pagos respecto de las Obligaciones Negociables o financiamientos contraídos.

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

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

La economía de Brasil, uno de los mercados de exportación más importantes para Argentina y la principal fuente de importaciones, experimentó una enorme presión negativa debido a las incertidumbres derivadas de la crisis política y las consecuencias del Covid-19 que afectaban de forma directa a Brasil. No se puede descartar que continúe el contexto de inestabilidad política y económica en Brasil. Existe la posibilidad de que la incertidumbre sostenida con respecto a las condiciones económicas y políticas de Brasil o una crisis económica y política en Brasil tenga impacto en la economía de Argentina, y, a su vez, producir un efecto adverso significativo sobre los negocios, la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Emisora.

En el contexto económico internacional, la Reserva Federal de los Estados Unidos (“FED”) fijó su tasa de referencia para el año 2020, entre el 1,5% y 1,75%. Ello podría encarecer el costo de financiamiento en los mercados internacionales, al propio tiempo que podría motivar la migración de los inversores desde economías de riesgo y emergentes, hacia las economías centrales

(*fly to quality*). No existen certezas respecto de que la FED mantenga la tasa de referencia en los porcentajes actuales, pudiendo incluso aumentarla y encarecer en consecuencia el costo de financiamiento en los mercados internacionales, lo cual podría tener un profundo impacto en el financiamiento soberano y corporativo de la Argentina.

En otro orden es de resaltar que existe una crisis institucional generalizada que atraviesan distintos países de Latinoamérica, la cual podría traer consecuencias negativas a la Argentina o bien generar una percepción desfavorable de sus instituciones.

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

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

La 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.

A finales de 2019 tuvo lugar en Wuhan, China, un brote del virus denominado SARS-CoV2, perteneciente a la familia de los coronavirus, y responsable de causar en humanos la enfermedad identificada como COVID-19 (el “Coronavirus”).

El 30 de enero de 2020, tras conocerse la rápida propagación del Coronavirus a países asiáticos y, principalmente, europeos, la Organización Mundial de la Salud (la “OMS”) decidió declarar el Coronavirus y sus efectos sobre la población mundial como una situación de emergencia de salud pública de interés internacional. El 11 de marzo de 2020, tras relevarse el elevado número de casos de Coronavirus fuera de China, la OMS declaró el brote de Coronavirus como “pandemia”.

Durante el 2020, la continua y creciente propagación del Coronavirus en Europa, y América, dio paso a una crisis generalizada en materia de salud pública, lo cual, sumado a las recomendaciones de la OMS, generó la adopción de medidas tendientes a evitar la propagación del Coronavirus, tales como la restricción de fronteras y, en algunos casos, medidas de aislamiento de la población.

El Coronavirus ha causado efectos adversos en la economía mundial y los organismos internacionales rebajan considerablemente sus previsiones de crecimiento para el 2020, vaticinando una posible recesión mundial hasta tanto la situación se estabilice o las condiciones comiencen a mejorar. Las empresas, por su parte, han anunciado recortes en sus estimaciones de ingresos durante los primeros meses de 2020, y el estancamiento de la producción e intercambio de bienes y servicios con motivo de los eventos desatados a partir del Coronavirus podría dar lugar a una etapa de bajo o nulo crecimiento.

Las repercusiones económicas del Coronavirus a nivel mundial se han traducido en, entre otros, la caída del precio del petróleo, y en grandes fluctuaciones en las principales bolsas de mercado de valores del mundo.

Por su parte, la amenaza que representa la posibilidad latente de un rebrote severo, y sin perjuicio de que las proyecciones para el 2021 son más favorables, -debido a la aprobación de vacunas que ha alentado la esperanza de que la pandemia llegue prontamente a un punto de inflexión-, el brote de nuevas cepas ha estimulado diversas inquietudes acerca de que las vacunas puedan ser efectivamente utilizadas. En este sentido, y a los fines de mitigar los efectos adversos del virus, tanto en la población como en la economía local, y evitar la saturación del sistema de salud argentino, el Gobierno Argentina ha adoptado distintas medidas.

El Gobierno Nacional ha adoptado medidas de significativa importancia, entre las que se destacan: (i) la emergencia pública sanitaria; (ii) el establecimiento de precios máximos en ciertos productos; (iii) el cierre de las fronteras y la suspensión de los vuelos internacionales; (iv) el otorgamiento de un préstamo a tasa cero; (v) prohibición de cortes de servicios por mora o falta de pago, de hasta tres facturas con vencimiento desde el 1 de marzo de 2020; (vi) prohibición de despidos sin causa y por las causales de falta o disminución de trabajo y fuerza; (vii) la postergación o reducción de hasta el 95% del pago de las contribuciones patronales al Sistema Integrado Previsional Argentino; (viii) congelamiento de precios de alquiler, entre otras.

Las distintas medidas adoptadas y anuncios efectuados por el Gobierno para paliar los efectos del Coronavirus, en particular, el aumento de la carga tributaria a las empresas y las restricciones a la circulación de las personas podría afectar los negocios de

las empresas argentinas, volviendo incierta su capacidad para hacer frente a sus obligaciones, tanto para la Compañía como para sus locatarias, que son la principal fuente de sus ingresos.

En este contexto, con fecha 19 de marzo de 2020, el Poder Ejecutivo Nacional dispuso, a través del Decreto de Necesidad y Urgencia N° 297/2020, el aislamiento social, preventivo y obligatorio (“ASPO”), el cual fue prorrogado de vez en vez, hasta el dictado del DNU 875/2020, mediante el cual se decretó el “distanciamiento social, preventivo y obligatorio”.

A fin de 2020, mediante el Decreto N°956/20, y ante la gradual disminución de los casos de COVID-19, el gobierno nacional dispuso el traspaso del ASPO a la fase de Distanciamiento Social, Preventivo y Obligatorio (DISPO) en la mayoría del país, acompañada de una serie de flexibilizaciones a las limitaciones impuestas originalmente, tal como la circulación sin necesidad de certificado habilitante, la realización de actividades económicas, industriales, comerciales o de servicios, que posean un protocolo de funcionamiento aprobado por las autoridades sanitarias, y de actividades artísticas y deportivas bajo ciertas circunstancias. Sin embargo, se mantuvieron ciertas medidas de prevención. A la fecha del presente, el DISPO estará vigente hasta el 9 de abril de 2021.

No obstante, al momento de la publicación del presente Prospecto, las medidas primero de aislamiento y luego de distanciamiento social preventivo se han ido morigerando, flexibilizándose, delegando en los gobernadores la facultad de disponer nuevas excepciones al cumplimiento del distanciamiento social.

Con relación a la escala y el alcance de la pandemia del COVID-19, esto y las medidas adoptadas para mitigar sus efectos, puede aumentar los posibles efectos adversos en el negocio de la Compañía, desempeño financiero y resultados operativos, 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 COVID-19, 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 pudiese 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 Prospecto, 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.

Adicionalmente, 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 en el tiempo de cualquier medida restrictiva 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, en los mercados financieros y en el flujo de los negocios de la Emisora.

En este contexto, la Compañía no puede predecir los efectos que podría causar sobre la economía mundial en general, y sobre la economía argentina en particular, una eventual mayor expansión del Coronavirus, y si ello podría afectar el negocio de la Compañía o su capacidad para hacer frente al pago de las Obligaciones Negociables.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En 2020, Morgan Stanley Capital International mantuvo la categoría que le hubiera otorgado a la Argentina el 20 de junio de 2018, mediante la cual a partir de mayo de 2019 Argentina dejó de ser considerada un “*mercado de frontera*” para pasar a formar parte de los países considerados como “*mercados emergentes*”. Sin perjuicio de ello, la permanencia llegó con una dura advertencia, Morgan Stanley Capital International alertó a la Argentina que el país podría ser removido del grupo de países considerados como “*mercados emergentes*” en caso de que persistan los deterioros en la accesibilidad al mercado. Las condiciones económicas y de mercado en Argentina y en otros países emergentes, en especial aquellos en América Latina, ejercen su influencia sobre el mercado de valores negociables emitidos por las empresas argentinas. La volatilidad en los mercados de títulos valores en América Latina y en otros mercados de países emergentes podría tener un impacto negativo sobre el valor de negociación de las Obligaciones Negociables, como asimismo sobre nuestra capacidad y los términos en virtud de los cuales podamos tener acceso a los mercados de capitales internacionales.

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

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

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

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

Sector energético, posibilidades de proveer energía suficiente en el tiempo

Las políticas económicas desde la crisis de 2001-2002 tuvieron un efecto adverso sobre el sector energético de la Argentina. La omisión de revertir el congelamiento de las tarifas de electricidad y gas natural impuesto durante la crisis económica de 2001-2002 creó un desincentivo para las inversiones en el sector energético. En lugar de ello, el gobierno argentino trató de incentivar las inversiones subsidiando el consumo de energía. Esta política demostró ser ineficaz y operó como un desincentivo adicional para las inversiones en el sector energético. Para paliar la escasez energética, en 2011 el Gobierno Nacional aumentó las importaciones de energía, con implicancias adversas en la balanza comercial y las reservas internacionales del Banco Central.

Por otro lado, la administración de Mauricio Macri declaró el estado de emergencia con respecto al sistema eléctrico nacional, que permaneció vigente hasta el 31 de diciembre de 2017. El estado de emergencia le permitía al Gobierno Nacional adoptar medidas diseñadas para estabilizar el suministro de electricidad en el país, eliminando subsidios a la energía y realizando un importante sinceramiento de las tarifas de electricidad. Como consecuencia de ello, los precios promedio de la electricidad han aumentado y podrían seguir aumentando. No encarar los efectos negativos de la falta de generación, transporte y distribución de energía en la Argentina, podría debilitar la confianza en, y afectar adversamente, la economía y la situación financiera de la Argentina y afectar adversamente los negocios, la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Compañía.

El 20 de diciembre de 2019, el Congreso Nacional sancionó la Ley de Solidaridad Social, declarando la emergencia pública en materia económica, financiera, fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, energética, sanitaria y social, delegando en el Poder Ejecutivo Nacional amplias facultades para asegurar la sostenibilidad de la deuda pública, reglar la reestructuración tarifaria del sistema energético mediante una renegociación de la revisión tarifaria integral vigente y reordenar los entes reguladores del sistema energético, entre otras.

El sistema bancario argentino puede estar sujeto a inestabilidad, lo que podría afectar las operaciones de la Compañía

El sistema bancario argentino ha experimentado diversas crisis. Entre ellas, el colapso en 2001 y 2002, cuando el gobierno argentino restringió los retiros de fondos de los bancos y dispuso la conversión obligatoria de los depósitos en US\$ a Ps. Desde 2005 hasta 2007, un período de crecimiento económico acompañado de relativa estabilidad en el tipo de cambio del país y en la inflación dieron lugar a un restablecimiento en la confianza del público, una acumulación gradual de depósitos en las entidades financieras argentinas y una mayor liquidez del sistema financiero. Sin embargo, desde 2008 ciertos hechos tales como conflictos internos con ciertos sectores de la economía argentina, la crisis financiera internacional y la mayor regulación del mercado cambiario, han disminuido la confianza de los depositantes. En los últimos años, el sistema financiero argentino creció significativamente, evidenciando una recuperación en la actividad crediticia.

Si bien actualmente las entidades financieras están especialmente sujetas a estrictas regulaciones múltiples, la falta de un entorno regulatorio estable podría imponer grandes limitaciones a las actividades de las entidades financieras y generar incertidumbre con respecto a la estabilidad del sistema financiero.

A pesar de la gran liquidez que prevalece en el sistema financiero de Argentina, una nueva crisis o la consecuente inestabilidad de uno o más de los bancos públicos o privados más importantes, podría tener un efecto adverso significativo sobre las perspectivas de crecimiento económico y estabilidad política en Argentina, resultando en una pérdida de confianza de los consumidores, menores ingresos disponibles y acotadas alternativas de financiación para los consumidores. Estas condiciones podrían tener un efecto adverso significativo sobre la Emisora.

Los controles cambiarios y las restricciones a las transferencias al exterior e ingresos de capitales han limitado, y podrían limitar en el futuro, la disponibilidad de crédito internacional.

Riesgos relacionados con el negocio de Plaza Logística

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2020, los pasivos totales de la Compañía ascendían a Ps. 13.332,85 millones, de los cuales Ps. 4.159,87 millones correspondían a pasivos por impuesto diferido. Ver capítulo “*Antecedentes Financieros*”. El nivel de deuda financiera y comercial de la Compañía podría tener importantes consecuencias para el público inversor, incluyendo las siguientes:

- podría tornar más difícil para la Compañía generar un flujo de fondos suficiente para satisfacer sus obligaciones respecto de sus deudas, incluidas las Obligaciones Negociables;
- podría limitar el flujo de fondos disponible para financiar su capital de trabajo, inversiones de capital u otras necesidades financieras de la Compañía;

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

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

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

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

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

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

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

Si algunos de los locatarios más importantes de la Compañía atravesaran dificultades financieras o si se produjera una caída general del nivel de actividad, si los efectos económicos del Coronavirus se profundizaran, o si la Compañía sencillamente perdiera los buenos auspicios de estos locatarios, su actividad podría resultar afectada en forma adversa. El hecho de que algunos locatarios significativos decidieran rescindir o no renovar a su finalización sus contratos de locación podría afectar sustancial y adversamente los ingresos y la rentabilidad que la Compañía obtiene de los inmuebles afectados y, por propiedad transitiva, la situación financiera, patrimonial y los resultados de las operaciones de la Compañía. Si la Compañía se viera imposibilitada de volver a dar en locación el espacio afectado, la rescisión o la no renovación de contratos de locación con uno o más locatarios podría afectar en forma adversa y sustancial tanto los ingresos operativos como el valor subyacente de las participaciones en los bienes inmuebles afectados. La Compañía se encuentra sujeta a ciertos riesgos relacionados con la situación financiera de

sus principales locatarios y puede no obtener la renovación de los alquileres con aquellos, todo lo cual puede tener un efecto adverso significativo en la situación financiera, patrimonial y en los resultados de las operaciones de la Compañía. Adicionalmente, la pérdida de inquilinos tiene un impacto adverso sobre los márgenes brutos de la Compañía, toda vez que los costos de los servicios (principalmente los costos de operación de los parques logísticos) son en su mayoría fijos o semifijos, y la pérdida de inquilinos implica que la Compañía tendrá que pagar la parte correspondiente de los costos de los servicios que han dejado de ser afrontados por los inquilinos salientes. Por último, la disminución de flujos de alquiler puede afectar de manera adversa nuestra capacidad de acceder a nuevo financiamiento e incluso generar eventos de incumplimiento.

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

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

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

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

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

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

Plaza Logística asume compromisos de inversión significativos en relación con su generación de caja operativa, la que a su vez se dedica en gran parte al servicio de su deuda financiera, por lo que depende de la disponibilidad de crédito y/o de la capacidad de sus socios para integrar capital en la medida de sus necesidades.

Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía se encontraba en la fase final de su plan de inversión. La reputación y el buen nombre de la Compañía de cara a sus clientes, para con quienes asume esos compromisos de inversión, hacen que sea difícil modificar, suspender, o demorar significativamente los montos y las fechas en que la Compañía debe hacer frente a esos compromisos.

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

- (i) la existencia y disponibilidad en condiciones razonables, y en las fechas requeridas por los requerimientos de liquidez de la Compañía, del acceso a un mercado de capitales voluntario para emitir y/o refinanciar deuda, crédito bancario, crédito de organismos multilaterales de crédito y/o de agencias gubernamentales, o de una combinación de los anteriores; y/o

- (ii) la capacidad de sus socios para hacer frente a las necesidades de fondos que resulten del mayor o menor éxito de la Compañía para obtener fondos por los medios y en los plazos más arriba mencionados.

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

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

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

La pérdida de algunas calificaciones crediticias o ESG, o la reducción o cambio de perspectiva de las mismas, podría dificultar el acceso a financiación por parte de la Compañía.

Con el advenimiento de nuevos estándares y requerimientos ambientales, y el creciente escrutinio por parte de inversores y demás *stakeholders* respecto del grado de cumplimiento y satisfacción de los distintos compromisos asumidos por la Compañía, como así también con las mayores exigencias asociadas a las calificaciones de crédito y ESG que tiene Plaza Logística, la Compañía podría enfrentarse a un aumento de sus costos de financiación, o a un cambio en su base de inversores que podría suscitar una baja de los precios de sus títulos de deuda, en caso de recibir una rebaja o un cambio adverso en la perspectiva de sus calificaciones de crédito.

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

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

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

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

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

La Compañía podría verse imposibilitada de adquirir y/o convertirse en concesionaria de terrenos suficientes a precios favorables

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

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

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

La creciente complejidad y ampliación de las operaciones de la Compañía podría reducir las eficiencias de escala.

Si la Compañía no se prepara adecuadamente para acompañar el crecimiento de sus operaciones (en términos de expansión geográfica, cantidad de localizaciones, municipios, locatarios, y m² totales en alquiler y/o desarrollo) podría experimentar un empeoramiento de sus márgenes por ineficiencias de escala, o dificultades en conseguir, organizar y retener los recursos humanos necesarios para acompañar su crecimiento.

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

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

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

La Compañía celebra acuerdos con contratistas externos independientes que le brindan servicios de construcción y construyen los parques logísticos que Plaza Logística desarrolla. La Compañía procura seleccionar contratistas acreditados y confiables que en el pasado hayan llevado a cabo sus tareas en forma diligente y en debido tiempo, y cuyas labores son supervisadas de cerca por la Compañía. Estos terceros pueden enfrentar problemas que requieran que la Compañía brinde recursos adicionales para finalizar sus obras. Si un contratista brinda servicios defectuosos a la Compañía que provocan daños estructurales a un inmueble, la Compañía será responsable por dichos daños. La Compañía no puede garantizar que en el futuro los servicios brindados por los contratistas contratados por ésta resulten satisfactorios para la Compañía o sean provistos a tiempo. Tampoco puede garantizar que no será responsable por los defectos de construcción generados por sus contratistas que causen daños a los inmuebles o a terceros. Asimismo, los contratistas contratados por la Compañía pueden atravesar dificultades financieras que les impidan finalizar sus obras, circunstancia que podría dar lugar a que la Compañía deba asumir la responsabilidad de dar cumplimiento a las obligaciones del contratista frente a sus empleados que realizan tareas en los proyectos de Plaza Logística.

Efectos de las Fluctuaciones del Tipo de Cambio

Parte de las deudas financieras de la Compañía están denominadas en Dólares Estadounidenses. Por consiguiente, la devaluación del Peso frente al Dólar incrementaría el nivel de endeudamiento medido en Pesos de la Compañía. Si bien parte de los ingresos de alquiler de la Compañía está ligado directamente al Dólar Estadounidense, un incremento en el valor del

Peso afectaría negativamente los ingresos y la rentabilidad general en Pesos de la Compañía. Por otra parte, las fluctuaciones de los tipos de cambio de divisas podrían afectar negativamente la actividad económica en Argentina e incrementar el riesgo de incumplimiento de los créditos por ventas o arrendamientos de la Compañía denominados en Dólares Estadounidenses o ligados a esa moneda. En tal sentido, es de destacar que la reimplantación de los controles y restricciones al mercado cambiario a partir de septiembre de 2019, fundamentalmente a partir del Decreto de Necesidad y Urgencia N° 609/2019 y de la Ley N° 27.541 y su Decreto Reglamentario N° 99/2019, ha generado una situación de incertidumbre respecto del mercado cambiario argentino, provocando, entre otras cosas, tanto fluctuaciones en el tipo de cambio de las divisas, incluyendo sin limitación el Dólar Estadounidense, como la reinstauración de un mercado cambiario no oficial o “paralelo”, todo lo cual podría repercutir negativamente en los negocios de la Compañía.

Las nuevas restricciones cambiarias impuestas por el Gobierno, o bien el agravamiento de las ya existentes, podrían restringir aún más o impedir el acceso de la Compañía a la divisa estadounidense, afectando su capacidad para cumplir con sus compromisos de deuda denominada en Dólares Estadounidenses. Véase *“Las fluctuaciones en el valor del Peso podrían afectar negativamente a la economía argentina, lo cual a su vez podría afectar negativamente los resultados de las operaciones de Plaza Logística”*.

La creciente complejidad de la normativa cambiaria vigente en Argentina, unida a la necesidad de obtener eventuales fuentes de financiamiento y requerimientos de inversión, podrían dar lugar a contingencias cambiarias materiales.

Ante un contexto que podría originar modificación y/o aumento de la normativa cambiaria emitida por el BCRA, junto a existencia de diversas interpretaciones que podrían derivarse de la aplicación de dichas normas, podría traer aparejado que, ante el supuesto de que la Compañía busque obtener nuevas financiaciones en moneda extranjera, en o fuera de Argentina -para hacer frente a la demanda de adecuación y/o nuevos espacios de almacenamiento-, un aumento en la posibilidad y probabilidad de un incumplimiento de la normativa cambiaria de aplicación. Por la naturaleza de dichos eventuales incumplimientos, y la relevancia de las multas de índole *“penal cambiarias”*, la Compañía podría verse expuesta a contingencias significativas, con un efecto adverso sobre los resultados y su estado de situación patrimonial.

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

Nuestra posición pasiva neta en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2020 era de US\$ 60,8 millones. Cualquier potencial descalce de activos y pasivos en moneda extranjera podría exponer a la Compañía a un riesgo de volatilidad del tipo de cambio del Peso respecto de dichas monedas, lo que podría afectar de modo negativo nuestros resultados financieros.

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

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

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

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

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

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

Asimismo, en relación con el parque logístico multicliente que la Compañía se encuentra desarrollando en la tierra de propiedad de la CMCBA, una entidad pública inter-estadual, creada a través del convenio de creación de la CMCBA que fuera suscripto por el Estado Nacional, la Provincia de Buenos Aires y la Ciudad de Buenos Aires y ratificado mediante Ley Nacional N° 17.422, Decreto-Ley Provincial N° 7310 y Ordenanza Municipal N° 22.817/67, en virtud del contrato de concesión celebrado

con dicha entidad del 18 de febrero de 2018. Si bien la CMCBA ha ejercido históricamente el poder de policía sobre las obras y proyectos en dicha jurisdicción, la CMCBA ha informado a la Compañía de la existencia de ciertos reclamos históricos iniciados por la Municipalidad de La Matanza contra la CMCBA en virtud de los cuales dicha Municipalidad se arroga y solicita se le reconozca poder de policía sobre ciertos proyectos existentes en las tierras de propiedad de la MCBA, entre los que se encuentra la obra concesionada a la Compañía.

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

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

Plaza Logística enfrenta riesgos asociados con la adquisición de inmuebles.

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

- podría no obtenerse financiamiento para las adquisiciones, o el financiamiento obtenido podría no tener términos favorables;
- los terrenos que compre podrían no resultar apropiados para los desarrollos planeados debido a condiciones del suelo, condiciones subterráneas o cuestiones ambientales o podrían no producir o arrojar el rendimiento proyectado;
- el costo real de reemplazar una propiedad o de desarrollar nuevos proyectos en los terrenos adquiridos podría ser mayor al estimado; y
- podría verse imposibilitada de integrar eficientemente las propiedades adquiridas en la organización de la Compañía y de manejar nuevas propiedades de una manera que le permita obtener reducciones de costos y sinergias.
- La compra de terrenos puede derivar en obligaciones desconocidas.
- Las propiedades que la Compañía adquiera pueden estar sujetas a obligaciones desconocidas por las que podría no tener recurso, o únicamente un recurso limitado, contra los propietarios anteriores. En consecuencia, si se determina que la Compañía está sujeta a obligaciones basadas en el derecho de propiedad, ello podrá perjudicar su situación financiera y los resultados de sus operaciones. Las obligaciones desconocidas relacionadas con la adquisición de propiedades pueden incluir:
 - obligaciones por tareas de remediación de pasivos ocultos ambientales o daños derivados de aquellos;
 - obligaciones incurridas resultantes de la eventual oposición de grupos de interés afectados por el desarrollo de nuestra actividad; y
 - obligaciones incurridas en el giro ordinario de los negocios, tales como impuestos, obligaciones administrativas o gubernamentales no informados y otros pasivos referentes a los vehículos o compañías a través de las cuales se detentan dichas propiedades.

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

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

La Compañía asegura sus depósitos con aseguradoras de primer nivel aceptables para sus prestamistas (pólizas de Todo Riesgo Operativo) que cubren Todo Riesgo de pérdidas o daños materiales a los edificios de su propiedad, por causas accidentales no excluidas expresamente, tales como las derivadas de incendios, explosiones, inundaciones. Esta póliza incluye el riesgo de

pérdida de beneficios ante un siniestro, cubriendo parte de los ingresos de locación contra la pérdida de ingresos (por hasta un año de locación) en todos sus Predios.

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

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

En virtud de normativa de la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable, la Compañía ha contratado un Seguro ambiental para los predios de Pacheco, Pilar, Tortugas, Esteban Echeverría y Mercado Central. Se encuentran excluidos los riesgos originados en actos de terrorismo, guerras, y los derivados de actos dolosos y culpa graves. La Compañía tampoco contrata seguros de vida ni de incapacidad para ninguno de sus empleados clave.

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

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

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

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

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

Por otra parte, los cambios futuros en las leyes y regulaciones también podrían afectar negativamente la situación financiera, patrimonial y el resultado de las operaciones de la Compañía. En el pasado, el Gobierno Argentino adoptó reglamentaciones que congelaban los precios de las locaciones, concedían prórrogas de los plazos de las locaciones y prohibían los desalojos a causa de falta de pago o de extinción de los contratos. Recientemente, la aprobación de la Ley de Alquileres introdujo cambios que modificaron el régimen locativo en Argentina y que podrían repercutir negativamente en los negocios de la Compañía. Véase “*Los contratos de locación de la Compañía están sujetos a restricciones bajo las leyes argentinas*”.

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

Tal como fuera indicado arriba, el 1º de agosto de 2015 comenzó a regir el Código Civil y Comercial y los contratos de locación de la Compañía están sujetos a lo allí dispuesto. El Código Civil y Comercial derogó la Ley de Locaciones Urbanas Nro. 23.091 y, aunque el Código Civil y Comercial está basado en dicha normativa, modifica ciertas cuestiones importantes en relación con las locaciones que incluyen la imposición de un plazo mínimo general de dos años y un plazo máximo de cincuenta años para contratos de locación con otros fines que no sean de habitación.

El Código Civil y Comercial permite a los locatarios rescindir el contrato de locación en cualquier momento luego de transcurridos los primeros seis meses de locación, abonando por ello una penalidad equivalente a: (i) un mes y medio de alquiler, si la opción de rescisión se ejerce dentro del primer año del contrato; y (ii) un mes de alquiler, si la opción de rescisión se ejerce

después del primer año del contrato (si bien no es de aplicación para el caso de la Compañía, los contratos de inmuebles destinados a vivienda, en ciertos supuestos, no corresponde que abonen indemnización alguna en concepto de terminación anticipada).

En cuanto al plazo mínimo de preaviso, ciertos contratos locativos de la Compañía exigen plazos de preaviso mínimos de aproximadamente 6 (seis) meses de antelación a la fecha de efectiva desocupación del inmueble por parte del locatario. Es por ello que la Compañía podría verse afectada ante la existencia de criterios jurisprudenciales que consideren abusiva la estipulación de plazos de preaviso de aproximadamente 6 (seis) meses establecidos en algunos contratos locativos de la Compañía, en el supuesto que dicho plazo fuera cuestionado en los tribunales. En un mismo sentido, también podrían verse afectados los nuevos contratos de locación que celebre la Compañía con eventuales locatarios, especialmente en relación a la posibilidad de la Compañía establecer plazos de preavisos mayores a 1 (un) mes.

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

Por otro lado, la Ley Nro. 27.551 sancionada con fecha 30 de junio de 2020 (la “Ley de Alquileres”) dispuso la reforma de diversos artículos del Código Civil y Comercial, relativos a los contratos de locación, entre las cuales se destacan las siguientes modificaciones:

- 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. Cuando la notificación al locador fuese hecha con una anticipación de 3 meses o más, y el inmueble sea destinado a vivienda, 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. En particular, a través de la Resolución General (RG) N.º 4933/2021, publicada en el Boletín Oficial el 18 de febrero de 2021, la AFIP implementó el régimen de registración de contratos de locación de inmuebles (RELI), cuyo objeto es la declaración de la celebración y modificación de contratos de locación sobre bienes inmuebles ubicados en el país. La Compañía, en tanto locadora, resulta sujeto obligado bajo esta reglamentación.
- 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.

El Código Civil y Comercial también modifica el régimen aplicable a las cláusulas contractuales que estipulan obligaciones de pago en moneda extranjera disponiendo que las obligaciones de pago en moneda extranjera puedan satisfacerse en Pesos al tipo de cambio oficial. Esta reglamentación modificó el marco legal previo en virtud del cual los deudores solo podían satisfacer sus obligaciones de pago en moneda extranjera efectuando el pago en la moneda extranjera específica que se convino en sus contratos. En ciertos fallos emitidos recientemente, los tribunales argentinos han determinado la no obligatoriedad de esta disposición, la cual solo puede aplicarse como norma de carácter supletorio cuando las partes de un contrato no hubiesen acordado una disposición en contrario. Asimismo, con la entrada en vigencia de la Ley Nro. 27.551, se ha procedido a dejar sin efecto la prohibición de indexar (de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 7 y 10 de la Ley 23.928). Como consecuencia de

ello, actualmente los valores de los contratos de locación pueden ser ajustados por inflación, en los términos del artículo 14 de la Ley 27.551.

La Compañía podría ser responsable de vicios en sus inmuebles

Como desarrolladora de parques logísticos, la Compañía es responsable de la calidad de su trabajo y del trabajo de sus contratistas. La Compañía no constituye provisiones para dichos pasivos contingentes. El Código Civil y Comercial redujo los períodos de prescripción de estas responsabilidades de diez a tres años con posterioridad al momento en que se le entrega la propiedad al cliente. Sin perjuicio de ello, y de conformidad con lo establecido por el artículo 1.275 del Código Civil y Comercial, la Compañía es responsable por un período de 10 (diez) años desde aceptada la obra por defectos en la construcción que pueden afectar la seguridad estructural del edificio o que tornen al proyecto totalmente inadecuado para su fin.

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

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

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

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

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

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

Debido a los altos niveles de inflación, se ha exigido a los empleadores un importante aumento salarial. En el pasado, el Estado Nacional Argentino ha dictado leyes, reglamentaciones y decretos exigiendo a las empresas del sector privado mantener niveles mínimos de salarios y proveer beneficios específicos a los empleados. Actualmente, la Ley de Solidaridad Social facultó al Poder Ejecutivo Nacional a: (i) disponer en forma obligatoria que los empleadores del sector privado abonen a sus trabajadores incrementos salariales mínimos; (ii) eximir temporalmente de la obligaciones del pago de aportes y contribuciones al SIPA sobre los incrementos salariales que resulten de esta facultad o de la negociación colectiva; y (iii) efectuar reducciones de aportes y contribuciones al SIPA limitadas a jurisdicciones y actividades específicas o en situaciones críticas. Asimismo es de hacer notar que el Decreto N° 34/2019, tal como fuera prorrogado de vez en vez, declaró la emergencia pública en materia ocupacional por el término de 180 días (plazo ampliado hasta el 31 de diciembre de 2021 mediante decreto 39/2021) e impuso la doble indemnización por el término de 180 días (ampliado hasta el 25 de abril mediante decreto 39/2021, dejando establecido que la doble indemnización tendrá un límite máximo que fija en la suma de \$500.000), para los casos de despido sin justa causa ocurridos durante la vigencia del referido Decreto N° 34/2019, tal como fuera prorrogado de vez en vez, respecto de trabajadores contratados con anterioridad a su entrada en vigencia.

En tal sentido, el Gobierno podría adoptar nuevas medidas, o agravar las ya existentes, exigiendo aumentos salariales o beneficios adicionales para los empleados, lo cual podría resultar en mayores costos y menores resultados de las operaciones para las empresas argentinas, incluyendo a la Compañía.

Asimismo, y considerando la larga historia de conflictividad gremial que ha existido en Argentina, Plaza Logística podría verse obligada a reducir o interrumpir sus operaciones, para el caso que sus empleados o los empleados de los contratistas de la Compañía realicen huelgas. Asimismo, los requerimientos gremiales de nuestros locatarios y/o de los proveedores de servicios

de nuestros locatarios podrían resultar en mayores requerimientos de inversión por parte de la Compañía (p.e. requerimientos de mejores estándares de iluminación, o de acomodación, o requerimientos acerca de la accesibilidad y transitabilidad hacia y desde nuestros parques). La materialización de estos requerimientos podría afectar de manera adversa la situación financiera patrimonial y los resultados de operaciones de la Compañía.

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

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

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

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

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

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

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

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

Puede haber factores ajenos al control de la Compañía que impidan o demoren el inicio de la construcción de proyectos en los diversos predios.

Las demoras en el inicio de la construcción de los diversos proyectos a ser desarrollados en los predios de titularidad de la Compañía o que ella administra, podrían acarrear un incremento de la necesidad de financiamiento de la Compañía, fuertes multas, como también provocar que sus retornos financieros sobre las nuevas inversiones sean menores a los previstos, lo cual podría afectar sustancialmente y de manera adversa su situación patrimonial.

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

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

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

Con el crecimiento exponencial de las redes sociales y de las nuevas tecnologías (impresión 3D, IoT, entre otros) es difícil predecir si pudieran ocurrir cambios en las dinámicas de producción, consumo, almacenamiento que tornaran nuestro modelo

de negocio obsoleto, con el consecuente impacto adverso en nuestra situación financiera, patrimonial y los resultados de operaciones. Asimismo, cambios en la tecnología de transporte (camiones no tripulados, drones, etc.) podrían requerir readecuaciones significativas de nuestro sistema operacional con el consiguiente impacto en operaciones y resultados.

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

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

Riesgos relacionados con las Obligaciones Negociables

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

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

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

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

Riesgo relacionado con la calificación de crédito de Plaza Logística.

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

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

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

Obligaciones Negociables y, como resultado, los tenedores de las Obligaciones Negociables podrían verse imposibilitados de recuperar los montos debidos bajo las Obligaciones Negociables, total o parcialmente.

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

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

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

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

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

En 2001 y 2002, Argentina impuso controles de cambio y restricciones sobre las transferencias, limitando sustancialmente la capacidad de las empresas de retener divisas o efectuar pagos al exterior. Si bien estas restricciones habían sido liberadas durante el 2017, a partir de septiembre de 2019 fueron reinstauradas en Argentina ciertos controles y restricciones al mercado cambiario que podrían afectar la capacidad de la Compañía para cumplir con sus obligaciones, entre las cuales se encuentra su obligación de pagar las Obligaciones Negociables. En tanto estas restricciones se mantengan a lo largo del tiempo, los inversores no residentes se verán impedidos de transferir al exterior los fondos provenientes del pago en Argentina de capital o intereses o de la liquidación de su inversión a través del mercado de cambios. La Compañía no puede garantizar que no serán impuestos nuevos controles de cambio y restricciones sobre transferencias en el futuro, o bien que no serán agravados los controles y restricciones ya existentes, entre otros casos, en respuesta a una fuga de capitales o a una depreciación considerable del Peso. En ese eventual supuesto, podría verse afectada la capacidad de los tenedores de percibir los pagos de las Obligaciones Negociables.

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

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

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

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

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

CAPÍTULO IV - POLÍTICAS DE LA EMISORA

1. Políticas de inversiones, de financiamiento y ambientales

a. Subsidiarias

La Compañía no posee ninguna Sociedad Subsidiaria

b. Inversiones de Capital y Distribución Geográfica

Tal como se informa en el “*Capítulo II – Información sobre la Emisora*”, acápite 2) “*La Compañía*”, la Compañía es la principal desarrolladora y proveedora de parques logísticos multicliente Triple A en la República Argentina (mercado concentrado principalmente en el Gran Buenos Aires). En términos de metros cuadrados, cuenta con una oferta de aproximadamente 404.609 m² de espacio de almacenamiento (entre metros cuadrados construidos y en construcción) lo cual, de acuerdo a estimaciones realizadas por la Compañía en base a diferentes fuentes de información de la industria, representa un market share de aproximadamente 17% del mercado de naves logísticas Triple A del área metropolitana de Buenos Aires. Adicionalmente, posee tierras que podrían contar con construcciones adicionales de la misma índole por un total de 221.708 m², es decir que la Compañía cuenta con un potencial total de casi 626.316 m² rentables.

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

c. Investigación, desarrollo e innovación patrocinadas por la emisora

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

d. Sustentabilidad

Como Compañía comprometida con el desarrollo sostenible, nuestra visión en materia de sustentabilidad se basa en gestionar nuestros impactos económicos, ambientales y sociales y en promover la creación de valor para nuestros grupos de interés. En este sentido, para lograr la sustentabilidad de nuestro negocio en el largo plazo y dar respuesta a las demandas de nuestros grupos de interés, adoptamos como guía los principios y lineamientos definidos en estándares internacionales como el Pacto Global de Naciones Unidas⁷ (ONU), Norma ISO 26000 de Responsabilidad Social y los Objetivos de Desarrollos Sostenible.

Promover prácticas sustentables es un pilar fundamental para la Compañía. En este sentido, se han obtenido una serie de certificaciones relacionadas con el cumplimiento de las principales normas de calidad, incluyendo ISO 9001 (Sistema de Gestión de Calidad), ISO 14001 (Sistema de Gestión Ambiental), ISO 45001 (Sistema de Gestión en Seguridad y Salud Ocupacional), LEED Gold⁸ (Predio Tortugas) y EDGE (a la fecha del presente Prospecto, los Predios de Echeverría, Ciudad, Mercado, Pilar y Pacheco ya se encuentran certificados, mientras que la nave 2 de Tortugas, se encuentra en la fase final del proceso, y se estima que recibirá dicho certificado durante el 2021). Además, la Compañía aplica para sus instalaciones contra incendio las normas internacionales de la NFPA (*National Fire Protection Association*)⁹, y son diseñados bajo estándares constructivos de IFC.

Por otro lado, implementamos políticas de reducción del consumo de energía y de emisiones de gases de efecto invernadero. Para lograrlo llevamos a cabo la instalación de luminarias con tecnología LED al interior de las Naves. A la fecha, las operaciones de los Predios Pilar, Tortugas, Echeverría, Ciudad y Mercado funcionan con el 100% de luminarias con tecnología LED y

⁷ Plaza Logística es firmante del Pacto Global de Naciones Unidas desde 2016. Para más información: <https://www.unglobalcompact.org/participation/report/cop/create-and-submit/active/430510>

⁸ Leadership in Energy & Environmental Design certificado por United States Green Building Council.

⁹ Las normas NFPA no son obligatorias en Argentina. Sin embargo, la Compañía mantiene los estándares NFPA en todos sus parques.

continuamos avanzando en los esfuerzos por incorporar este tipo de luminarias en el resto de las operaciones, restando solo Pacheco.

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

Desde el año 2013 impulsamos en conjunto con la Asociación Argentina de Logística Empresaria -ARLOG- el primer Centro de Capacitación para Operarios Logísticos, ubicado en el Predio Pacheco. Conscientes de la importancia del rol de las empresas en la inclusión social, el Centro de Capacitación surge con el objetivo de responder a las necesidades de capacitación y profesionalización del sector y a las necesidades de inclusión de jóvenes en situación de vulnerabilidad social de nuestra comunidad local. Si bien la Pandemia impidió el normal dictado de cursos durante el año 2020 por su naturaleza presencial, la Compañía mantiene su compromiso e impulso a la iniciativa.

Es destacable que la Compañía forma parte de las principales iniciativas internacionales de desarrollo sostenible como el Pacto Global de Naciones Unidas; alinea su estrategia de sustentabilidad a los lineamientos establecidos en normas voluntarias como la ISO 26000 de Responsabilidad Social, y está firmemente comprometida con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas.

En un mismo sentido, y en línea con los lineamientos para la Emisión de Bonos Sociales, Verdes y Sustentables dictados por ByMA y la CNV a mediados de 2019, la Compañía fue la primera sociedad de la Argentina en re-etiquetar sus obligaciones negociables Clase 1, como “Bono Verde” logrando así la incorporación de las mismas al panel de Bonos de SVS que lleva ByMA. La incorporación a dicho panel tuvo lugar en razón de que la Compañía destinó la totalidad de los fondos obtenidos bajo la colocación de las Obligaciones Negociables Clase 1 a la financiación sostenible, es decir los fondos fueron destinados a la construcción de Naves Logísticas Triple “A” con altos estándares de sustentabilidad, contribuyendo así al medio ambiente y a los Objetivos de Desarrollo Sustentables (ODS). Recordamos que la Climate Bonds Initiative ha definido a los bonos verdes como aquellos bonos donde el uso de los recursos es segregado para financiar nuevos proyectos y también refinanciar existentes con beneficios ambientales.

Asimismo, conforme fuera indicado arriba, las Obligaciones Negociables Clase 6 emitidas por la Compañía resultaron las primeras obligaciones negociables emitidas por una entidad privada en Argentina que cuentan con el carácter de bonos sustentables (verdes + sociales).

2. Políticas de Financiamiento. Liquidez y Recursos de Capital.

e. Fuentes de liquidez

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

Nuestras principales fuentes de liquidez y usos de efectivo durante los ejercicios de doce meses finalizados el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 se describen en la tabla a continuación:

	Por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de			
	2020 (*)	2019 (*)	2018 (*)	2017 (*)
	(en miles de pesos)			
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	43.927	1.052.975	734.799	394.490
Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de operación	1.169.883	430.335	345.437	31.720
Flujo neto de efectivo procedente de (aplicado en) las actividades de inversión	240.127	(4.357.513)	(3.766.864)	(3.331.540)
Flujo neto de efectivo (aplicado en) procedente de las actividades de financiación	(1.207.375)	3.032.116	3.531.007	3.672.069
Aumento (disminución) neta del efectivo	202.635	(895.062)	109.580	372.249
Diferencia de cambio y otros resultados financieros	28.295	225.412	445.357	41.308
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo	(111.105)	(339.398)	(236.761)	(73.248)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	163.752	43.927	1.052.975	734.799

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2020.

Los fondos generados por las actividades operativas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de Ps. 740 millones, explicado principalmente por: (a) la variación positiva de Ps. 452 millones entre ambos resultados, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) un incremento en los activos operativos por Ps. 690 millones (compuesto por un mayor incremento de Ps. 541 millones de créditos fiscales, aumento de Ps. 130 millones de otros activos, mayor saldo de Ps. 62 millones en créditos por ventas parcialmente compensado por una disminución de otros créditos por Ps. 43 millones) (c) compensado con la disminución de pasivos operativos por Ps. 402 millones (compuesto por menor un menor saldo de Ps. 177 millones de otros pasivos, disminución de remuneraciones y cargas sociales por Ps. 110 millones, disminución de depósitos y anticipos de clientes por Ps. 98 millones, menor saldo de deudas comerciales y otras cuentas por pagar de Ps. 35 millones, disminución de Ps. 17 millones en cargas fiscales parcialmente compensado por el saldo de previsión para contingencias por Ps. 35 millones).

Los fondos generados en las actividades operativas del ejercicio 2019 con respecto al ejercicio anterior aumentaron Ps. 85 millones, principalmente por: (a) la variación positiva de Ps. 564 millones entre ambos resultados, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos, (b) la reducción a cero del pago del impuesto a las ganancias vs Ps. 45 millones del ejercicio anterior; parcialmente compensado por (c) un menor aumento de los pasivos operativos (orígenes) por Ps. 351 millones (debido a su vez al menor incremento de otros pasivos por Ps. 302 millones, menor incremento de depósitos y anticipos de clientes por Ps. 30 millones, menor aumento en las deudas comerciales y otras cuentas por pagar por Ps. 27 millones y menor aumento de cargas fiscales por Ps. 7 millones; parcialmente compensada por mayor aumento en remuneraciones y cargas sociales por Ps. 15 millones); (d) el aumento en las variaciones de activos operativos (aplicaciones) por Ps. 173 millones (debido a su vez al aumento de otros activos por Ps. 766 millones; parcialmente compensado por: disminución de créditos impositivos por Ps. 334 millones, disminución de créditos por ventas por Ps. 181 millones y disminución de otros créditos por Ps. 78 millones) en comparación con el ejercicio anterior.

Los fondos generados en las actividades operativas del ejercicio 2018 con respecto al ejercicio anterior aumentaron Ps. 314 millones, principalmente por: (a) el aumento en las variaciones de los pasivos operativos (orígenes) por Ps. 775 millones (debido a su vez al aumento en las deudas comerciales y otras cuentas por pagar por Ps. 581 millones, mayor aumento de cargas fiscales por Ps. 57 millones, mayor aumento en remuneraciones y cargas sociales por Ps. 54 millones, mayor incremento de depósitos y anticipos de clientes por Ps. 46 millones y mayor incremento de otros pasivos por Ps. 37 millones); (b) el mayor resultado ajustado por las partidas que no representan fondos por Ps. 128 millones con respecto al ejercicio anterior y (c) el menor impuesto a las ganancias pagado por Ps. 10 millones; parcialmente compensados por (d) el aumento en las variaciones de activos operativos (aplicaciones) por Ps. 599 millones (debido a su vez al aumento de créditos impositivos por Ps. 561 millones y al aumento de créditos por ventas y otras cuentas por cobrar por Ps. 128 millones, parcialmente compensados por la disminución de otros activos por Ps. 90 millones en comparación con el ejercicio anterior).

Los fondos generados por las actividades de inversión del ejercicio 2020 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de Ps. 4.598 millones explicado por: mayores cobros por inversiones transitorias por Ps. 2.371 millones, menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por Ps. 2.237 millones, menores pagos por compras de propiedad, planta y equipo y activos intangibles por Ps. 18 millones, compensado por mayores pagos por operaciones con derivados por Ps. 28 millones.

La aplicación de fondos a las actividades de inversión del ejercicio 2019 con respecto al ejercicio anterior aumentó en Ps. 591 millones, explicada por: mayores pagos para constitución de inversiones transitorias por Ps. 3.144 millones y mayores pagos por compras de propiedad, planta y equipo por Ps. 36 millones, parcialmente compensados por menores pagos por propiedades de inversión por Ps. 2.123 millones, además del efecto de las pérdidas durante el ejercicio anterior por derivados financieros por Ps. 462 millones y menores pagos por adquisición de activos intangibles por Ps. 4 millones.

La aplicación de fondos a las actividades de inversión del ejercicio 2018 con respecto al ejercicio anterior aumentó en Ps. 435 millones, explicada por: mayores pagos por propiedades de inversión por Ps. 2.687 millones, pérdidas realizadas por derivados financieros por Ps. 616 millones y pagos por compras de propiedad, planta y equipo y activos intangibles por Ps. 19 millones, parcialmente compensados por mayores cobros de inversiones transitorias por Ps. 2.881 millones y menores pagos por adquisición de cuotas de subsidiaria por Ps. 6 millones.

En lo que respecta a las actividades de financiación, los fondos aplicados a las actividades de financiación se incrementaron en Ps. 4.239 millones por el ejercicio 2020 respecto del ejercicio anterior explicado por: mayores pagos de préstamos, intereses y depósitos en garantía por Ps. 1.981 millones, disminución de obtención de préstamos con partes relacionadas por Ps. 1.490

millones, disminución de integraciones de capital por Ps. 908 millones, compensado por mayor obtención de préstamos por Ps. 138 millones y por menores pagos por arrendamientos por Ps. 2 millones.

Los fondos generados por las actividades de financiación en el ejercicio 2019 con respecto al ejercicio anterior disminuyeron en Ps. 499 millones, principalmente por mayores pagos de préstamos por Ps. 2.264 millones, mayores pagos de intereses y gastos de préstamos por Ps. 290 millones, menor integración de aportes de capital con respecto al ejercicio anterior por Ps. 32 millones y mayores pagos por arrendamientos por Ps. 11 millones, parcialmente compensados por una mayor obtención de préstamos por Ps. 1.908 millones y la liberación del depósito en garantía por Ps. 70 millones cuando en el ejercicio anterior se había constituido por Ps. 120 millones.

Los fondos generados por a las actividades de financiación en el ejercicio 2018 con respecto al ejercicio anterior disminuyeron en Ps. 141 millones, principalmente por una disminución en los ingresos de fondos por aportes de capital y aportes irrevocables por Ps. 944 millones, menores ingresos de fondos por desembolsos de préstamos por Ps. 800 millones, y el incremento de depósito en garantía por Ps. 120 millones de acuerdo a lo requerido por el contrato de préstamo sindicado en pesos ajustables (UVAs), parcialmente compensados con menores pagos de préstamos por Ps. 1.689 millones con respecto al ejercicio anterior y menores pagos de intereses y gastos de préstamos por Ps. 34 millones.

3. Políticas de dividendos y agentes pagadores

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

Los derechos a participar en las utilidades de la Compañía son los que surgen de la cláusula 9° del Contrato Social, transcrita más arriba, y de la aplicación de las normas generales en la materia. Asimismo, como consecuencia de ciertos compromisos y obligaciones asumidas bajo los contratos de financiamiento que ha celebrado la Compañía, actualmente existen ciertas limitaciones para que la misma pueda realizar la distribución de utilidades en favor de sus socios.

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

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

1. Gerencia

a. Gerentes titulares y suplentes

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

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

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

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

Nombre y apellido	DNI	CUIT	Domicilio especial	Fecha de nacimiento	Cargo	Fecha de Designación	Vencimiento del mandato
Eduardo Bastitta Harriet	28.694.065	20-28694065-0	Av. Leandro N. Alem 855, piso 16, CABA	04/02/1981	Gerente Representante	16/06/2016	N/A
Ramiro Molina	26.282.409	20-26282409-9	Av. Leandro N. Alem 855, piso 16, CABA	14/03/1978	Gerente Titular	16/06/2016	N/A
Tomás M. Fiorito	22.675.292	20-22675292-8	Marcelo T. De Alvear 684, piso 6, CABA	15/03/1972	Gerente Titular	16/06/2016	N/A
Carlos Palazón	21.980.024	20-21980024-0	Suipacha 1111, piso 18, CABA	27/11/1970	Gerente Titular	16/06/2016	N/A

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

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

Eduardo Bastitta Harriet. Nacido el 4 de febrero de 1981, DNI 28.694.065, CUIT N° 20-28694065-0 y con domicilio especial en Av. Leandro N. Alem 855, piso 16, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Sr. Bastitta Harriet egresó de la Universidad Torcuato Di Tella como Licenciado en Administración de Empresas. Participó como experto en infraestructura logística en numerosos seminarios en toda América Latina y ha escrito artículos en las principales publicaciones de la región. Previo a tomar

su posición en la compañía se desempeñó como director de TJ S.C.A., una empresa argentina de agronegocios. El Sr. Bastitta Harriet actualmente es gerente representante y CEO (*chief executive officer*) de la Compañía.

Ramiro Molina. Nacido el 14 de marzo de 1978, DNI 26.282.409, CUIT N° 20-26282409-9 y con domicilio especial en Av. Leandro N. Alem 855, piso 16, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Sr. Molina egresó de la Universidad de Buenos Aires como Licenciado en Economía. Cuenta con un Executive MBA (*Executive Master in Business Administration*) de IAE Business School (Universidad Austral) y un Posgrado de Especialización en Finanzas de la Universidad de San Andrés. Previo a formar parte de la Compañía, el Sr. Molina se ha desempeñado en cargos estratégicos en el área de Finanzas y Consultoría para diferentes empresas como Ultrapetrol y Booz Allen Hamilton. Actualmente es gerente titular y CFO (*chief financial officer*) de la Compañía.

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

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

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

b. Contratos de Trabajo con Gerentes y ciertos Empleados Clave

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

La Compañía también celebró contratos instrumentando una compensación contingente a ciertos empleados clave. La finalidad de dichos contratos es favorecer la permanencia de los empleados clave de la Compañía, compensándolos —bajo ciertos supuestos— en relación con la valorización de la Compañía durante un plazo preestablecido. La compensación será pagadera en especie mediante la entrega a los empleados clave, en las fechas de pago previstas en los respectivos contratos, de cuotas representativas del capital social de la Compañía que serán emitidas en el futuro a dichos efectos. Las cuotas a emitirse con el objeto de compensar a los empleados clave de la Compañía corresponderán a una nueva clase de cuotas, con idénticos derechos económicos a las cuotas actualmente existentes y contendrán ciertas limitaciones a los derechos de voto.

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

c. Independencia de los Gerentes

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

d. Acuerdos o entendimientos

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

En virtud de dicho acuerdo, la mayoría de los miembros del órgano de administración de Plaza Logística Argentina LLC y sus subsidiarias, entre las cuales se cuenta la Compañía, son elegidos por Plaza Logística LLC, en tanto socio titular de la mayoría del capital social de Plaza Logística Argentina LLC. Sin perjuicio de lo cual, el referido acuerdo otorga a Fort Pitt Ireland DAC

el derecho de designar al menos dos de los cinco miembros del órgano de administración de Plaza Logística Argentina LLC, en tanto y en cuanto Fort Pitt Ireland DAC mantenga una participación en su capital de al menos un 20%. En caso de que dicha participación fuera menor al 20%, pero mayor al 10%, ella podrá designar a al menos un miembro del órgano de administración de Plaza Logística Argentina LLC.

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

2. Comisión Fiscalizadora

f. Comisión Fiscalizadora. Síndicos titulares y suplentes

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

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

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

<u>Nombre</u>	<u>Fecha de nacimiento</u>	<u>Cargo</u>	<u>Fecha de designación</u>	<u>Vencimiento del mandato</u>
Pablo Murray	14/11/1975	Síndico Titular	11/04/2019	31/12/2021
Joaquín Eppens Echagüe	01/06/1981	Síndico Titular	11/04/2019	31/12/2021
Diego María Serrano Redonnet	18/09/1966	Síndico Titular	11/04/2019	31/12/2021
Ezequiel María Díaz Cordero	23/12/1973	Síndico Suplente	11/04/2019	31/12/2021
María Curutchet	05/12/1983	Síndico Suplente	30/09/2019	31/12/2021
Danilo Parodi Logioco	19/01/1988	Síndico Suplente	30/09/2019	31/12/2021

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

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

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

Diego María Serrano Redonnet. Nacido el 18 de septiembre de 1966, DNI N° 18.000.376, CUIT N° 20-18000376-3 y con domicilio especial en Suipacha 1111, piso 18, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Sr. Serrano Redonnet es abogado egresado de la Universidad Católica Argentina y Magíster en Derecho (LLM) por la Universidad de Harvard. Asimismo se desempeña como profesor de finanzas societarias en la Universidad Católica Argentina. El Sr. Serrano Redonnet es síndico titular de la Compañía. Es también síndico titular de PL Ciudad S.R.L., MyC Energía S.A., Enersud Energy S.A.U., Genneia S.A., Genneia Desarrollos S.A., Patagonia Wind Energy S.A., Genneia Vientos Argentinos S.A., Vientos Patagónicos Chubut Norte IV S.A., Genneia Vientos del Sur S.A., Genneia Vientos del Sudoeste S.A., Vientos Patagónicos Chubut Norte III S.A.U., Vientos de Necochea S.A., Genneia La Florida S.A., Ingentis II Esquel S.A., Ullum 1 Solar S.A.U., Ullum 2 Solar S.A.U., Ullum 3 Solar S.A.U., Parque Eólico Loma Blanca IV S.A., Argentina Commercial Properties S.A., Banco Santander Río S.A., BRS Investment S.A., Santander Consumer S.A., Santander Río Valores S.A., Santander Río Trust S.A. y Santander Tecnología Argentina S.A.. Actualmente se desempeña como socio de Pérez Alati, Grondona, Benites & Arntsen.

Ezequiel María Díaz Cordero. Nacido el 23 de diciembre de 1973, DNI N° 23.781.884, CUIT N° 20-23781884-9 y con domicilio en la calle Marcelo T. de Alvear 684, piso 6, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Sr. Díaz Cordero es abogado

por la Universidad Católica Argentina. También se desempeña como gerente de FMDC Legal S.R.L. y Secretario de La Merced Vida Asociación Civil. Actualmente se desempeña como abogado y socio de Fiorito, Murray & Díaz Cordero.

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

Danilo Parodi Logioco. Nacido el 19 de enero de 1988, DNI N° 33.242.650, CUIT 20-33242650-9 y con domicilio en Suipacha 1111, piso 18, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Sr. Parodi Logioco se desempeña como síndico suplente de la Sociedad desde septiembre de 2019. Es consejero de Pérez Alati, Grondona, Benites, & Arntsen. Es abogado egresado de la Universidad Nacional del Sur y tiene un máster en derecho societario otorgado por la Pontificia Universidad Católica Argentina.

g. Independencia de los miembros de la Comisión Fiscalizadora

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

3. Remuneraciones

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

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

El monto total de honorarios abonados a los miembros de nuestra Gerencia por el periodo finalizado el 31 de diciembre de 2020 fue de Ps. 61.941, mientras que los importes abonados a los integrantes de la Comisión Fiscalizadora por el mismo período fueron de Ps. 106.173.

4. Información sobre participaciones sociales

A la fecha de este Prospecto, ni los gerentes titulares ni los gerentes suplentes de la Compañía poseen participación en el capital social de la Compañía.

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

5. Otra información relativa al Órgano de Administración y al Órgano de Fiscalización

No existen contratos de locación de servicios de los gerentes o síndicos con la Compañía que prevean beneficios luego de la terminación de sus mandatos.

6. Gobierno Corporativo y otros

Como instrumento de protección a los derechos de los inversores, de los acreedores y del público en general, la Compañía presenta anualmente un código de gobierno societario, en los términos y acorde los lineamientos de los Anexos III y IV, del Título IV, del Capítulo III de las Normas de CNV, respetando los principios y prácticas recomendadas por el mismo.

Asimismo, la Sociedad ha adoptado y da cumplimiento a un *Programa de Integridad y Ética* con base en las mejores prácticas y recomendaciones en la materia. Dicho Programa contempla procedimientos adecuados de investigación de cualquier potencial hecho irregular que llegue a conocimiento del área de *compliance* de la Sociedad, ya sea a través de cualquier denuncia interna o externa, así como en virtud del procedimiento de denuncias regulado en la política antisoborno y anticorrupción de la Sociedad.

Con el propósito de garantizar la efectividad y transparencia en la implementación de su Programa de Integridad, la Compañía ha generado los órganos de gobierno adecuadas con la correspondiente asignación de roles y responsabilidades en relación al cumplimiento de los lineamientos de *compliance*, siendo los principales: Comité de Ética. Designación de un Oficial de Cumplimiento y roles específicos relativos al funcionamiento de los canales de denuncia que la Compañía pone a disposición del público en general.

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

La Sociedad cuenta con un “*Código de Conducta de Socios de Negocio*”, el cual expresa la expectativa asociada al comportamiento de clientes, proveedores y terceros con los cuales la Compañía se relaciona, considerando como referencia los lineamientos presentes en estándares internacionalmente reconocidos, el cual podrá ser visualizado en la Autopista de Información Financiera.

7. Empleados

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

Área	31 de diciembre de		
	2018	2019	2020
Administración general	41	43	41
Total	41	43	41

8. Auditores

Nuestros Estados Financieros Auditados por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 han sido auditados por Pistrelli, Henry Martin y Asociados S.R.L., Buenos Aires, Argentina, firma miembro de Ernst & Young Global Limited, un estudio de contadores públicos matriculados independientes. Según se indica en sus informes, están matriculados en el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Tomo 1, Folio 13, con domicilio en 25 de mayo 487 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina. A partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2015, y en la actualidad, el socio de Pistrelli, Henry Martin y Asociados S.R.L. miembro de Ernst & Young Global Limited a cargo de la auditoría de los Estados Financieros de la Sociedad es el Contador Leonel G. Tremonti, quien se encuentra matriculado en el CPCECABA bajo el T° 315 – F°173, habiéndose designado como auditor suplente al Contador Javier Emilio Leone, socio de Pistrelli, Henry Martin y Asociados S.R.L. miembro de Ernst & Young Global Limited, quien se encuentra matriculado en el CPCECABA bajo el T°312 F°49.

A continuación, se detalla el nombre, apellido y domicilio de los auditores de la Compañía durante los tres (3) ejercicios anteriores a la fecha del presente:

Por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de	Auditor	DNI	CUIT	Matrícula	Domicilio
2018, 2019 y 2020	Leonel Germán Tremonti	24.036.555	20-24036555-4	CPCECABA - T°315 F°173	25 de Mayo 487, Buenos Aires

9. Asesores

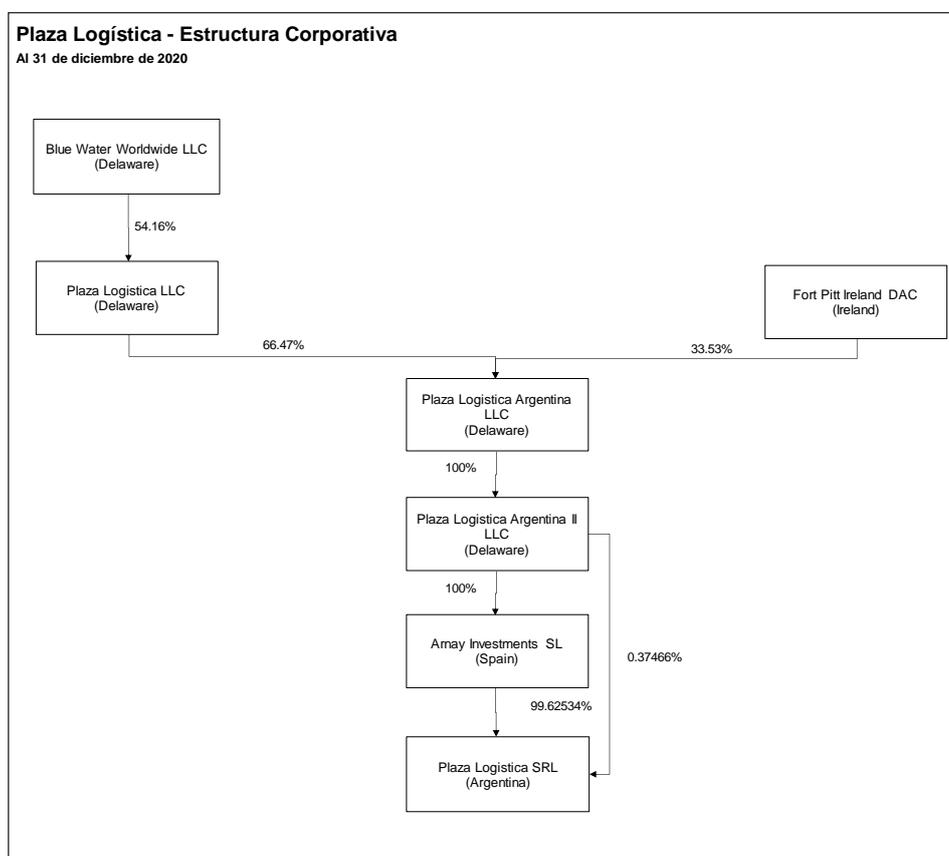
Nuestro principal asesor legal externo es el Estudio Fiorito, Murray & Díaz Cordero Abogados con domicilio en la calle Marcelo T. de Alvear 684, piso 6, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, quien asimismo ha asesorado a la Compañía en el marco de

la solicitud de la autorización al ingreso de la oferta pública, la creación del Programa y en la actualización del Prospecto de Programa.

CAPÍTULO VI - ESTRUCTURA DE LA EMISORA, SOCIOS Y PARTES RELACIONADAS

1. Estructura del Emisor y su grupo económico

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



2. Socios principales

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

Socio	Cuotas	Votos	Porcentaje de participación
Armay Investments S.L.	4.613.438.209	4.613.438.209	99,62534%
Plaza Logística Argentina II LLC	17.349.431	17.349.431	0,37466%

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

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

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

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

En virtud de su participación mayoritaria en el capital social y derechos de voto de Plaza Logística Argentina LLC, Plaza Logística LLC es la entidad indirectamente controlante de la Sociedad. No obstante ello, en tanto Fort Pitt Ireland DAC mantenga participaciones en el capital de Plaza Logística Argentina LLC de al menos 20%, su voto afirmativo o el de los administradores (*managers*) designados a propuesta suya es necesario para la adopción de ciertas cuestiones que habitualmente requieren el consentimiento de accionistas minoritarios. En el caso de que la participación de Fort Pitt Ireland DAC en el capital Plaza Logística Argentina LLC fuera menor al 20% pero mayor al 10% los actos que requerirían su consentimiento se ven materialmente reducidos. Finalmente, en el caso de que la participación de Fort Pitt Ireland DAC en el capital de Plaza Logística Argentina LLC fuera menor al 10%, ella perdería los derechos antes referidos.

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

Si bien actualmente no existe una persona física que sea titular indirecto de una participación en el capital social de la Sociedad que exceda del 20%, en virtud de ciertos acuerdos existentes en Blue Water Worldwide LLC, el Sr. Benjamin H. Griswold tiene facultades de administrar las operaciones de Blue Water Worldwide LLC, todo ello a pesar de que el Sr. Benjamin H. Griswold no posee (i) la mayoría de participación en el capital de Blue Water Worldwide LLC ni (ii) una participación indirecta igual o mayor al 20% del capital social y/o derecho a voto de la Compañía, como consecuencia de ello, podría llegar a ser considerado como la persona física indirectamente controlante de la Sociedad, sin perjuicio de los derechos de los accionistas indirectos no controlantes de la Sociedad que fueran resumidos brevemente más arriba.

3. Acuerdo de Socios

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

4. Cambios significativos en las tenencias

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

5. Acuerdos para cambio de control

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

6. Transacciones con partes relacionadas

La ley argentina establece ciertas restricciones y limitaciones a las transacciones con ciertas partes relacionadas. A los fines de la presente sección, “partes relacionadas” significa nuestros gerentes, síndicos, y socios, como así también las personas relacionadas con ellos, -incluyendo ascendientes, descendientes, cónyuges o hermanos-, y toda entidad que directa o indirectamente esté vinculada con cualquiera de estas partes que de acuerdo a la normativa aplicable no se exige sean consolidadas.

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

Al 31 de diciembre de 2020, la Compañía no presentaba saldos deudores con partes relacionadas y los saldos acreedores por Ps. 1.660.038 miles. Dichos saldos acreedores correspondían principalmente a ciertos préstamos que recibió la Compañía de Plaza Logística Argentina LLC según se detalla a continuación. Con fecha 16 de julio de 2019, la Sociedad emitió tres series de obligaciones negociables simples, no convertibles en cuotas sociales, no garantizadas, por un valor nominal conjunto de US\$ 8.000.000 (ocho millones de dólares estadounidenses) ampliable hasta la suma de US\$ 10.000.000 (diez millones de dólares estadounidenses) de forma privada en el marco de la Ley N°23.576 de Obligaciones Negociables, conforme al siguiente detalle: (i) Obligaciones Negociables Serie Priv. 1 por el monto de US\$ 2.700.000 (dólares estadounidenses dos millones setecientos

mil); (ii) Obligaciones Negociables Serie Priv. 2 por el monto de US\$ 3.250.000 (dólares estadounidenses tres millones doscientos cincuenta mil); y (iii) Obligaciones Negociables Serie Priv. 3 por el monto de US\$ 2.050.000 (dólares estadounidenses dos millones cincuenta mil).

Con fecha 5 de agosto de 2019 y 28 de agosto de 2019, la Sociedad emitió una cuarta y quinta serie de obligaciones negociables simples (Serie Priv. 4 y 5 respectivamente), no convertibles en cuotas sociales, no garantizadas, por un valor nominal conjunto de US\$ 4.000.000 (cuatro millones de dólares estadounidenses) y US\$ 2.000.000 (dos millones de dólares estadounidenses) respectivamente ampliable hasta la suma de US\$ 11.000.000 (once millones de dólares estadounidenses).

Con fecha 11 de octubre de 2019 la Sociedad emitió una sexta serie de obligaciones negociables simples (Serie Priv. 6), no convertibles en cuotas sociales, no garantizadas, por un valor nominal conjunto de US\$ 5.000.000 (cinco millones de dólares estadounidenses).

Con fecha 21 de enero de 2021, la Sociedad emitió una séptima serie de obligaciones negociables simples (Serie Priv. 7), no convertibles en cuotas sociales, no garantizadas, por un valor nominal de US\$ 1.349.210 colocadas en forma privada, pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable, con vencimiento el 21 de enero de 2022 y con una tasa de interés fija del 1,5% anual pagaderos al vencimiento.

Todas las Obligaciones Negociables fueron colocadas en forma privada y suscriptas, inicialmente, por Plaza Logística Argentina LLC, entidad vinculada a la Sociedad. Las Obligaciones Negociables Serie Priv. 1, Serie Priv. 2 y Serie Priv. 7, fueron integradas en especie, mientras que las restantes Obligaciones Negociables Serie Priv. 3, Serie Priv. 4, Serie Priv. 5 y Serie Priv. 6 fueron integradas en efectivo. El producido de la emisión de las Obligaciones Negociables fue destinado a inversiones productivas de la Sociedad, capital de trabajo y/o al cumplimiento de obligaciones asumidas por la Sociedad.

7. Otra información con partes relacionadas

No existe otra información a ser revelada con partes relacionadas.

8. Compensaciones al Personal Clave de la Gerencia

El Personal Clave de la Gerencia recibe como compensación por sus funciones un monto fijo establecido tomando en cuenta sus antecedentes, capacidad y experiencia y una gratificación anual que varía según su desempeño individual y los resultados de la Compañía. Sin perjuicio de ello, la Compañía también celebró contratos instrumentando una compensación contingente a ciertos empleados clave. La finalidad de dichos contratos es favorecer la permanencia de los empleados clave de la Compañía, compensándolos —bajo ciertos supuestos— en relación con la valorización de la Compañía durante un plazo preestablecido. La compensación será pagadera en especie mediante la entrega a los empleados clave, en las fechas de pago previstas en los respectivos contratos, de cuotas representativas del capital social de la Compañía que serán emitidas en el futuro a dichos efectos.

9. Interés de Expertos y Asesores

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

CAPÍTULO VII - ACTIVOS FIJOS Y PREDIOS DE LA EMISORA

1. Predios

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

Al 31 de diciembre de 2020, la valuación realizada por Deloitte & Co. S.A. (“Deloitte”) de los activos de la Compañía (incluyendo las naves actuales, y la tierra sin construcción *-landbank-* a la fecha, pero sin contemplar las obras actualmente en desarrollo mencionadas previamente, ni costos remanentes por finalización) asciende a US\$ 248,48 millones (valores de mercado), según se puede observar en el siguiente cuadro:

Predio	Valuación (en US\$ millones)	Observaciones
Predio Pacheco	US\$ 55,04	Incluye <i>landbank</i> y 59.799 m ² de Naves
Predio Pilar	US\$ 69,64	Incluye <i>landbank</i> y 82.482 m ² de Naves
Predio Tortugas	US\$ 67,22	Incluye <i>landbank</i> y 76.112 m ² de Naves
Predio Echeverría	US\$ 56,58	Incluye <i>landbank</i> y 70.094 m ² de Naves
Total	US\$ 248,48	

A su vez, los Predios desarrollados en tierras concesionadas son valuados por Deloitte mediante metodología de flujo de fondos proyectados descontados (“DCF”) basados en supuestos de valuación no observables. Dichos supuestos se relacionan con el futuro, pueden diferir de sus valores reales y tienen un riesgo significativo de causar diferencias en las valuaciones. El valor de dichos Predios se observa en el siguiente cuadro:

Predio	Valuación (en US\$ millones)	Observaciones
Predio Ciudad	US\$ 24,87	41.395 m ² de Nave
Predio Mercado	US\$ 36,71	74.727 m ² de Naves
Total	US\$ 61,58	

Al 31 de diciembre de 2020, el total de activos de la Compañía ascendía a Ps. 29.069,3 millones y un patrimonio neto total de Ps. 15.736,4 millones, mientras que, al 31 de diciembre de 2019, la Compañía tenía un total de activos de Ps. 31.433,3 millones y un patrimonio neto total de Ps. 16.596,8 millones. Para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, el resultado neto (pérdida) de la Compañía fue de Ps. 869,6 millones y el EBITDA para dicho período fue de Ps. 3.931,3 millones, mientras que, al 31 de diciembre de 2019, el resultado neto de la Compañía fue de Ps. 460,2 millones y el EBITDA para dicho período fue de Ps. 4.568,9 millones.

En agosto de 2019, la Compañía celebró un contrato de suscripción de obligaciones negociables con DFC, colocadas en forma privada (contrato denominado en inglés *Note Purchase Agreement*), mediante el cual DFC otorgó financiamiento a la Sociedad por un monto total de hasta cuarenta y cinco millones de dólares estadounidenses (US\$45.000.000), a través de la compra de obligaciones negociables emitidas por la Sociedad en el marco de un programa. La totalidad de dicho Préstamo fue desembolsado. En el marco del financiamiento, la Compañía gravó el Predio Pilar con hipoteca en favor del agente de la garantía (actualmente Banco de Servicios y Transacciones S.A.), por la suma total de US\$45.000.000 constituida por escritura pública número 506, de fecha 28 de agosto de 2019, pasada ante el escribano público Sr. Bernardo Mihura de Estrada, titular del Registro Notarial N°222 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, siendo actualmente el derecho real de hipoteca de primer grado de privilegio.

2. Naves de depósito en alquiler

Las naves de depósito en alquiler de la Compañía, al 31 de diciembre de 2020, consistían en:

- Predio Pacheco: cuatro naves rentadas a diferentes compañías multinacionales y operadores logísticos, por un total de 59.799 m². Al 31 de diciembre de 2020, la vacancia fue del 19,4%.
- Predio Pilar: cuenta con dos naves, una de ellas rentada en su totalidad a SC Johnson, empresa multinacional líder mundial en fabricación de productos para el cuidado del hogar, por un total de 48.303 m², con ocupación plena; y la segunda nave rentada en su totalidad a Kimberly-Clark, una de las empresas líderes en la fabricación de productos de higiene a nivel mundial, por un total de 34.179 m². Al 31 de diciembre de 2020, la vacancia de dicho Predio fue del 0%.
- Predio Tortugas: cuenta con una nave rentada a Natura Cosméticos y Tasa Logística por un total de 35.757 m², y una segunda nave de 40.355 m², la cual es ocupada por el Grupo Mirgor y Sodimac (Falabella S.A.). Al 31 de diciembre de 2020, la vacancia de dicho Predio fue del 19,0%.
- Predio Echeverría: cuenta con una nave rentada en su totalidad a Bridgestone Argentina, una de las mayores fabricantes de neumáticos en el mundo, por un total de 40.720 m², y una segunda nave de 29.374 m², de la cual aproximadamente la mitad está alquilada a ABB. Al 31 de diciembre de 2020, la vacancia de dicho Predio fue del 20,3%.
- Predio Mercado: cuenta con dos naves rentadas en su totalidad a Meli Log S.R.L. (Mercado Libre), principal plataforma de comercio electrónico en Argentina y Latinoamérica, por un total de 74.727 m². Al 31 de diciembre de 2020, la vacancia de dicho Predio fue del 0%.
- Predio Ciudad: cuenta con una nave de 41.395 m², rentada por Compañías líderes en logística y correo, como ser OCASA, DHL Global Forwarding y DHL Supply Chain. Al 31 de diciembre de 2020, la vacancia de dicho Predio fue del 0%.

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

La vida promedio de los contratos de locación de Plaza Logística al 31 de diciembre de 2020 ascendía a 5,7 años.

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

	Para el ejercicio económico finalizado el			
	31 de diciembre			
	(doce meses)			
	2017	2018	2019	2020
	(promedio mes en m ²)			
<i>Predio Pacheco</i>	58,110	43,483	56,956	49,182
<i>Predio Pilar</i>	48,303	72,513	82,482	82,482
<i>Predio Tortugas</i>	35,018	32,739	49,837	61,651
<i>Predio Echeverría</i>	-	44,252	56,301	56,419
<i>Predio Mercado</i>	-	-	36,962	74,727
<i>Predio Ciudad</i>	-	-	3,750	39,089
Total	141,431	192,987	286,288	363,549

a. Predio Pacheco

Parque insignia de la Compañía. Cuando fue adquirido a O'Connor Capital Partners, dicho parque ya se encontraba operativo con aproximadamente 44.671 m² de superficie de depósitos alquilados. Los locatarios eran: SC Johnson (quien más tarde se mudaría al Predio Pilar), Tasa Logística y DHL, todos ellos locatarios actuales de la Compañía.

En el año 2011 finalizó la construcción de la cuarta nave en el Predio Pacheco, de 15.128 m², la cual fue alquilada en su totalidad por la compañía textil Alpargatas.

En la actualidad, dicho parque cuenta con cuatro naves que en total tienen una capacidad de alquiler de 59.799 m² y un potencial constructivo de 56.201 m² adicionales a los ya construidos. Así, el máximo potencial alquilable del Predio Pacheco es de 116.000 m². Los clientes actuales del Predio Pacheco son:

- Alpargatas: principal fabricante textil en Argentina, así como un importante distribuidor y exportador. (<http://www.alpargatas.com.ar>).
- Tasa Logística (cuyos subinquilinos en el Predio Pacheco son Unilever y Disprofarma): uno de los operadores logísticos líder en el mercado, con 80 años de experiencia en soluciones logísticas. Cuenta con servicios integrales de almacenamiento, abastecimiento, distribución y agregado de valor a sus clientes (<http://www.tasalogistica.com.ar>).
- Furlong: uno de los operadores logísticos líder en el mercado con 120 años de experiencia en la industria logística. (<http://www.transfurlong.com.ar/esp/home.html>).
- Cargo: uno de los operadores logísticos líder en el mercado, ofreciendo soluciones de logística nacional e internacional (<http://www.grupocargo.com>)

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

Los ingresos de la Compañía por el alquiler del Predio Pacheco fueron de Ps. 248,8 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2020, Ps. 305,4 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019 y Ps. 269,9 para el ejercicio finalizado el 31 diciembre de 2018. En términos porcentuales, los ingresos totales por arrendamientos de este parque representaron el 11,7% en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2020. Con relación a los contratos de locación, las cláusulas de ajuste (según se detalla en el Prospecto) del precio de alquiler varían según sea el caso. Las naves del Predio Pacheco se alquilan sobre una base *triple net* (los locatarios son responsables del alquiler, de las expensas ordinarias y de los impuestos). Todos los contratos de este parque obligan a los locatarios a contratar un seguro contra incendio y asumir la responsabilidad total por daños a terceros relacionados con el espacio alquilado.

b. Predio Pilar

Las 29,15 hectáreas donde actualmente se encuentra dicho parque fueron adquiridas por la Compañía en los años 2011 y 2015. La primera nave, de 48.303 m², fue construida durante el año 2012 y principios de 2013 para ser ocupada en su totalidad por SC Johnson. Dicha nave cuenta con el espacio de almacenamiento de aerosoles más grande de Latinoamérica. La segunda nave, de 34.179 m², construida durante el 2017 y principios de 2018, se encuentra ocupada en su totalidad por Kimberly-Clark.

En la actualidad, dicho parque cuenta con dos naves que en total tienen una capacidad de alquiler de 82.482 m² y un potencial constructivo de 65.823 m² adicionales a los ya construidos. Así, el máximo potencial alquilable del Predio Pilar es de 148.305 m².

Los clientes actuales del Predio Pilar son:

- SC Johnson: una de las principales empresas fabricantes de artículos para la limpieza del hogar y productos de consumo masivo relacionados. Actualmente produce en más de 72 países, y abastece a más de 110, empleando a más de 13.000 empleados a nivel mundial. Dentro de las principales marcas se destacan Mr. Músculo, Raid, Lysoform, Off, Blem, Glade, Ziploc, Fuyí, Echo, Ceramicol, Baygon y Klaro. La fábrica de SC Johnson en Argentina se ubica dentro del Parque Industrial Pilar. La nave uno del Predio Pilar es vecina a dicha planta, generando sinergias de gran magnitud (<http://www.scjohnson.com.ar>).
- Kimberly-Clark: una de las empresas líderes en la fabricación de productos de higiene a nivel mundial. Con cerca de 43.000 empleados alrededor del mundo, cuenta con operaciones en 36 países y sus productos son distribuidos en más de 175 países. Entre sus principales marcas se destacan, Huggies, Kotex, Kleenex, Scott, Plenitud y Kimberly-Clark Professional, entre otras. En Argentina, la empresa posee tres plantas productivas en San Luis, Bernal y en el Parque Industrial Pilar (<http://www.kimberly-clark.com.ar/>).

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

Los ingresos de la Compañía por el alquiler de este parque fueron de Ps. 567,3 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2020, Ps. 475,2 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019 y Ps. 437,7 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018. En términos porcentuales, los ingresos totales por arrendamientos de este parque representaron el 26,9% en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2020.

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

c. Predio Tortugas

Las 15,4 hectáreas donde actualmente se encuentra dicho parque fueron adquiridas por la Compañía en el año 2011. La primera nave, de 35.757 m², fue construida durante el año 2014 y principios de 2015 para ser ocupada por Natura Cosméticos y, originalmente, también por Dafiti. La segunda nave construida, cuenta con 40.355 m², parte de la cual es alquilada en la actualidad por el Grupo Mirgor y Sodimac (Falabella S.A.). El parque cuenta con una capacidad total de alquiler de 76.112 m² y un potencial constructivo de 19.923 m² adicionales. Así, el máximo potencial alquilable del Predio Tortugas es de 96.035 m².

Los clientes actuales del Predio Tortugas son:

- Natura Cosméticos: una de las principales fabricantes y comercializadora de productos de belleza y cuidado personal. Nació en Brasil, y en Mayo de 2019 cerró la compra de su competidora Avon por US\$ 3.700 millones. Tiene presencia en diferentes países y, en Argentina, ha crecido exponencialmente en los últimos años gracias a su modelo de negocio (venta directa a través de revendedores), a la calidad de sus productos y a su imagen fuertemente ligada a la sustentabilidad ecológica (<http://naturacosmeticos.com.ar/>).
- Grupo Mirgor: grupo industrial verticalmente integrado, especializado en autopartes, electrónica de consumo, telefonía móvil, telecomunicaciones y equipos de climatización, fundado en 1983 (<http://www.mirgor.com.ar/>).
- Sodimac (Falabella S.A.): cadena chilena de comercios de la construcción, ferretería y mejoramiento del hogar, perteneciente al holding Falabella. Actualmente cuenta con sucursales en Chile, Perú, Colombia, México, Argentina, Brasil y Uruguay (<https://www.sodimac.com.ar/>).

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

Los ingresos de la Compañía por el alquiler de este parque fueron de Ps. 292 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2020, Ps. 250,9 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019 y Ps. 156,1 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018. En términos porcentuales, los ingresos totales por arrendamientos de este parque representaron el 13,9% en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2020.

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

d. Predio Echeverría:

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

Con fecha 16 de mayo de 2018, la Compañía entregó la primera nave de 40.720 m² a Bridgestone Argentina. Asimismo, la Compañía firmó un contrato de locación con ABB por la mitad de la segunda nave en este Predio. ABB se encuentra operando en este Predio desde Octubre de 2018.

El Predio posee una capacidad total de alquiler de 70.094 m² entre ambas naves, y un potencial constructivo de 36.487 m² adicionales. Así, el máximo potencial alquilable del Predio Echeverría es de 106.581 m².

Los clientes actuales del Predio Echeverría son:

- Bridgestone Argentina: una de las mayores fabricantes de neumáticos en el mundo, fundada hace más de 100 años. Su planta en Lavallol, Provincia de Buenos Aires, fue inaugurada en el año 1931 (Firestone hasta el año 1988). En el año 2012 anunciaron un plan de inversión de US\$ 220 millones en Argentina hasta el año 2020, demostrando el fuerte compromiso de la compañía con el país (<http://www.bridgestone.com.ar/es>).
- ABB: es un líder tecnológico pionero en equipos de electrificación, robótica y movimiento, automatización industrial y redes eléctricas, para clientes de servicios públicos, industrias, transporte e infraestructura en todo el mundo. Con más de 130 años de historia en innovación, ABB posee dos propuestas de valor claras: hacer llegar la electricidad desde cualquier planta de generación de energía hasta cualquier toma corriente y automatizar las industrias, desde la gestión de los recursos naturales hasta la entrega del producto final (www.abb.com.ar)

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

Los ingresos de la Compañía por el alquiler de este parque fueron de Ps. 350,4 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2020, Ps. 355,6 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019 y Ps. 168,1 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018. En términos porcentuales, los ingresos totales por arrendamientos de este parque representaron el 16,6% en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2020. Con relación a los contratos, las cláusulas de ajuste (según se detalla en el Prospecto) del precio de alquiler varían según sea el caso. Las naves del Predio Echeverría se alquilan sobre una base *triple net* (los locatarios son responsables del alquiler, de las expensas ordinarias y de los impuestos). Todos los contratos de este parque obligan a los locatarios a contratar un seguro contra incendio y asumir la responsabilidad total por daños a terceros relacionados con el espacio alquilado.

e. Predio Ciudad:

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

El plazo de la concesión se pactó hasta el 21 de enero de 2044. El terreno concesionado a Plaza Logística consta de 7,4 hectáreas, donde se desarrolló una nave de 41.395 m², la cual se encuentra totalmente ocupada. Dicho terreno no posee capacidad para desarrollar una nave adicional.

Los clientes actuales del Predio Ciudad son:

- DHL (Supply Chain y Global Forwarding): una de las principales compañías de correo y logística, presente en más de 220 países, y más de 350.000 empleados a nivel mundial. DHL forma parte de la principal empresa postal y de logística del mundo: Deutsche Post DHL Group (<http://www.dhl.com.ar>) (<https://www.logistics.dhl/ar-es/home/nuestras-divisiones/cadena-de-suministro.html>) (<https://www.logistics.dhl/ar-es/home/nuestras-divisiones/transporte-de-envios.html>)
- OCASA: empresa internacional con más de 35 años de experiencia en Soluciones Logísticas. Emplea a más de 2000 personas. Tiene presencia propia en 11 países (América del Norte, América Latina, Europa y Asia). En Argentina, con 42 sucursales en las principales ciudades, cubriendo todas las provincias, unen diariamente más de 5000 puntos en todo el país. (<http://www.ocasa.com/>)

Los ingresos de la Compañía por el alquiler de este parque fueron de Ps. 233,4 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2020 y de Ps. 6,7 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019, representando el 11,1% de los ingresos totales por alquileres de la Compañía en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2020. Con relación a los contratos, las cláusulas de ajuste (según se detalla en el Prospecto) del precio de alquiler varían según sea el caso. Las naves del Predio Ciudad se alquilan sobre una base triple net (los locatarios son responsables del alquiler, de las expensas ordinarias y de los impuestos). Todos los contratos de este parque obligan a los locatarios a contratar un seguro contra incendio y asumir la responsabilidad total por daños a terceros relacionados con el espacio alquilado.

f. Predio Mercado:

Con fecha 24 de enero de 2018, mediante Resolución CMC 29/2018, la CMCBA autorizó la celebración de un contrato de concesión en virtud del cual la CMCBA, como concedente, otorgaría en concesión a la Compañía, como concesionaria, un

inmueble identificado como Zona E1 – TEA 105 en el Mercado Central, con una superficie total de 87.135 m², y, sujeto al ejercicio de la opción a dos años reconocida a la Compañía, las Zonas E2 – Lote 106 de Tierras Externas y E3 – Lote 104 de Tierras Externas, asimismo identificadas en el Mercado Central, con una superficie total cada uno de ellos de 58.048 m² y 66.032 m², respectivamente.

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

Asimismo, y habiendo la Compañía comunicado al CMCBA el ejercicio de las opciones antes referidas, el 13 de mayo de 2019 la Compañía y la CMCBA suscribieron un contrato de concesión sobre el territorio identificado como Zona E2– Lote 106 de Tierras Externas, con una superficie total de 58.048 m², y un contrato de concesión sobre el territorio identificado como Zona E3 – Lote 104 de Tierras Externas, con una superficie total de 66.032 m², en ambos casos por un plazo de 35 años.

El Predio posee una capacidad total de alquiler de 74.727 m² entre las dos naves desarrolladas que posee en la actualidad naves, y un potencial constructivo de 43.273 m² adicionales. Así, el máximo potencial alquilable del Predio Mercado es de 118.000 m².

Los clientes actuales del Predio Mercado son:

- Meli Log S.R.L. (Mercado Libre): principal plataforma de comercio electrónico en Argentina y Latinoamérica (<https://www.mercadolibre.com.ar/>).

Los ingresos de la Compañía por el alquiler de este parque fueron de Ps. 416,5 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2020 y de Ps. 231,1 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019, representando el 19,8% de los ingresos totales por alquileres de la Compañía en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2020.

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

Actualmente la Compañía cuenta con pólizas de seguro que cubren riesgos potenciales como responsabilidad civil, incendio, lucro cesante, inundaciones, incluyendo una cobertura extendida y pérdidas por arrendamientos de todas sus propiedades. A la fecha de este Prospecto, la Compañía tiene contratado un Seguro ambiental para los predios de Pacheco, Pilar, Tortugas, Esteban Echeverría y Mercado Central, en virtud de la Resolución MAyDS N° 1639/2007 y Resolución MAyDS N° 481/2011, que establecen su obligatoriedad para ciertos casos. Asimismo, existen ciertos tipos de siniestros, tales como reclamos en virtud de contratos de locación y de otra índole, y los originados en terrorismo y actos de guerra que no se encuentran asegurados. Para más información ver *“Factores de Riesgo – Riesgos relacionados con el negocio de Plaza Logística. - La contratación defectuosa o inadecuada de seguros, la falla o incumplimiento por parte de nuestras aseguradoras, o la falta de pago al día de las primas de nuestros seguros, podrían resultar en seguros incompletos”*.

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

Predio Tigre:

Con fecha 21 de julio de 2016 la Compañía celebró con ciertas personas físicas un Acuerdo de Compraventa por el cual se comprometió a adquirir, y los vendedores a vender, por un precio total de US\$ 23,1 millones, un inmueble consistente en aproximadamente 21 hectáreas, ubicadas en la localidad de Tigre. Dicho predio forma parte de un inmueble de superficie mayor, razón por la cual los vendedores se obligaron a obtener la subdivisión del inmueble, dentro de un plazo que no podía exceder de 3 años desde la fecha del pago de la porción inicial del precio de compra. Habiendo vencido el plazo de 3 años sin que los vendedores obtengan la finalización del trámite de subdivisión del inmueble, la Compañía rescindió el Acuerdo de Compraventa y demandó de los Vendedores la devolución del Pago Inicial, así como el pago de una Multa en concepto de cláusula penal, más intereses y costas. Subsidiariamente, la Compañía reclamó a los Vendedores la devolución del referido Pago Inicial con más ciertos accesorios, excluyendo la pretensión de percibir las sumas acordadas en concepto de Multa. Se hace constar que a los efectos de los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 bajo los cuales se ha confeccionado el presente Prospecto, la

Compañía ya no cuenta con el derecho ni la obligación de comprar el Predio Tigre. Para mayor información ver “*Litigios b) Plaza Logística S.R.L. c/ Albano, Fernando Juan y otros s/ Daños y Perjuicios*” (Expte. N° 089845/2019) – Capítulo II – Información de la Emisora”.

3. Propiedades de Inversión

Al 31 de diciembre de 2020, todos los activos de la Compañía (parques logísticos -naves y terrenos *landbank*-) se encontraban ubicados en la República Argentina.

El siguiente cuadro establece un resumen de los inmuebles de parques logísticos de la Compañía al 31 de diciembre de 2020:

Nombre	Tipo	Superficies (m ²)			Max. Potencial	Domicilio	Principales Clientes	% de propiedad de la Compañía
		Alquilable	en construcción	Landbank				
Predio Pacheco	Parque Logístico	59.799	-	56.201	116.000	Av. J. D. Perón 4000, General Pacheco, Tigre, PBA.	Alpargatas, Tasa Logística, Furlong, Cargo	100%
Predio Pilar	Parque Logístico	82.482	-	65.823	148.305	El Bagual 101, Pilar, PBA.	SC Johnson, Kimberly Clark	100%
Predio Tortugas	Parque Logístico	76.112	-	19.923	96.035	Av. de los Constituyentes 515, Garín, Escobar, PBA.	Natura Cosméticos, Mirgor, Tasa Logística, Sodimac	100%
Predio Echeverría	Parque Logístico	70.094	-	36.487	106.581	Palacios (s/n) entre Av. N. López y Luis Beltrán, El Jagüel, Echeverría, PBA.	Bridgestone Argentina, ABB Argentina	100%
Predio Mercado	Parque Logístico	74.727	-	43.273	118.000	Mercado Central, Tapiales PBA	Mercado Libre	0%
Predio Ciudad	Parque Logístico	41.395	-	-	41.395	Av 27 de Febrero 5851 t / 6350 - CABA	DHL Supply Chain, DHL Global Forwarding, OCASA	0%
Totales		404.609	-	221.707	626.316			75%

Actualmente la Compañía cuenta con pólizas de seguro que cubren riesgos potenciales como responsabilidad civil, incendio, lucro cesante, inundaciones, incluyendo una cobertura extendida y pérdidas por arrendamientos de todas sus propiedades. En virtud de normativa de la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable, la Compañía ha contratado un Seguro ambiental para los predios de Pacheco, Pilar, Tortugas, Esteban Echeverría y Mercado Central. Se encuentran excluidos los riesgos originados en actos de terrorismo, guerras, y los derivados de actos dolosos y culpa graves. La Compañía tampoco contrata seguros de vida ni de incapacidad para ninguno de sus empleados clave.. Asimismo, existen ciertos tipos de siniestros, tales como reclamos en virtud de contratos de locación y de otra índole, y los originados en terrorismo y actos de guerra que no se encuentran asegurados. Para más información ver “*Factores de Riesgo – Riesgos relacionados con el negocio de Plaza Logística. - La contratación defectuosa o inadecuada de seguros, la falla o incumplimiento por parte de nuestras aseguradoras, o la falta de pago al día de las primas de nuestros seguros, podrían resultar en seguros incompletos*”.

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

4. Propiedad intelectual

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

CAPÍTULO VIII - ANTECEDENTES FINANCIEROS

1. Manifestación sobre información contable

La información contable que integra este Prospecto corresponde a los ejercicios económicos finalizados el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 la cual proviene de y debe leerse junto con los Estados Financieros Anuales Auditados de la Compañía.

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

- EECC al 31/12/2020: “*Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020*”, ID 2720641, publicado con fecha 10 de marzo de 2021.
- EECC al 31/12/2019: “*Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019*”, ID 2585381, publicado con fecha 10 de marzo de 2020.
- EECC al 31/12/2018: “*Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018*”, ID 4-2443984-D, publicado con fecha 8 de marzo de 2019.

Los Estados Financieros 2020 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía el 10 de marzo de 2021 y fueron auditados por Pistrelli, Henry Martín y Asociados S.R.L.

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

De acuerdo con las Normas de la CNV (Título II – Capítulo V – Sección I – Artículo 6°), se incluyen en el Prospecto antecedentes económicos, financieros y patrimoniales correspondientes a los Estados Contables de Plaza Logística S.R.L. correspondiente a los tres (3) últimos ejercicios. En los términos del Título IV – Capítulo III de las Normas de la CNV de acuerdo con el texto de la Resolución 777/2018 de la CNV, los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2017 han sido reexpresados a moneda de cierre, en este caso al 31 de diciembre de 2020, sin que este hecho modifique las decisiones tomadas en base a la información financiera correspondiente al ejercicio anterior.

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

La información que se presenta por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, surge de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2020, la cual ha sido re-expresada a dicha fecha siguiendo los lineamientos de la NIC 29.

2. Presentación de la información contable

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

Asimismo, fueron incluidas algunas cuestiones adicionales requeridas por la Ley General de Sociedades y/o regulaciones de la CNV. Dicha información se incluye en las Notas a los Estados Financieros 2020, solo a efecto de cumplimiento con requerimientos regulatorios.

Los importes y otra información correspondientes al ejercicio económicos finalizado el 31 de diciembre de 2019 es parte integrante de los Estados Financieros finalizados al 31 de diciembre de 2020 y tiene el propósito de que se lea solo en relación con esos Estados Financieros.

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

3. Información financiera ajustada por inflación

Los estados financieros condensados al 31 de diciembre de 2020, incluyendo las cifras correspondientes al ejercicio anterior, han sido re-expresadas para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda funcional de la Sociedad (el peso argentino) conforme a lo establecido en la NIC 29 y en la Resolución General N° 777/2018 de la CNV. Como resultado

de ello, los estados financieros están expresados en la unidad de medida corriente al final del período sobre el que se informa, es decir, al 31 de diciembre de 2020. Para más información ver “Avisos Importantes - Consideración del Impacto de la Inflación en los Estados Financieros”.

Todas las cifras de este Prospecto y los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 se encuentran reexpresadas en la unidad de medida corriente al 31 de diciembre de 2020.

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

A continuación, se presentan los datos que surgen de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, que deberán ser leídos juntamente al capítulo “Antecedentes Financieros” y junto con los Estados Financieros de la Compañía y las notas a dichos Estados Financieros.

a. Estados Financieros

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020, 2019 Y 2018 (expresados en miles de pesos)

Información de los Estados del resultado Integral	12 meses		
	al 31-12-2020 (*)	al 31-12-2019 (*)	al 31-12-2018 (*)
Ingresos por alquileres	2.108.470	1.625.072	1.031.863
Ingresos por servicios	421.892	334.066	251.346
Costos de servicios	(415.796)	(337.495)	(260.015)
Ganancia bruta	2.114.566	1.621.643	1.023.194
(Pérdida) ganancia por revalúo de propiedades de inversión - terminadas	(2.022.992)	676.103	5.854.223
Ganancia (pérdida) por revalúo de propiedades de inversión - en construcción	31.320	(266.423)	220.189
Ganancia (pérdida) por revalúo de propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	(74.926)	83.573	1.046.518
(Pérdida)/ganancia neta de propiedades de inversión	(2.066.598)	493.253	7.120.930
Otros ingresos operativos	15.349	25.751	2.394
Gastos de comercialización	(124.616)	(103.951)	(77.386)
Gastos de administración	(186.686)	(278.145)	(224.291)
Otros gastos operativos	(59.579)	(9.141)	(21.213)
Ganancia/(pérdida) operativa	(307.564)	1.749.410	7.823.628
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	2.147.886	3.299.107	1.789.473
Ingresos financieros	467.377	67.100	283.773
Costos financieros	(3.398.658)	(4.284.225)	(3.904.699)
Ganancia/(pérdida) antes del impuesto a las ganancias	(1.090.959)	831.392	5.992.175
Impuesto a las ganancias del período	221.369	(371.127)	(1.835.854)
Ganancia/(pérdida) neta del período	(869.590)	460.265	4.156.321
Resultado integral del ejercicio, neto de impuestos	(869.590)	460.265	4.156.321
(Pérdida) ganancia neta atribuible a:			
Propietarios de la Sociedad	(869.590)	460.265	4.156.321
Participación minoritaria	-	-	-
	(869.590)	460.265	4.156.321
Resultado integral neto atribuible a:			
Propietarios de la Sociedad	(869.590)	460.265	4.156.321
Participación minoritaria	-	-	-
	(869.590)	460.265	4.156.321

(*) Información re-expresada en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2020.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020, 2019 Y 2018 (expresados en miles de pesos)

Información de los estados consolidados de situación financiera y cambios en el patrimonio	31-12-20	31-12-19	31-12-18
Activo	(*)	(*)	(*)
Activo No Corriente			
Propiedades de inversión - terminadas	23.765.559	24.927.329	16.965.502
Propiedades de inversión - en construcción	501.848	1.168.513	5.382.367
Propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	2.180.158	2.255.084	4.303.493
Activos intangibles	6.524	8.023	6.843
Propiedad, planta y equipo	91.616	74.446	31.500
Depósitos en garantía	99.045	86.427	-
Créditos fiscales	19.744	180.392	312.789
Otros activos	531.358	527.183	12.411
Total Activo No Corriente	27.195.852	29.227.397	27.014.905
Activo Corriente			
Créditos fiscales	326.570	363.448	55.364
Otros créditos	-	2	52
Otros activos	592.164	14.811	12.767
Créditos por ventas	108.311	110.419	113.226
Depósitos en garantía	-	-	233.599
Inversiones transitorias	682.636	1.673.342	-
Efectivo	163.752	43.927	1.052.975
Total Activo Corriente	1.873.433	2.205.949	1.467.983
Total Activo	29.069.285	31.433.346	28.482.888
Patrimonio Neto y Pasivo			
Patrimonio Neto			
Capital	4.630.788	4.630.788	1.375.089
Ajuste al capital	7.106.733	7.106.733	4.956.712
Prima de emisión	13.452	13.452	13.452
Ajuste a la prima de emisión	88.460	88.460	88.460
Reserva facultativa	4.278.399	3.841.147	8.243
Reserva legal	354.296	331.283	123.467
Otras reservas	133.901	124.750	100.324
Reserva especial	-	-	4.497.254
Resultados no asignados	(869.590)	460.265	4.040.720

Información de los estados consolidados de situación financiera y cambios en el patrimonio	31-12-20	31-12-19	31-12-18
Patrimonio Neto atribuible a los propietarios	15.736.439	16.596.878	15.203.721
Participación minoritaria	-	-	-
Total Patrimonio Neto	15.736.439	16.596.878	15.203.721
Pasivo No Corriente			
Deudas financieras	6.891.613	5.193.077	4.749.099
Depósitos y anticipos de clientes	295.792	253.803	254.317
Cargas fiscales	-	-	-
Previsión para contingencias	34.922	-	-
Remuneraciones y cargas sociales	-	-	-
Pasivo por impuesto diferido	4.159.871	4.381.240	4.010.113
Total Pasivo No Corriente	11.382.198	9.828.120	9.013.529
Pasivo Corriente			
Deudas financieras	148.711	2.923.102	2.162.027
Deudas con partes relacionadas	1.659.870	1.592.687	111
Depósitos y anticipos de clientes	6.160	13.262	22.708
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	50.825	287.499	1.950.921
Cargas fiscales	12.808	19.668	15.709
Otros pasivos	168	75	-
Remuneraciones y cargas sociales	72.106	172.055	114.162
Total Pasivo Corriente	1.950.648	5.008.348	4.265.638
Total Pasivo	13.332.846	14.836.468	13.279.167
Total Patrimonio Neto y Pasivo	29.069.285	31.433.346	28.482.888

(*) Información re-expresada en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2020.

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020, 2019 Y 2018 (expresados en miles de pesos)

	31-12-20	31-12-19	31-12-18
		(*)	(*)
Actividades operativas			
(Pérdida) ganancia neta del ejercicio	(869.590)	460.265	4.156.321
Ajustes para conciliar la (pérdida) ganancia neta del ejercicio con los flujos netos de efectivo:			
Impuesto a las ganancias	(221.369)	371.127	1.835.854
Depreciación de propiedad, planta y equipo y amortización de activos intangibles	24.411	13.624	6.517
Deudores incobrables	440	4.293	1.273
Pérdida (ganancia) neta de propiedades de inversión	2.066.598	(493.253)	(7.120.930)
Ingresos financieros	(467.377)	(67.100)	(283.773)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(2.147.886)	(3.299.107)	(1.789.473)
Costos financieros	3.398.658	4.284.225	3.904.699
(Recupero) provisión de beneficios a empleados	(15.382)	42.543	68.035
Cambios en los activos y pasivos operativos:			
En créditos por venta, otros activos, créditos fiscales y otros créditos	(384.627)	(1.074.953)	(902.606)
En deudas comerciales y otras cuentas por pagar, cargas fiscales, provisión de beneficios al empleado, provisiones, depósitos y anticipos de clientes	(213.993)	188.671	514.195
	1.169.883	430.335	390.112
Pago de impuesto a las ganancias	-	-	(44.675)
Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de operación	1.169.883	430.335	345.437
Actividades de inversión			
Cobros (pagos) netos de inversiones transitorias	677.446	(1.693.717)	1.450.618
(Pagos) cobros por operaciones con derivados, neto	(28.462)	-	(461.783)
Pagos por compras de propiedad, planta y equipo	(39.880)	(54.844)	(19.852)
Valor residual de las bajas de propiedad, planta y equipo	211	-	-
Pagos por adquisición de cuotas de subsidiaria	-	-	-
Pagos por compras de activos intangibles	(412)	(2.911)	(6.842)
Pagos por adquisiciones en propiedades de inversión y pagos de concesiones	(368.776)	(2.606.041)	(4.729.005)
Flujo neto de efectivo aplicado en las actividades de inversión	240.127	(4.357.513)	(3.766.864)
Actividades de financiación			
Obtención de préstamos	3.584.210	3.446.455	3.028.514
Obtención de préstamos con partes relacionadas	-	1.490.059	-
Pago de préstamos	(4.291.180)	(2.282.965)	(18.518)
(Pago) liberación de depósito en garantía	(9.846)	70.795	(120.057)
Integración de aportes de capital y aportes irrevocables	-	908.466	940.396
Pagos por arrendamientos	(9.008)	(10.846)	-
Pago de intereses y gastos de préstamos	(481.551)	(589.848)	(299.328)
Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de financiación	(1.207.375)	3.032.116	3.531.007
Aumento neto del efectivo	202.635	(895.062)	109.580

	31-12-20	31-12-19	31-12-18
Diferencia de cambio y otros resultados financieros	28.295	225.412	445.358
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo	(111.105)	(339.398)	(236.761)
Efectivo al 1 de enero	43.927	1.052.975	734.798
Efectivo al 31 de diciembre	163.752	43.927	1.052.975

(*) Información re-expresada en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2020.

b. Indicadores financieros

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

Índices	31-12-20	31-12-19	31-12-18
	(*)	(*)	(*)
Liquidez (Activo Corriente / Pasivo Corriente)	0,96	0,44	0,49 (1)
Solvencia (Patrimonio neto / Pasivo total)	1,18	1,12	1,14
Inmovilización del Capital (Activo no corriente / Activo Total)	0,94	0,93	0,95
Rentabilidad (Resultado neto del ejercicio - período / patrimonio neto promedio)	(0,05)	0,03	0,32

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

(*) Información re-expresada en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2020.

El índice de Liquidez por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 con respecto al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 aumentó el 118%, como consecuencia principalmente de la disminución en deudas financieras corrientes por la cancelación anticipada del Préstamo Sindicado en UVAs, tal como se observa en el Capítulo VIII- Antecedentes financieros de este Prospecto.

El índice de Liquidez por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 con respecto al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 disminuyó 10%, como consecuencia principalmente del aumento en el Pasivo Corriente de las deudas con partes relacionadas tal como se observa en el Capítulo VIII- Antecedentes financieros de este Prospecto.

El índice de Solvencia por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 con respecto al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 aumentó 5%, como consecuencia principalmente de la baja en el Pasivo Total del 10% (principalmente por el pago de las Obligaciones Negociables clase 1 y 2 y la cancelación anticipada del Préstamo Sindicado en UVAs), parcialmente compensado por la emisión de las Obligaciones Negociables Clase 5, y por la baja del patrimonio neto del 5% debido a un menor Resultado del ejercicio en el año 2020, tal como se observa en el Capítulo VIII- Antecedentes financieros de este Prospecto.

El índice de Solvencia por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 con respecto al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 disminuyó el 2%, como consecuencia principalmente del aumento del Pasivo Total del 12% (principalmente por el aumento de deudas con partes relacionadas y los desembolsos de DFC (anteriormente OPIC), parcialmente compensado por la terminación del acuerdo de compraventa del terreno de Tigre), por el aumento del patrimonio neto del 9% como consecuencia de aumentos de capital durante el ejercicio 2019 y la ganancia del ejercicio finalizado ese año tal como se observa en el Capítulo VIII- Antecedentes financieros de este Prospecto.

El índice de Inmovilización del Capital se mantiene prácticamente constante durante los tres años bajo análisis. En la comparación 2020 -2019 la suba del 1% está dada por la baja del 8% en el Total del Activo compensada con la baja del 7% del Activo Corriente. En la comparación 2019-2018 la baja del 2% del índice está dada por la suba del Total del Activo No Corriente del 8% parcialmente compensado con la suba del 10% del Total del Activo.

Es importante mencionar que el Margen Operativo de la Sociedad (sin considerar los resultados netos de las propiedades de inversión – (ver “Capítulo VIII – Antecedentes financieros acápite a) Estados financieros”) se incrementó de 64% a 70% por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2019 y 2020 respectivamente y de 55% a 64% por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2018 y 2019. Sin embargo, el índice de Rentabilidad tanto en el 2020 como en el 2019 sufrió una variación negativa dada principalmente por el efecto inflacionario y por la devaluación que afectaron nuestros resultados financieros en ambos ejercicios y no así por falta de liquidez generada en las actividades operativas de la Sociedad, las cuales no han sufrido ninguna variación significativa.

c. Otros indicadores

Métricas Operativas	31-12-20	31-12-19	31-12-18
Total de hectáreas (1) (2) (3)	112,76	112,76	132,3
M ² de depósito alquilable	404,609	392.625	228.333
M ² de depósito en desarrollo	-	12.622	186.400
M ² de Landbank (1) (2) (3)	221.707	221.708	341.400
Cantidad de localizaciones	6	6	7
Cantidad de clientes	16	18	11

(1) Expresado en m² desarrollables

(2) Incluye el predio de Tigre en 2018 y 2017

(3) Asume ejercicio de opciones sobre MCBA por 12,4 hectáreas en 2018 y 2017

d. Capitalización y Endeudamiento

En el siguiente cuadro se detalla nuestra capitalización y endeudamiento al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 en miles de pesos.

	31-12-20	31-12-19
		(*)
Deuda financiera		
No corriente		
Préstamos bancarios	-	1.878.959
Obligaciones negociables públicas	3.156.523	-
Obligaciones negociables privadas	3.655.874	3.202.996
Arrendamientos	79.216	111.122
Subtotal deuda financiera no corriente	<u>6.891.613</u>	<u>5.193.077</u>
Corriente		
Préstamos bancarios	10	645.687
Obligaciones negociables públicas	10.253	2.235.599
Obligaciones negociables privadas	119.416	21.628
Arrendamientos	19.032	20.188
Subtotal deuda financiera corriente	<u>148.711</u>	<u>2.923.102</u>
Total deuda financiera	<u>7.040.324</u>	<u>8.116.179</u>
Patrimonio neto		
Capital	4.630.788	4.630.788
Ajuste al capital	7.106.733	7.106.733
Prima de emisión	13.452	13.452
Ajuste a la prima de emisión	88.460	88.460
Reserva facultativa	4.278.399	3.841.147
Reserva legal	354.296	331.283
Otras reservas	133.901	124.750
Resultados no asignados	<u>(869.590)</u>	<u>460.265</u>

	<u>31-12-20</u>	<u>31-12-19</u>
Total Patrimonio Neto	<u>15.736.439</u>	<u>16.596.878</u>
Total capitalización	<u>22.776.763</u>	<u>24.713.057</u>

(*) Información re-expresada en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2020.

e. Capital Social

Nuestra estructura de capital está compuesta por una única clase de cuotas sociales. La composición del Capital Social emitido por clase de cuota social a la fecha del presente Prospecto:

Cantidad de Cuotas	Capital Social en Ps.	Valor nominal unitario en Ps.	Nº de votos que otorga c/u	Cuotas Suscriptas, Integradas e Inscriptas en Ps.
4.630.787.640	4.630.787.640	1	1	4.630.787.640

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el capital social de la Compañía era de Ps. 4.630.787.640 y estaba representado por 4.630.787.640 cuotas sociales, de valor nominal Ps. 1 cada una, siendo su valor libros \$1 por cuota social. Cada cuota social posee los mismos derechos de voto y participaciones económicas.

Al día de la fecha la totalidad del capital social ha sido debidamente suscripto, integrado e inscripto ante la Inspección General de Justicia con fecha 31 de enero de 2020, bajo el número 973, del Libro 150, Tomo –, de SRL.

f. Cambios significativos en tenencia social

Durante los últimos 3 años no ha habido cambios significativos en la titularidad de participaciones sociales de nuestros socios.

g. Integración de aumentos de capital social

Durante el transcurso de los últimos 5 años, como mínimo el noventa (90%) por ciento el capital social ha sido integrado en dinero.

h. Cuotas sociales propias en cartera

La Emisora y/o subsidiarias no poseen ni poseían cuotas sociales emitidas por Plaza Logística.

i. Cambios significativos

Desde la fecha de cierre de los últimos Estados Financieros hasta la fecha del presente Prospecto, se han registrado los siguientes cambios significativos en Plaza Logística que puedan afectar el resultado de nuestras operaciones.

Reseña y perspectiva operativa y financiera

A continuación, se resume el análisis de la Gerencia de la información contable y datos operativos relevantes por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, que deberán ser leídos junto con la información financiera sumaria expresada bajo el título “*Antecedentes Financieros*” en este Prospecto, los Estados Financieros de la Compañía y las notas y anexos a dichos estados contables incluidos en este Prospecto.

Llevamos nuestros libros y registros contables en Pesos y confeccionamos nuestros estados contables auditados de conformidad con las NIIF.

Resultado operativo

Resultados de las operaciones para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 de acuerdo con NIIF.

Ingresos por alquileres

Los ingresos por alquileres constan de los ingresos provenientes del alquiler de espacio de depósito en nuestros parques logísticos multicliente.

Los ingresos por alquileres aumentaron en un 30% a Ps. 2.108,4 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2020, de Ps. 1.625,1 millones para el ejercicio anterior. El incremento se explica fundamentalmente por un aumento de la superficie alquilada de 3.503.781 m² a 4.362.871 m² y por un aumento del precio promedio del alquiler del 4,2%. El aumento de la superficie alquilada se da por que las altas producidas durante el ejercicio 2019 estuvieron operativas todo el ejercicio 2020.

Los ingresos por alquileres aumentaron en un 57% a Ps. 1.625,1 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019, de Ps. 1.031,9 millones para el ejercicio anterior. El incremento se explica fundamentalmente por un aumento de la superficie alquilada de 2.205.608 m² a 3.503.781 m² mientras que el precio promedio del alquiler bajó en 1%. El aumento de la superficie alquilada se dio como consecuencia de la culminación de las obras de parte del segundo depósito del Predio Tortugas (Enero 2019, Junio 2019 y Septiembre 2019), del primer depósito del Predio Mercado y su ampliación (Febrero 2019 y Septiembre 2019) y parte del primer depósito del Predio Ciudad (Septiembre 2019 y Octubre 2019).

Ingresos por servicios

Los ingresos por servicios facturados a los inquilinos constan de:

- ingresos provenientes del cobro de expensas comunes para afrontar los gastos de operación de nuestros parques logísticos, entre los cuales se cuentan gastos de seguridad patrimonial, reparaciones menores y mantenimiento de áreas comunes, impuestos sobre la propiedad inmueble, seguros sobre los parques (responsabilidad civil, todo riesgo operativo), honorarios profesionales (facility management y otros), y gastos de alquiler. Adicionalmente, la Compañía factura una tarifa administrativa por metro cuadrado alquilado;
- ingresos por gastos propios de los inquilinos correspondientes a servicios públicos directamente atribuibles al consumo de cada locatario (electricidad y gas natural); y
- ingresos por servicios contables por registro contable e impositivo de la administración de los servicios comunes.

Los ingresos por servicios aumentaron en un 26% para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2020 en comparación con el mismo ejercicio del año anterior, como consecuencia del aumento de la superficie alquilada previamente mencionado y del aumento del precio de la expensa de 1,4%.

Los ingresos por servicios aumentaron en un 33% para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2019 en comparación con el mismo ejercicio del año anterior, como consecuencia del aumento del nivel de operaciones de la empresa, parcialmente compensado por la disminución del precio de la expensa de 16,3%.

Costos de servicios

Los costos de servicios constan de todos los gastos originados en la operación de nuestros parques logísticos, entre los cuales se cuentan gastos de seguridad patrimonial, reparaciones menores y mantenimiento, servicios públicos, impuestos sobre la propiedad inmueble, salarios de personal directamente ligado a la operación de nuestros parques, seguros sobre los parques (responsabilidad civil, todo riesgo operativo), honorarios profesionales (facility management y otros), depreciación de mobiliario en parques y gastos de alquiler.

Los costos de servicios para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 comparado con el ejercicio anterior aumentaron en un 23% (Ps. 78,3 millones), tal como se observa en el siguiente cuadro, fundamentalmente por el incremento en Ps. 19,9 millones en gastos de mantenimiento ocasionado principalmente por el incremento de honorarios por servicios de administración y gerenciamiento de los parques, Ps. 15,1 millones en servicios públicos, Ps. 12,5 millones en alquileres, Ps. 9,9 millones en otros impuestos y tasas, principalmente por el aumento en el volumen de operaciones comparativo entre ambos ejercicios y Ps. 8,8 millones en vigilancia y seguridad.

Los costos de servicios para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 comparado con el ejercicio anterior aumentaron en un 30% (Ps. 77,5 millones), tal como se observa en el siguiente cuadro, fundamentalmente por el incremento en Ps. 36,2 millones en servicios públicos, Ps. 8,5 millones en vigilancia y seguridad, Ps. 7,7 millones en alquileres, Ps. 6,4 millones en otros impuestos y tasas, principalmente por el aumento en el volumen de operaciones comparativo entre ambos ejercicios y Ps. 5,2 millones en gastos de seguros.

Los siguientes cuadros muestran los costos de servicios de la Sociedad, abierto por tipo de gasto, para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, expresados en miles de pesos y en moneda homogénea del 31 de diciembre de 2020.

Doce meses finalizado el	Costo de servicios					
	31-12-20		31-12-19		Variación	
Electricidad, gas y comunicaciones	114.613	28%	99.525	29%	15.088	15%
Gastos de mantenimiento	79.539	19%	59.653	18%	19.886	33%
Otros Impuestos y tasas	67.934	16%	58.007	17%	9.927	17%
Vigilancia y seguridad	67.353	16%	58.599	17%	8.754	15%
Alquileres	25.034	6%	12.521	4%	12.513	100%
Sueldos y cargas sociales	22.013	5%	19.706	6%	2.307	12%
Seguros	17.026	4%	13.524	4%	3.502	26%
Depreciación de propiedad, planta y equipo	11.452	3%	6.458	2%	4.994	77%
Honorarios	5.216	1%	7.971	2%	(2.755)	-35%
Movilidad, viáticos y representación	951	0%	-	0%	951	100%
Beneficios al personal	697	0%	-	0%	697	100%
Amortización de activos intangibles	88	0%	20	0%	68	340%
Diversos	3.880	1%	1.511	0%	2.369	157%
	415.796	100%	337.495	100%	78.301	23%

Doce meses finalizado el	Costo de servicios					
	31-12-19		31-12-18		Variación	
Electricidad, gas y comunicaciones	99.525	29%	63.350	24%	36.175	57%
Gastos de mantenimiento	59.653	18%	55.176	21%	4.477	8%
Vigilancia y seguridad	58.599	17%	50.058	19%	8.541	17%
Otros Impuestos y tasas	58.007	17%	51.584	20%	6.423	12%
Sueldos y cargas sociales	19.706	6%	19.986	8%	(280)	-1%
Seguros	13.524	4%	8.346	3%	5.178	62%
Alquileres	12.521	4%	4.808	2%	7.713	160%
Honorarios	7.971	2%	2.886	1%	5.085	176%
Depreciación de propiedad, planta y equipo	6.458	2%	3.211	1%	3.247	101%
Amortización de activos intangibles	20	0%	-	0%	20	100%
Diversos	1.511	0%	610	0%	901	148%
	337.495	100%	260.015	100%	77.480	30%

Resultado por revalúo de propiedades de inversión – terminadas

Las propiedades de inversión se registran a su valor razonable a la fecha de revaluación. Las valuaciones se realizan con la frecuencia necesaria para asegurar que el valor razonable del activo revaluado no difiera significativamente de su valor contable y como mínimo una vez al año, en la fecha de cierre (31 de diciembre). La Compañía posee propiedades de inversión sobre terrenos propios y sobre terrenos concesionados. El valor razonable de las primeras es determinado por un tasador independiente externo aplicando el modelo recomendado por el Comité Internacional de Normas de Valuación – *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP). El valor de las propiedades de inversión sobre terrenos concesionados es determinado bajo el método de flujos de fondos proyectados descontados (“DCF”) basados en supuestos de valuación no observables. La ganancia por revalúo se compone de tres efectos: (i) los cambios en el valor de la propiedad de inversión originados en variaciones reales de los valores de mercado (en Dólares Estadounidenses) de la superficie construida o de la tierra mantenida para futuros desarrollos; (ii) la ganancia o pérdida originada en las variaciones del tipo de cambio del Dólar Estadounidense y, (iii) el efecto de la inflación que se netea de la ganancia o la pérdida resultante de (i) y (ii). En el caso de DCF también se origina por la variación de los supuestos utilizados en cada período de medición.

Al 31 de diciembre de 2020 en comparación con el año anterior, esta línea disminuyó un 399% (Ps. 2.699,1 millones) debido a una mayor disminución en el valor a mercado de las propiedades de inversión comparado con el ejercicio 2019, al menor resultado por finalización de obras y por la devaluación e inflación comparativa entre los dos ejercicios (la devaluación fue de 40,51% para el 2020 y de 58,86% para el 2019, y la inflación fue de 36,14% para el 2020 y de 53,83% para el 2019).

Al 31 de diciembre de 2019 en comparación con el año anterior, esta línea disminuyó un 88% (Ps. 5.178,1) debido al menor resultado por finalización de obras comparado con el ejercicio 2018, menor valor de mercado en dólares, parcialmente compensado por la devaluación y la inflación comparativa entre ambos ejercicios (53,83%- 2019 y 47,64%-2018).

Resultado por revalúo de propiedades de inversión – en construcción

En lo que respecta a las obras en construcción el resultado se origina en la diferencia de cambio sobre los costos en Dólares Estadounidenses netos del efecto de la inflación.

Ganancia por revalúo de propiedades de inversión – terreno mantenido para futuros desarrollos

Los terrenos mantenidos para futuros desarrollos son afectados por los mismos tres efectos que las propiedades terminadas: (i) valor de mercado en Dólares Estadounidenses, (ii) Diferencia de cambio y (iii) neteo del efecto inflacionario.

Otros ingresos operativos

Los otros ingresos operativos disminuyeron en un 40% a Ps. 15,3 millones para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 de Ps. 25,8 millones para el ejercicio anterior, fundamentalmente por la disminución en Ps. 5,7 millones en servicios de administración y gerenciamiento de obras y en Ps. 4,3 millones en multas y compensaciones comerciales.

Los otros ingresos operativos aumentaron en un 976% a Ps. 25,8 millones para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 de Ps. 2,4 millones para el ejercicio anterior, fundamentalmente por el incremento en Ps. 19,2 millones en servicios de administración y gerenciamiento de obras y en Ps. 4,3 millones en multas y compensaciones comerciales.

El siguiente cuadro muestra los otros ingresos operativos de la Sociedad, abierto por tipo de gasto, para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, expresados en miles de pesos y en moneda homogénea del 31 de diciembre de 2020.

	Otros ingresos operativos					
	31-12-20		31-12-19		Variación	
Servicios administrativos, netos de costos	15.154	99%	20.855	81%	(5.701)	-27%
Recupero de previsión incobrables	22	0%	598	2%	(576)	-96%
Multas y compensaciones comerciales	-	0%	4.280	17%	(4.280)	-100%
Diversos	173	1%	18	0%	155	861%
	15.349	100%	25.751	100%	(10.402)	-40%

Doce meses finalizado el	Otros ingresos operativos					
	31-12-19		31-12-18		Variación	
Servicios administrativos, netos de costos	20.855	81%	1.684	70%	19.171	1138%
Multas y compensaciones comerciales	4.280	17%	-	0%	4.280	100%
Recupero de previsión incobrables	598	2%	124	5%	474	382%
Diversos	18	0%	586	24%	(568)	-97%
	25.751	100%	2.394	100%	23.357	976%

Gastos de comercialización

Los gastos de comercialización aumentaron en un 20% a Ps. 124,6 millones para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, de Ps. 104,0 millones para el ejercicio anterior, fundamentalmente por el incremento en Ps. 22,5 millones en el impuesto sobre los ingresos brutos (como consecuencia de los aumentos de los ingresos de la Compañía) y por el aumento en Ps. 4,4 millones en sueldos y cargas sociales, compensado por la disminución en Ps. 4,8 millones en promoción y publicidad y en Ps. 3,8 millones en incobrables.

Los gastos de comercialización aumentaron en un 34% a Ps. 104,0 millones para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, de Ps. 77,4 millones para el ejercicio anterior, fundamentalmente por el incremento en Ps. 21,4 millones en el impuesto sobre los ingresos brutos (como consecuencia de los aumentos de los ingresos de la Compañía) y por el aumento en Ps. 3,0 millones en incobrables.

Los siguientes cuadros muestran los gastos de comercialización de la Sociedad, abierto por tipo de gasto, para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, expresados en miles de pesos y en moneda homogénea del 31 de diciembre de 2020.

Doce meses finalizado el	Gastos de comercialización		
	31-12-20	31-12-19	Variación

Impuesto sobre ingresos brutos	99.506	80%	76.997	74%	22.509	29%
Sueldos y cargas sociales	13.394	11%	9.017	9%	4.377	49%
Responsabilidad social empresarial	3.121	3%	1.292	1%	1.829	142%
Promoción y publicidad	2.422	2%	7.266	7%	(4.844)	-67%
Honorarios	2.397	2%	2.128	2%	269	13%
Otros Impuestos y tasas	1.330	1%	953	1%	377	40%
Incobrables	440	0%	4.293	4%	3.853	-90%
Beneficios al personal	275	0%	-	0%	275	100%
Movilidad, viaticos y representación	-	0%	3	0%	(3)	100%
Diversos	1.731	1%	2.002	2%	(271)	-14%
	124.616	100%	103.951	100%	20.665	20%

Doce meses finalizado el	Gastos de comercialización					
	31-12-19		31-12-18		Variación	
Impuesto sobre ingresos brutos	76.997	74%	55.580	72%	21.417	39%
Sueldos y cargas sociales	9.017	9%	7.699	10%	1.318	17%
Promoción y publicidad	7.266	7%	6.993	9%	273	4%
Incobrables	4.293	4%	1.273	2%	3.020	237%
Honorarios	2.128	2%	2.333	3%	(205)	-9%
Responsabilidad social empresarial	1.292	1%	1.409	2%	(117)	-8%
Otros Impuestos y tasas	953	1%	693	1%	260	38%
Movilidad, viaticos y representación	3	0%	-	0%	3	100%
Diversos	2.002	2%	1.406	2%	596	42%
	103.951	100%	77.386	100%	26.565	34%

Gastos de administración

Los gastos de administración incluyen principalmente sueldos, cargas sociales y beneficios al personal, honorarios (legales, de auditoría, otros), alquileres de nuestras oficinas administrativas, gastos de viáticos y movilidad, y gastos bancarios, entre otros.

Los gastos de administración disminuyeron en un 33% a Ps. 186,7 millones para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020, de Ps. 278,1 millones para el ejercicio anterior, fundamentalmente por la disminución en Ps. 59,8 millones en beneficios al personal debido fundamentalmente a menores cargos por derechos de apreciación de acciones de empleados, la disminución en Ps. 28,1 millones en diversos (compuesto principalmente por Ps. 25,1 millones correspondiente a honorarios abonados en el ejercicio 2019 relacionados al litigio vinculado a la demanda que le realizó la Compañía a los Vendedores del terreno del Parque Tigre que se menciona en el *Capítulo VIII – Activos Fijos y Sucursales de la Emisora*”), en Ps. 12,3 millones en otros impuestos y tasas compuesto principalmente por el menor cargo por impuesto a los bienes personales responsable sustituto, parcialmente compensado por mayores honorarios por Ps. 10,4 millones.

Los gastos de administración aumentaron en un 24% a Ps. 278,1 millones para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019, de Ps. 224,3 millones para el ejercicio anterior, fundamentalmente por el incremento en Ps. 26,6 millones en diversos (compuesto principalmente por Ps. 25,1 millones correspondiente a honorarios relacionados al litigio vinculado a la demanda que le realizó la Compañía a los Vendedores del terreno del Parque Tigre que se menciona en el *Capítulo VIII – Activos Fijos y Sucursales de la Emisora*”), en Ps. 12,7 millones en otros impuestos y tasas compuesto principalmente por el cargo por impuesto a los bienes personales responsable sustituto y en Ps. 7,4 millones en beneficios al personal debido a los cargos por derechos de apreciación de acciones de empleados.

El siguiente cuadro muestra los gastos de administración de la Sociedad, abierto por tipo de gasto, para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, expresados en miles de pesos y en moneda homogénea del 31 de diciembre de 2020.

Doce meses finalizado el	Gastos de administración					
	31-12-20		31-12-19		Variación	
Sueldos y cargas sociales	101.637	54%	161.484	58%	(59.847)	-37%
Honorarios	36.919	20%	26.543	10%	10.376	39%

Alquileres	12.855	7%	7.907	3%	4.948	63%
Otros Impuestos y tasas	11.064	6%	23.379	8%	(12.315)	-53%
Depreciación de propiedad, planta y equipo	11.047	6%	5.436	2%	5.611	103%
Beneficios al personal	2.881	2%	12.132	4%	(9.251)	-76%
Amortización de activos intangibles	1.824	1%	1.710	1%	114	7%
Movilidad, viaticos y representación	1.707	1%	4.112	1%	(2.405)	-58%
Gastos bancarios	1.601	1%	2.018	1%	(417)	-21%
Gastos de mantenimiento	1.082	1%	1.266	0%	(184)	-15%
Electricidad, gas y comunicaciones	559	0%	513	0%	46	9%
Diversos	3.510	2%	31.645	11%	(28.135)	-89%
	186.686	100%	278.145	100%	(91.459)	-33%

Doce meses finalizado el	Gastos de administración					
	31-12-19		31-12-18		Variación	
Sueldos y cargas sociales	161.484	58%	161.180	72%	304	0%
Honorarios	26.543	10%	24.769	11%	1.774	7%
Otros Impuestos y tasas	3.379	8%	10.654	5%	12.725	119%
Beneficios al personal	12.132	4%	4.685	2%	7.447	159%
Alquileres	7.907	3%	7.242	3%	665	9%
Depreciación de propiedad, planta y equipo	5.436	2%	3.307	1%	2.129	64%
Movilidad, viaticos y representación	4.112	1%	3.768	2%	344	9%
Gastos bancarios	2.018	1%	1.839	1%	179	10%
Amortización de activos intangibles	1.710	1%	-	0%	1.710	100%
Gastos de mantenimiento	1.266	0%	314	0%	952	303%
Electricidad, gas y comunicaciones	513	0%	1.520	1%	(1.007)	-66%
Diversos	31.645	11%	5.013	2%	26.632	531%
	278.145	100%	224.291	100%	53.854	24%

Otros gastos operativos

Los otros gastos operativos incluyen principalmente otros impuestos, remuneraciones de áreas que se dedican a desarrollo de nuevos emprendimientos, entre otros.

Los otros gastos operativos se incrementaron en un 552% a Ps. 59,6 millones para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 de Ps. 9,1 millones para el ejercicio anterior, fundamentalmente por el incremento en Ps. 34,9 millones de previsión para contingencias, incremento en Ps. 8,2 millones en consultoría y honorarios profesionales y por el incremento en Ps. 7,0 millones en remuneraciones y cargas sociales.

Los otros gastos operativos disminuyeron en un 57% a Ps. 9,1 millones para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 de Ps. 21,2 millones para el ejercicio anterior, fundamentalmente por la disminución en otros impuestos en Ps. 11,2 millones debido a la pérdida sufrida en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018 correspondiente a la pérdida del beneficio otorgado por la ley 27.264.

Ingresos financieros

Los ingresos financieros incluyen principalmente los resultados por tenencia y venta de bonos (inversiones de cartera de corto plazo) el resultado por cálculo a valor actual de créditos fiscales y depósitos en garantía, e intereses ganados por mora en la cobranza de los alquileres.

Los ingresos financieros se incrementaron en un 597% (Ps. 400,3 millones) para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 en comparación con el mismo ejercicio del año anterior, fundamentalmente por el mayor resultado por tenencia y venta de bonos en Ps. 246,5 millones, mayor descuento en el valor actual de créditos fiscales y depósitos en garantía por Ps. 96,9 millones, mayores intereses ganados por plazos fijos y por mora en la cobranza de los alquileres en Ps. 39,8 millones y mayor ganancia por recompra de obligaciones negociables por Ps. 17,1 millones.

Los ingresos financieros disminuyeron en un 76% (Ps. 216,7 millones) para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 en comparación con el mismo ejercicio del año anterior, fundamentalmente por el menor resultado por tenencia y venta de

bonos en Ps. 233,4 millones parcialmente compensado por mayores intereses ganados en Ps. 11,6 millones y por la ganancia por recompra de obligaciones negociables en Ps. 5,1 millones.

Costos financieros

Los costos financieros incluyen principalmente intereses sobre préstamos bancarios y amortización de gastos diferidos de obtención de deuda, la revaluación de deudas en UVAs, la diferencia de cambio, neta, la comisión por reserva de fondos de préstamos (*commitment fee*), honorarios profesionales, el resultado pérdida por cálculo a valor actual de créditos fiscales y depósitos en garantía, y el devengamiento de costos de operaciones de derivados de moneda (dólar futuro).

Los costos financieros disminuyeron en un 21% (Ps. 885,6 millones) para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 comparativamente con el mismo ejercicio del año anterior, principalmente como resultado de la disminución de las diferencias de cambio por Ps. 705,5 millones producto de menores deudas en dólares, disminución de Ps. 427,8 millones por la revaluación del préstamo en UVAs y obligaciones negociables en UVAs, menor descuento en el valor actual de créditos fiscales y depósitos en garantía en Ps. 59,9 millones producto de la disminución de las tasas de descuento utilizadas para el descuento de los depósitos en garantía y debido a menores créditos fiscales de IVA, disminución de la comisión por reserva de fondos de préstamos (*commitment fee*) en Ps. 7,5 millones, parcialmente compensado por el incremento en Ps. 149,8 millones en intereses por préstamos con partes relacionadas, incremento en Ps. 126,1 millones en intereses sobre préstamos y amortización de gastos, mayor pérdida por derivados por Ps. 28,5 millones y por el incremento en Ps. 10,7 millones en honorarios profesionales, otros impuestos y otros gastos financieros, compensado por menor.

Los costos financieros aumentaron en un 10% (Ps. 379,5 millones) para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019 comparativamente con el mismo ejercicio del año anterior, principalmente como resultado del incremento de las diferencias de cambio por Ps. 695,2 millones producto de mayores deudas en dólares, aumento de Ps. 268,3 millones por la revaluación del préstamo en UVAs, incremento en Ps. 174,8 millones en intereses sobre préstamos y amortización de gastos, incremento en Ps. 46,2 millones en intereses por préstamos con partes relacionadas, incremento en Ps. 30,2 millones en honorarios profesionales, otros impuestos y otros gastos financieros, compensado por menor pérdida por derivados por Ps. 461,8 millones, menor descuento en el valor actual de créditos fiscales en Ps. 358,3 millones producto de la disminución de las tasas de descuento y disminución de la comisión por reserva de fondos de préstamos (*commitment fee*) en Ps. 15,1 millones.

Liquidez y Recursos de capital

▪ **Fuentes de liquidez**

Para mayor información ver “*Capítulo IV – Políticas de la Emisora, acápite 5 - Políticas de Financiamiento - Liquidez y Recursos de Capital - Fuentes de liquidez*”.

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

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

CAPÍTULO IX - DATOS ESTADÍSTICOS Y PROGRAMA PREVISTO PARA LA OFERTA

Este resumen detalla información importante sobre este Programa. Se recomienda leer este Prospecto en su totalidad, y en especial la sección el “*Capítulo X - De la Oferta, Listado y Negociación*”. Se recomienda también revisar el Suplemento de Precio correspondiente para obtener mayor información sobre la Clase y/o Serie de Obligaciones Negociables en particular que esté considerando comprar que, en la medida que así se especifique en los mismos, complementarán solamente respecto de dichas Clases y/o Series, tales términos y condiciones generales.

Emisora	Plaza Logística S.R.L., sociedad de responsabilidad limitada constituida de conformidad con las leyes de Argentina.
Programa	Programa Global para la emisión de Obligaciones Negociables Simples.
Monto del Programa	El monto máximo en circulación es de hasta U\$S 130.000.000 (Dólares Estadounidenses ciento treinta millones) (o su equivalente en otras monedas o unidades de medida). Sujeto a la previa aprobación de la CNV, y sin el consentimiento de los tenedores de Obligaciones Negociables, la Emisora podrá modificar en cualquier momento el monto del Programa para aumentar el monto de capital total de Obligaciones Negociables que pueden ser emitidas en el marco del mismo.
Tipo y clase de Obligaciones Negociables	Las Obligaciones Negociables que se emitan dentro del Programa serán Obligaciones Negociables simples con garantía común, especial y/o flotante, y/u otra garantía (incluyendo, sin limitación garantía de terceros), subordinadas o no, según se establezca en el Suplemento de Precio correspondiente.
Plazo del Programa	El plazo de duración del Programa, dentro del cual podrán emitirse las Obligaciones Negociables, será de 5 años contados desde la fecha de la autorización de oferta pública otorgada por la CNV, que se indica en la portada de este Prospecto, y cualquier prórroga autorizada por ésta, o el plazo máximo que pueda ser fijado por las futuras regulaciones que resulten aplicables.
Precio de emisión	El precio de emisión de las Obligaciones Negociables se detallará en el Suplemento de Precio correspondiente. En tal sentido, las Obligaciones Negociables podrán emitirse a la par, bajo la par o sobre la par, es decir, con descuento de emisión o con prima.
Denominación y Moneda	Las Obligaciones Negociables podrán estar denominadas en (i) Pesos o la moneda de curso legal que la reemplace en la Argentina, (ii) dólares estadounidenses o, (iii) o en cualquier otra moneda, o en una o más monedas, según se prevea en el Suplemento de Precio respectivo, sujeto al cumplimiento de todos los requisitos legales y reglamentarios que sean aplicables. Se podrán emitir Obligaciones Negociables denominadas en moneda extranjera pero pagaderas en Pesos al tipo de cambio que se establezca como así también Obligaciones Negociables denominadas en Pesos pero pagaderas en moneda extranjera al tipo de cambio que se establezca. Las Obligaciones Negociables podrán estar denominadas en unidades de medida, tales como unidades monetarias ajustables por índices y/o fórmulas, incluyendo pero no limitándose a Unidades de Vivienda actualizables por el Índice del Costo de la Construcción en el Gran Buenos Aires, en virtud de la Ley N° 27.271 (“ <u>UVI</u> ”) o en Unidades de Valor Adquisitivo, actualizables por el Coeficiente de Estabilización de Referencia, en virtud de la Ley N° 25.827 y de conformidad con lo dispuesto por el Decreto de Necesidad y Urgencia N°146/2017 del Poder Ejecutivo Nacional (“ <u>UVA</u> ”).
Clases y/o Series:	Conforme se determine en cada el Suplemento de Precio correspondiente, la integración de las Obligaciones Negociables podrá ser realizada en cualquier moneda y/o en especie (incluyendo, sin que implique limitación, la integración con cualquier valor negociable) sujeto a lo que las normas aplicables permitan. Las Obligaciones Negociables podrán ser emitidas periódicamente en una o más Clases compuestas por una o más Series para lo cual no será necesario el consentimiento de los tenedores de Obligaciones Negociables de las Clases y/o Series en circulación. Los términos y condiciones de cada Clase y/o Serie podrán variar con respecto a los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables de las Clases y/o Series en circulación, aclarándose que los términos y condiciones serán iguales para todas las Obligaciones Negociables que conformen una misma Clase/Serie. La Compañía establecerá los términos específicos de cada Clase y/o Serie de Obligaciones Negociables en el respectivo Suplemento de Precio.

Tasa de Interés	Las Obligaciones Negociables podrán devengar interés a tasa fija, a tasa variable, o a una combinación de ella, con o sin incentivo, pagaderos en una o más monedas calculados según índices y/o fórmulas y/o unidades de medida que oportunamente se determinen. Los métodos para determinar los intereses serán detallados en los Suplementos de Precio. Asimismo, los intereses podrán pagarse con Obligaciones Negociables adicionales. En el supuesto de intereses relativos a Obligaciones Negociables pagaderas en una moneda que no sea Pesos, los pagos serán efectuados en la moneda determinada en cumplimiento de las normas que pudieran resultar aplicables al respecto. Excepto que se estipule en otro sentido en el correspondiente Suplemento de Precio, en caso de rescate de las Obligaciones Negociables, dejarán de devengarse intereses sobre las Obligaciones Negociables rescatadas.
Vencimientos:	Las Obligaciones Negociables podrán ser emitidas a corto, mediano o largo plazo. Se emitirán con vencimientos como mínimo de siete días desde la fecha de emisión o dentro del plazo mínimo o máximo que pueda ser fijado por las reglamentaciones aplicables, según se determine en el correspondiente Suplemento de Precio.
Amortización	El plazo y la forma de amortización dentro del Programa se detallarán en el Suplemento de Precio correspondiente. En tal sentido, podrán emitirse con plazos de amortización que no sean inferiores al mínimo ni superiores al máximo que autoricen las normas aplicables a cada emisión que se disponga, con capital pagadero en una o más monedas. En el supuesto de Obligaciones Negociables pagaderas en una moneda que no sea Pesos, los pagos serán efectuados en la moneda determinada en cumplimiento de las normas que pudieran resultar aplicables al respecto.
Rango	Salvo que se detalle lo contrario en el respectivo Suplemento de Precio, las Obligaciones Negociables simples no convertibles constituirán obligaciones directas e incondicionales de Plaza Logística con garantía común como cualquier otra deuda quirografaria de la Sociedad y en cuanto a la prioridad de pago, estarán en un pie de igualdad sin preferencia entre sí y con respecto a las otras obligaciones presentes y futuras con garantía común sobre su patrimonio y no subordinadas de la Sociedad, excepto en el caso de obligaciones con privilegios derivados de disposiciones de la ley aplicable que no puedan ser omitidos y a excepción de las Obligaciones Negociables que se emitan con garantía especial, fija o flotante (incluyendo, sin limitación, garantía de terceros). En el caso en que las Obligaciones Negociables se encuentren garantizadas, el rango de la garantía se fijará en el Suplemento de Precio correspondiente a la Clase y/o Serie particular. Si así lo especificara el respectivo Suplemento de Precio, la Emisora podrá emitir Obligaciones Negociables subordinadas, que estarán en todo momento en inferior prioridad de pago al de su deuda garantizada y no subordinada según se disponga en los términos de la subordinación (así como de las obligaciones que gocen de preferencia por la legislación aplicable).
Forma de emisión	La forma de emisión de las Obligaciones Negociables dentro del Programa se detallará en el Suplemento de Precio correspondiente. En tal sentido, el mismo se encuentra autorizado para disponer que éstas estén representadas en forma de títulos, en un certificado global o no, al portador o nominativos, endosables o no endosables, o en forma escritural, en la medida que lo autorice la legislación vigente. De conformidad con la legislación vigente en la actualidad, sólo podrían estar representadas en forma de títulos nominativos no endosables o en forma escritural. De tal manera, podrá emitir Obligaciones Negociables representadas en certificados globales o parciales inscriptos o depositados en regímenes de depósito colectivo nacionales o extranjeros, como ser Depository Trust Company (“DTC”), Euroclear, SA/NV (“Euroclear”), Clearstream Banking, Société Anonyme (“Clearstream”) o Caja de Valores S.A. (“Caja de Valores”), entre otros. Las liquidaciones, negociaciones y transferencias dentro de aquellas entidades se realizarán de acuerdo con las normas y procedimientos operativos habituales del sistema pertinente. En el Suplemento de Precio correspondiente se informará, entre otras, la denominación mínima con relación a la clase y/o serie de que se trate.
Compras	Sujeto a las normas aplicables vigentes, Plaza Logística, podrá en cualquier momento, adquirir Obligaciones Negociables de cualquier Clase y/o Serie en circulación al precio y en las demás condiciones que estime convenientes, pudiendo sin limitación, mantener las Obligaciones Negociables en cartera, transferirlas a terceros o cancelarlas. Asimismo podrá realizar una oferta pública de adquisición de Obligaciones Negociables en circulación, en cuyo caso la Emisora informará previamente el precio y las restantes condiciones aplicables a dicha oferta pública de adquisición, y respetará el principio de trato igualitario entre inversores.

Rescate Optativo	A menos que se especifique lo contrario en el Suplemento de Precio correspondiente, la Compañía podrá reservarse el derecho de rescatar y pagar antes del vencimiento la totalidad o cualquier parte de las Obligaciones Negociables de cualquier Clase y/o Serie, debiendo asegurarse el trato igualitario a todos los tenedores de una misma Clase y/o Serie. Asimismo, salvo que se disponga algo distinto en el Suplemento de Precio respectivo, los tenedores de las Obligaciones Negociables que en cada caso se emitan dentro del Programa no tendrán derecho a ser reembolsados o exigir el rescate de las Obligaciones Negociables, en caso de que la Emisora sea parte de un proceso de fusión o escisión.
Rescate por Razones Impositivas	A menos que se especifique lo contrario en el Suplemento de Precio correspondiente, la Compañía podrá rescatar las Obligaciones Negociables de cualquier Clase y/o Serie en su totalidad o en parte en caso de ocurrir ciertos supuestos fiscales en la Argentina, conforme se determine en el Suplemento de Precio correspondiente, y asegurándose el trato igualitario a todos los tenedores de una misma Clase y/o Serie.
Restricciones a la Transferencia	La Compañía no ha registrado las Obligaciones Negociables con la Security and Exchange Commission (“SEC”) en los términos de la Ley de Títulos Valores Estadounidense. Por ende, las Obligaciones Negociables a ser emitidas no podrán ser ofrecidas ni vendidas dentro de los Estados Unidos o a personas estadounidenses, salvo en virtud de una exención de los requisitos de registro de la Ley de Títulos Valores Estadounidense o en operaciones no sujetas a tales requisitos. Las Obligaciones Negociables que se emitan dentro del Programa podrán estar sujetas a restricciones a la transferencia y otras limitaciones que se detallarán en el Suplemento de Precio correspondiente.
Calificaciones de riesgo	El Programa no cuenta con calificación de riesgo; sin perjuicio de lo cual, según se determine en el Suplemento de Precio respectivo, en oportunidad de la emisión de cada Clase y/o Serie a emitir bajo el Programa, se podrá o no contar con una o más calificaciones de riesgo.
Destino de los fondos	Los fondos provenientes de la colocación de las Obligaciones Negociables que se emitan bajo el Programa podrán ser destinados a uno o más de cualquiera de los destinos contemplados en la Ley de Obligaciones Negociables, correspondiendo a la Gerencia decidir específicamente la asignación que en cada caso se dará al producido, según se establezca en el Suplemento de Precio respectivo. Según requiere el artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables, la Compañía empleará el producido neto de la oferta y colocación de cualquier clase de obligaciones negociables emitidas en el marco del Programa para uno o más de los siguientes propósitos: (i) inversiones en activos tangibles ubicados en Argentina, (ii) adquisición de fondos de comercio situados en la Argentina, (iii) capital de trabajo a utilizar en la Argentina, (iv) refinanciar deuda, sea al vencimiento original o antes de su vencimiento, y (v) financiar aportes de capital a sociedades controladas o vinculadas que utilizarán dichos aportes exclusivamente a los fines indicados en los anteriores puntos (i), (ii), (iii) o (iv). La Compañía determinará el destino específico de los fondos de la oferta y colocación de cada Clase de Obligaciones Negociables, y lo indicará en el Suplemento de Precio correspondiente. Asimismo, la Compañía podrá utilizar los fondos netos que reciba en virtud de la colocación de las Obligaciones Negociables, todo ello de conformidad con el artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables Asimismo, el producido neto proveniente de la emisión de cada Clase de Obligaciones Negociables, en cumplimiento del artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables y en virtud de los lineamientos establecidos en el art. 4.5 del Anexo III - Capítulo I - Título VI de las Normas de la CNV, podrá ser destinado a proyectos sociales verdes, y/o sustentables de acuerdo con los “Lineamientos para la Emisión de Valores Negociables Sociales, Verdes y Sustentables en Argentina” contenidos en el Anexo III del Capítulo I del Título VI de las Normas de CNV, conforme se especifique en el Suplemento de Precio aplicable. En estos casos, Plaza Logística definirá los proyectos que serán financiados en el Suplemento de Precio aplicable, describiendo los impactos estimados en base a su posibilidad de medición de acuerdo a lo establecido en el marco de la emisión respectiva. A fin de determinar la elegibilidad de los proyectos, se incluirá una declaración sobre los objetivos ambientales y/o sociales, los procesos para determinar la elegibilidad del proyecto, y los criterios de elegibilidad y de exclusión, o cualquier otro proceso utilizado para identificar y gestionar los riesgos ambientales y/o sociales asociados con los proyectos. Adicionalmente, a fin de asegurar que los recursos provenientes de este tipo de emisiones sean utilizados de acuerdo con los

Fiduciarios y/o Organizadores y/o Agentes Colocadores y /u otros Agentes	<p>principios convenidos, en el Suplemento de Precio se establecerán los mecanismos que garanticen la trazabilidad y la transparencia en el uso de los fondos. Por último, el Suplemento de Precio contendrá la leyenda exigida por las Normas de la CNV en cuanto a que el organismo no se pronuncia sobre el carácter Social, Verde y/o Sustentable que pueda tener la emisión, siendo responsabilidad de la Emisora seguir los lineamientos antes mencionados. Según se especifique en cada Suplemento de Precio, la Compañía podrá designar para cada una de las Clases y/o Series de Obligaciones Negociables una o más personas para que actúen como Agente de Registro, Agente de Transferencia, Agente de Cálculo y/o Agente de Pago. Las Obligaciones Negociables podrán emitirse en el marco de convenios de fideicomiso y/o de convenios de colocación que, oportunamente, Plaza Logística celebre con entidades autorizadas que actúen como fiduciarios y/o agentes, lo cual será especificado en los Suplementos correspondientes. Asimismo, la Compañía podrá ofrecer y vender las Obligaciones Negociables periódicamente en forma directa o a través de uno o más colocadores que se designen oportunamente para cada Clase y/o Serie en el Suplemento de Precio aplicable.</p>
Listado y Negociación	<p>Las Obligaciones Negociables deberán ser listadas o negociadas en uno o varios mercados del país y/o en mercados de valores del exterior. Sin embargo, la Compañía no puede asegurar que las solicitudes correspondientes sean aceptadas. La Compañía determinará en el Suplemento de Precio aplicable a cada una de las Clases y/o Series en qué mercado serán listadas o se negociarán las Obligaciones Negociables.</p>
Ley y jurisdicción aplicables	<p>Las cuestiones vinculadas con la capacidad de la Sociedad para crear el Programa y emitir las Obligaciones Negociables y para ofrecer y entregar las Obligaciones Negociables en la Argentina así como los requisitos para que las Obligaciones Negociables califiquen como tales se regirán y se interpretarán de acuerdo con la Ley de Obligaciones Negociables, la Ley General de Sociedades y demás disposiciones y reglamentaciones en Argentina que sean de aplicación en la materia. Todas las restantes cuestiones vinculadas a las Obligaciones Negociables que se emitan bajo el Programa podrán o no someterse a las disposiciones de la legislación extranjera que fueren de aplicación en la materia, como así también con relación a aquellas podrá o no establecerse la prórroga de jurisdicción, conforme se estipule en cada en el respectivo Suplemento de Precio de cada Clase y/o Serie.</p> <p>En caso de conflicto estarán sujetas a la jurisdicción del tribunal arbitral permanente del mercado donde se listen y/o negocien las Obligaciones Negociables, de conformidad con las disposiciones del artículo 46 de la Ley de Mercado de Capitales, salvo en éste último aspecto que en el Suplemento de Precio correspondiente se establezca la competencia de otro tribunal, y dejando a salvo la posibilidad de los tenedores de acudir a los tribunales ordinarios con competencia comercial en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.</p>
Acción Ejecutiva	<p>Las Obligaciones Negociables serán emitidas en el marco de la Ley de Obligaciones Negociables y constituirán “obligaciones negociables” conforme con las disposiciones de la misma y gozarán de los derechos allí establecidos. En particular, conforme con el artículo 29 de dicha ley, en el supuesto de incumplimiento por parte de la Sociedad en el pago de cualquier monto adeudado en virtud de las Obligaciones Negociables, los tenedores de las mismas podrán iniciar acciones ejecutivas ante tribunales competentes de la Argentina para reclamar el pago de los montos adeudados por la Sociedad.</p> <p>Sea que las Obligaciones Negociables fueren emitidas en forma escritural o se encuentren representadas en certificados globales, según el caso, el Agente de Registro y Pago podrá expedir comprobantes o certificados de tenencia a favor de los titulares registrales en cuestión a solicitud de éstos y éstos podrán iniciar con tales comprobantes o certificados las acciones ejecutivas mencionadas.</p>
Retenciones fiscales; Montos adicionales	<p>La Compañía podrá realizar o no, según se detalle en el Suplemento de Precio correspondiente, los pagos respecto de las Obligaciones Negociables sin retención o deducción de todo o parte de los impuestos u otras cargas públicas fijadas por cualquier jurisdicción aplicable. En caso que corresponda practicar tales retenciones o deducciones en virtud de impuestos fijados por Argentina o cualquier subdivisión política o autoridad fiscal de Argentina o cualquier otra jurisdicción identificada en el Suplemento de Precio correspondiente, la Compañía, sujeto a las excepciones que se establezcan en el Suplemento de Precio, podrá pagar los montos adicionales necesarios para que los tenedores reciban el</p>

Factores de Riesgo	<p>mismo monto que habrían recibido respecto de pagos de las obligaciones negociables de no haberse practicado tales retenciones o deducciones.</p> <p>Véase “<i>Factores de Riesgo</i>” en este Prospecto y el Suplemento de Precio aplicable, para obtener una descripción de los principales riesgos que implica realizar una inversión en las Obligaciones Negociables.</p>
Supuestos de Incumplimiento	<p>Los supuestos de incumplimiento relativos a las Obligaciones Negociables que se emitan en el marco del Programa, en caso de existir, se especificarán en los Suplementos de Precio correspondiente.</p>
Compromisos	<p>La Emisora podrá asumir compromisos en relación a cada Clase y/o Serie de las Obligaciones Negociables, los cuales se especificarán en el Suplemento de Precio correspondiente a dicha Clase y/o Serie.</p>
Asambleas de tenedores	<p>En cualquier momento podrán convocarse y celebrarse asambleas de tenedores de Obligaciones Negociables para tratar y decidir sobre cualquier cuestión que competa a la asamblea de tenedores de las mismas. Tales asambleas se llevarán a cabo conforme con lo dispuesto por la Ley de Obligaciones Negociables, las normas aplicables de la CNV, la Ley General de Sociedades y las demás normas aplicables. La asamblea será presidida por el representante de los obligacionistas y, a falta de éste, por un representante de la autoridad de control o por quien designe el juez. La convocatoria, el quórum, las mayorías y los demás aspectos de dichas asambleas se regirán por tales disposiciones legales. En caso de que una Clase y/o Serie de Obligaciones Negociables fuera admitida para su listado y/o negociación en algún mercado de valores, las asambleas de tenedores y las convocatorias pertinentes también cumplirán con las normas aplicables bajo aquel mercado de valores.</p> <p>De conformidad con lo establecido por el artículo 14 de la Ley de Obligaciones Negociables, la Gerencia de Plaza Logística (i) deberá, a solicitud de tenedores titulares de por lo menos el 5% (cinco por ciento) del monto total de capital de las Obligaciones Negociables de cualquier Clase/Serie en circulación; y (ii) podrá, cuando lo juzgue necesario, convocar a una asamblea de tenedores de Obligaciones Negociables, para efectuar, otorgar o tomar toda modificación, solicitud, requerimiento, autorización, directiva, notificación, consentimiento, dispensa, renuncia u otra acción que debe ser aprobada, efectuada, otorgada o tomada por los tenedores de Obligaciones Negociables en cuestión.</p> <p>A menos que se especifique lo contrario en los Suplementos de Precio correspondientes, las asambleas serán presididas por el representante de los tenedores, a falta de éste, por quien la mayoría de los tenedores presentes en la asamblea en cuestión elijan entre los presentes en la misma, sobre la base del valor nominal de Obligaciones Negociables representado en la misma, y el quórum requerido en cualquier asamblea ordinaria estará constituido por tenedores que tengan o representen la mayoría del valor nominal total de las Obligaciones Negociables de la respectiva Clase y/o Serie, y en cualquier asamblea celebrada en segunda convocatoria estará constituido por cualquier número de tenedores presentes en la segunda reunión, sin embargo el quórum requerido para las asambleas extraordinarias estará constituido por tenedores que tengan o representen el 60% del valor nominal total de las Obligaciones Negociables de la respectiva Clase y/o Serie y, en caso de celebrarse en segunda convocatoria, el quórum estará constituido por tenedores que tengan o representen el 30% del valor nominal total de las Obligaciones Negociables de la Clase y/o Serie respectiva. Las resoluciones adoptadas en dichas asambleas serán considerada válidamente adoptada, de ser aprobada por los tenedores con derecho a votar que representen la mayoría del valor nominal total de las Obligaciones Negociables de la Clase y/o Serie en cuestión que se encuentre presente en la asamblea, a menos que se especifique otro régimen de mayoría en los Suplementos de Prospecto correspondientes.</p> <p>Toda decisión adoptada válidamente será concluyente y vinculante para todos los tenedores de Obligaciones Negociables de la Clase y/o Serie en cuestión, sea que hubieran dado o no su consentimiento al respecto o hubieran estado presentes o no en cualquier asamblea.</p>
Modificación de los términos y condiciones	<p>Sujeto a lo dispuesto en la normativa aplicable y a lo establecido en cada Suplemento de Precio respecto a las Clases y/o Series a ser emitidas, la Compañía puede, sin necesidad del consentimiento de ningún tenedor, modificar y reformar los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables de cualquier Clase o Serie para uno o más de los siguientes fines, u otros que se establezcan en el respectivo Suplemento de Precio:</p>

- (i) agregar compromisos, condiciones, disposiciones, obligaciones o restricciones en beneficio de los tenedores de las Obligaciones Negociables;
- (ii) agregar Supuestos de Incumplimiento en beneficio de tenedores de las Obligaciones Negociables;
- (iii) designar un sucesor del agente de registro, co-agente de registro o del agente de pago;
- (iv) subsanar cualquier ambigüedad, defecto o inconsistencia en las Obligaciones Negociables;
- (v) renunciar a cualquier derecho o facultad que le fuera conferido a la Compañía;
- (vi) acreditar la sucesión de la Compañía por otra persona y la asunción por parte de dicho sucesor de los compromisos y obligaciones de la Compañía en las Obligaciones Negociables en virtud de cualquier fusión propiamente dicha, por absorción o venta de activos;
- (vii) cumplir cualquier requisito de la CNV;
- (viii) realizar cualquier modificación que sea de naturaleza menor o técnica o para corregir o complementar alguna disposición ambigua, incompatible o defectuosa incluida en las Obligaciones Negociables o los contratos de emisión;
- (ix) garantizar las Obligaciones Negociables de cualquier clase de acuerdo con sus requisitos o de otra forma; e
- (x) introducir cualquier cambio u otorgar alguna dispensa o autorización de cualquier incumplimiento o incumplimiento propuesto de cualquiera de los términos y condiciones de dichas Obligaciones Negociables que, en opinión de buena fe de la Gerencia de la Compañía, no afecte de modo sustancial y adverso el derecho de ningún tenedor de las Obligaciones Negociables.

La Sociedad podrá modificar, dispensar el cumplimiento o complementar los términos y condiciones “*no esenciales*” de las Obligaciones Negociables de una Clase y/o Serie, con el consentimiento de los tenedores de las Obligaciones Negociables de dicha Clase y/o Serie que representen las mayorías requeridas por la normativa aplicable o lo que indicará el Suplemento de Precio de la Clase y/o Serie correspondiente. Asimismo, podrán realizarse modificaciones y reformas a términos “*esenciales*” de las Obligaciones Negociables sujeta a las disposiciones de quórum y mayorías para las asambleas extraordinarias establecido en la Ley General de Sociedades, o en su defecto a los supuestos más gravosos que pudieran determinarse en el Suplemento de Precio de cada Clase y/o Serie, en oportunidad de la emisión de Obligaciones Negociables a emitir bajo el Programa. A efectos del presente, se entiende por cambio a un término “*esencial*”, a título ejemplificativo, a

- (i) todo cambio en el vencimiento del capital o intereses sobre las Obligaciones Negociables de cada Clase y/o Serie;
- (ii) una reducción en el capital o intereses sobre las Obligaciones Negociables de cada Clase y/o Serie o un cambio en la obligación de la Compañía de pagar montos adicionales respecto de ellos;
- (iii) un cambio en el lugar o moneda de pago del capital o de los intereses y/o cualquier otro monto pagadero bajo las Obligaciones Negociables de cada Clase y/o Serie (incluyendo los montos adicionales);
- (iv) un cambio que afecte el derecho de entablar una acción para la exigibilidad de cualquier pago de capital o intereses sobre las Obligaciones Negociables de cada Clase y/o Serie en la fecha o luego de la fecha del vencimiento; o
- (v) una reducción en los citados porcentajes de monto de capital de las Obligaciones Negociables de cada Clase y/o Serie necesarios para modificar o reformar las Obligaciones Negociables de cada Clase y/o Serie, o para renunciar al cumplimiento futuro con o incumplimiento pasado por la Compañía o una reducción en los requisitos de quórum o los porcentajes de votos requeridos para la adopción de cualquier resolución en una asamblea de tenedores de las Obligaciones Negociables de cada Clase y/o Serie.

El consentimiento de los tenedores, podrá ser obtenido en (i) una asamblea de tenedores que se regirá en cuanto a su constitución, funcionamiento y mayorías por las normas de la asamblea ordinaria de la Ley General de Sociedades, y/o (ii) mediante la obtención del consentimiento de la mayoría exigible de los tenedores de cualquier Clase y/o Serie de Obligaciones Negociables, siempre y cuando fuere por un medio fehaciente (incluyendo por carta documento) y que asegure a todos los tenedores de la Clase y/o Serie de Obligaciones Negociables que se trate, la debida información previa y el derecho a manifestarse, en todos

**Colocación de las
Obligaciones
Negociables**

los casos acorde a lo reglado por los artículos 14 de la Ley de Obligaciones Negociables, los artículos 354 y 355 de la Ley General de Sociedades, y/o toda normativa que resultare aplicable, y/o (iii) mediante la celebración de una Asamblea de Tenedores a Distancia en los términos de la RG 830/20 CNV y/o RG IGJ 11/2020 y 46/2020, o normativa de aplicación. En todo caso, y de forma inmediata después del otorgamiento de cualquier dispensa, o modificación a las condiciones de emisión, la Compañía notificará a la CNV sobre las modificaciones o dispensas otorgadas, y en caso de resultar aplicable, solicitará autorización a la CNV para cualquier modificación a los términos y condiciones de emisión de las Obligaciones Negociables.

Las Obligaciones Negociables a ser emitidas en el marco de este Programa serán ofrecidas al público de acuerdo con la Ley de Mercado de Capitales, las Normas de la CNV y la Ley de Obligaciones Negociables, según fueran modificadas y complementadas. Conforme se determine en el Suplemento de Precio de cada Clase y/o Serie en particular, las Obligaciones Negociables podrán ser ofrecidas fuera de la Argentina, lo cual será realizado únicamente de acuerdo con las leyes de las jurisdicciones aplicables y, cuando corresponda, valiéndose de exenciones a la oferta pública que establezcan las leyes de tales jurisdicciones.

Los Suplementos de Precio correspondientes detallarán el plan de distribución y los esfuerzos de colocación que se realizarán en virtud de la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de la CNV.

CAPÍTULO X - DE LA OFERTA, LISTADO Y NEGOCIACIÓN

Los siguientes son los términos y condiciones generales de las Obligaciones Negociables que podrán ser emitidas por la Compañía en el marco del Programa. Estos términos y condiciones serán aplicables a cada Clase y/o Serie de Obligaciones Negociables que se emitan bajo el Programa, sin perjuicio de lo cual los Suplementos de Precio correspondientes a cada Clase y/o Serie de Obligaciones Negociables establecerán los términos y condiciones específicos de las Obligaciones Negociables de la Clase y/o Serie en cuestión, los cuales complementarán a los presentes términos y condiciones generales con relación a las Obligaciones Negociables de tal Clase y/o Serie, es por ello que es de suma relevancia que todo interesado en adquirir Obligaciones Negociables lea atentamente las disposiciones de este Prospecto y del correspondiente Suplemento de Precio antes de realizar su inversión.

1. Plan de distribución

El Suplemento de Precio aplicable establecerá los términos de la oferta de cualquier Clase y/o Serie de Obligaciones Negociables, incluyendo, entre otras cuestiones, el precio de compra, el destino del producido de la consumación de dicha venta, cualquier mercado de valores en los cuales puedan listarse dichas Obligaciones Negociables y cualquier restricción sobre la venta y entrega de Obligaciones Negociables. De conformidad con lo establecido por el Artículo 27, del Título II, Capítulo V de las Normas de la CNV, la colocación de valores negociables deberá realizarse por alguno de los mecanismos previstos en el Título VI, Capítulo IV de las Normas de la CNV. Asimismo, el Artículo 1 del Título VI, Capítulo IV, Sección I de las Normas de la CNV establece que las emisoras podrán optar por colocar los valores negociables por medio de (i) formación de libro, o (ii) subasta o licitación pública. Los métodos de colocación a ser utilizados por la Compañía serán determinados en oportunidad de la colocación de cada Clase y/o Serie conforme la legislación aplicable vigente en dicho momento, y se detallarán en el Suplemento de Precio correspondiente.

2. Suscripciones en firme y/o destinatarios de la oferta

En el Suplemento de Precio respectivo, de corresponder, se individualizarán las personas físicas y/o jurídicas que se hubieren comprometido a suscribir en firme la emisión de Obligaciones Negociables de que se trate, y/o a garantizar el ofrecimiento; como así también, en la medida que sea conocido por la Emisora se indicará si los socios principales, los miembros del Órgano de Administración, de Fiscalización y de los comités especiales que existiesen, tienen la intención de suscribir la oferta, o si cualquier persona física y/o jurídica tiene la intención de suscribir más del 5% del ofrecimiento.

De igual modo en el Suplemento de Precio respectivo, de corresponder, se informará acerca de cualquier grupo de potenciales inversores a quienes se ofrecerán las Obligaciones Negociables a emitir, como así también las reservas que habrán de efectuarse para su colocación específica.

Fiduciarios y/u Organizadores y/o Agentes Colocadores y/o de cualquier otro tipo

Según se especifique en cada Suplemento de Precio, la Compañía podrá designar para cada una de las Clases y/o Series de Obligaciones Negociables una o más personas para que actúen como Agente de Registro, Agente de Transferencia, Agente de Cálculo y/o Agente de Pago. Asimismo, se podrán o no designar fiduciarios y/u organizadores o agentes colocadores y constituir fideicomisos, asimismo, se podrán o no designar otros agentes, por ejemplo para el pago o para el registro de las Obligaciones Negociables. En el Suplemento de Precio respectivo, de corresponder, se informará acerca de la designación de fiduciarios y/u organizadores y/o agentes colocadores que se efectúe con relación a la emisión de las Obligaciones Negociables de que se trate; informándose además de la eventual constitución de fideicomisos. La Compañía podrá ofrecer y vender las Obligaciones Negociables periódicamente en forma directa o a través de uno o más colocadores que se designen oportunamente para cada Clase y/o Serie en el Suplemento de Precio aplicable.

Plaza Logística informará sobre cualquier otra relación significativa que pudieran tener con la Emisora las personas señaladas en el párrafo que antecede.

Listado y Negociación

Según se establezca en el Suplemento de Precio correspondiente, se solicitará el listado y la negociación de las Obligaciones Negociables en los mercados de valores del país autorizados por la CNV y/u otros mercados de valores del exterior, ajustándose al efecto a las disposiciones legales y reglamentarias que sean de aplicación en la materia. Las Obligaciones Negociables a ser emitidas en el marco del Programa serán ofrecidas al público de acuerdo con las Normas de la CNV. El listado y negociación de las Obligaciones Negociables en Argentina tendrá lugar de acuerdo con las disposiciones establecidas en la Ley de Obligaciones Negociables y las Normas de la CNV, a través de los siguientes actos, entre otros: (i) la publicación de un resumen de los términos y condiciones de este Prospecto y el Suplemento de Precio aplicable en los sistemas de información dispuestos por los mercados en que vaya a listarse y/o negociarse; (ii) la distribución de este Prospecto y el Suplemento de Precio aplicable

al público; (iii) *road shows* para potenciales inversores; y (iv) conferencias telefónicas con potenciales inversores. Los Suplementos de Precio detallarán los esfuerzos de colocación que se realizarán.

Sin perjuicio de esto, la Emisora no puede asegurar que las solicitudes de listado y/o negociaciones correspondientes sean aceptadas. La Emisora determinará en el Suplemento de Precio aplicable a cada una de las Clases y/o Series de Obligaciones Negociables en qué mercado de valores se listarán y/o negociarán. En caso que las Obligaciones Negociables estén listadas o se negocien en mercados de valores del exterior, la Emisora presentará a la CNV toda aquella información adicional que deba presentar en dichos mercados de valores.

3. Mercados

En el Suplemento de Precio respectivo, se indicará el público al cual habrán de ofrecerse las Obligaciones Negociables que se emitan en la oportunidad y de corresponder se informará acerca de las solicitudes de listado y/o negociación de las Obligaciones Negociables de que se trate, en los mercados de valores autorizados por la CNV del país y/o mercado de valores del exterior en las que listen y/o negocien las Obligaciones Negociables.

4. Gastos de la emisión

Los gastos de la emisión serán abonados totalmente por la Compañía. En el Suplemento de Precio respectivo, de corresponder: (i) se informará acerca del monto total de los descuentos o comisiones acordadas entre los colocadores y la Emisora o el ofertante, así como el porcentaje que tales comisiones representan sobre el monto total de la oferta y el monto de los descuentos o comisiones por Obligación Negociable y (ii) se suministrará un estado razonable detallado de las categorías más importantes de gastos incurridos en conexión con la emisión y distribución de los valores negociables a ser cotizados u ofrecidos y por quién serán pagados dichos gastos si se tratare de alguien distinto a la Emisora.

Sin perjuicio de ello, es posible que los suscriptores que reciban las Obligaciones Negociables a través de su corredor, operador, compañía fiduciaria u otra entidad, deba pagar comisiones a esas entidades, las cuales serán de su exclusiva responsabilidad. Asimismo, en el caso de transferencias u otros actos respecto de Obligaciones Negociables (i) representadas por un título global depositado en la Caja de Valores, y/o (ii) incorporadas al régimen de depósito colectivo a cargo de la Caja de Valores, esta entidad se encuentra habilitada para cobrar aranceles a los depositantes, que éstos podrán trasladar a los tenedores de Obligaciones Negociables.

5. Agentes pagadores

En el Suplemento de Precio correspondiente se designarán los agentes que intervendrán para el pago de las Obligaciones Negociables.

6. Declaración por parte de expertos

No se ha incluido en el Prospecto ninguna declaración o informe atribuido a personas ajenas a Plaza Logística.

7. Descripción de los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables

Las Obligaciones Negociables serán simples (no convertibles en cuotas), en el marco de la Ley de Obligaciones Negociables, sus reglamentaciones y restantes normas que sean de aplicación en la materia. Salvo que se especifique lo contrario en el Suplemento de Precio, las Obligaciones Negociables serán emitidas con garantía común. Las mismas serán emitidas en una o más Clases y/o Series por un monto máximo en circulación de hasta US\$ 130.000.000 (Dólares estadounidenses ciento treinta millones) o su equivalente en cualquier otra moneda o unidades de medida

Los términos específicos de cada emisión de las Obligaciones Negociables, incluidos entre otros, sin carácter limitativo, la fecha, la moneda y el monto de la emisión, la tasa, el tipo y los períodos de interés, si los hubiere, el precio y la forma de colocación, el plazo y la forma de amortización, la forma de las Obligaciones Negociables, las condiciones de pago y/o rescate, el destino de los fondos, la determinación de la ley aplicable y la jurisdicción, la solicitud de listado y la negociación de las Obligaciones Negociables en los mercados de valores autorizados por la CNV del país y/o mercado de valores del exterior serán establecidos para cada una de tales emisiones en el respectivo Suplemento de Precio.

Emisora

Plaza Logística S.R.L., sociedad de responsabilidad limitada constituida de conformidad con las leyes de Argentina.

Programa

Programa Global para la emisión de Obligaciones Negociables Simples (no convertibles en cuotas).

Monto del Programa

El Programa se crea por un monto máximo en circulación de hasta US\$ 130.000.000 (Dólares estadounidenses ciento treinta millones) (o su equivalente en cualquier otra moneda o unidad de medida). Sujeto a la previa aprobación de la CNV, y sin el consentimiento de los tenedores de Obligaciones Negociables, la Emisora podrá modificar en cualquier momento el monto del Programa para aumentar o disminuir el monto de capital total de Obligaciones Negociables que pueden ser emitidas en el marco del mismo.

Plazo del Programa

El plazo de duración del Programa, dentro del cual podrán emitirse las Obligaciones Negociables, será de 5 años contados desde la fecha de la autorización de oferta pública otorgada por la CNV, que se indica en la portada de este Prospecto, y cualquier prórroga autorizada por ésta, o el plazo máximo que pueda ser fijado por las futuras regulaciones que resulten aplicables.

Precio, condiciones de pago y otras cuestiones vinculadas a la colocación

El precio y la forma de colocación dentro del Programa, incluidos la determinación de los lugares donde se recibirán las solicitudes de compra o suscripción, el método y la fecha límite para integrar y entregar las Obligaciones Negociables se detallarán en el Suplemento de Precio correspondiente. En tal sentido, las Obligaciones Negociables podrán emitirse a la par, bajo la par o sobre la par, es decir con descuento de emisión o con prima. Asimismo, en el Suplemento de Precio correspondiente se establecerá la forma en que los resultados de la colocación de los valores negociables serán hechos públicos y, cuando corresponda, la forma y el plazo para reembolsar las sumas suscriptas en exceso por los solicitantes, que podrán o no incluir el pago de un interés.

Moneda, monto e interés

La moneda o unidad de medida y el monto de la emisión dentro del Programa, la tasa, el tipo y los períodos de interés se detallarán en el Suplemento de Precio correspondiente. En tal sentido, podrán devengar interés a tasa fija, a tasa variable, o a una combinación de ella, no devengar intereses, con o sin incentivo, pagaderos en una o más monedas, calculados según índices y/o fórmulas y/o unidades de medida que oportunamente se determinen. Asimismo, los intereses podrán pagarse con Obligaciones Negociables adicionales.

Amortización

El plazo y la forma de amortización dentro del Programa se detallarán en el Suplemento de Precio correspondiente. En tal sentido, podrán emitirse con plazos de amortización que no sean inferiores al mínimo ni superiores al máximo que autoricen las normas aplicables a cada emisión que se disponga. En el supuesto de Obligaciones Negociables pagaderas en una moneda que no sea Pesos, los pagos serán efectuados en la moneda determinada en cumplimiento de las normas que pudieran resultar aplicables al respecto.

Pagos:

A menos que se especifique lo contrario en los Suplementos correspondientes, todos los pagos de capital, intereses, montos adicionales, si hubiere, y/o cualquier otro monto adeudado por la Emisora bajo las Obligaciones Negociables serán efectuados por la Emisora, quien pondrá los montos correspondientes a disposición de los tenedores de las respectivas Obligaciones Negociables, a través del correspondiente agente de pago de acuerdo con los procedimientos aplicables del agente de pago en cuestión.

Todos los pagos de capital, intereses, montos adicionales y/o cualquier otro monto adeudado por la Emisora bajo las Obligaciones Negociables nominativas no endosables, representadas por títulos globales y/o títulos definitivos y denominados en monedas distintas de Pesos, serán efectuados por la Emisora a través del correspondiente agente de pago según se especifique en los Suplementos correspondientes en cumplimiento de las normas que pudieran resultar aplicables al respecto, especialmente las normas cambiarias. A menos que se especifique lo contrario en los Suplementos correspondientes, los pagos de capital adeudado bajo las Obligaciones Negociables nominativas no endosables, representadas por títulos globales y/o títulos definitivos, serán efectuados contra la entrega de las Obligaciones Negociables en cuestión al 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).

A menos que se especifique lo contrario en los Suplementos de Precio correspondientes, los pagos de capital, intereses, montos adicionales y/o cualquier otro monto adeudado bajo Obligaciones Negociables ingresadas en sistemas de depósito colectivo serán efectuados de acuerdo con los procedimientos aplicables del sistema de depósito colectivo en cuestión, y todo pago se

entenderá efectuado en la fecha en que la Compañía ponga a disposición del agente de pago, las sumas correspondientes a dicho pago.

Rango

Salvo que se detalle lo contrario en el respectivo Suplemento de Precio, las Obligaciones Negociables simples no convertibles constituirán obligaciones directas e incondicionales de Plaza Logística con garantía común como cualquier otra deuda quirografaria de la Sociedad y en cuanto a la prioridad de pago, estarán en un pie de igualdad sin preferencia entre sí y con respecto a las otras obligaciones presentes y futuras con garantía común sobre su patrimonio y no subordinadas de la Sociedad, excepto en el caso de obligaciones con privilegios derivados de disposiciones de la ley aplicable que no puedan ser omitidos y a excepción de las Obligaciones Negociables que se emitan con garantía especial, fija o flotante (incluyendo, sin limitación, garantía de terceros). En el caso en que las Obligaciones Negociables se encuentren garantizadas, el rango de la garantía se fijará en el Suplemento de Precio correspondiente a la Clase y/o Serie particular.

Si así lo especificara el respectivo Suplemento de Precio, la Emisora podrá emitir Obligaciones Negociables subordinadas, que estarán en todo momento en inferior prioridad de pago al de su deuda garantizada y no subordinada según se disponga en los términos de la subordinación (así como de las obligaciones que gocen de preferencia por la legislación aplicable).

Forma de emisión

La forma de emisión de la Obligaciones Negociables dentro del Programa se detallará en el Suplemento de Precio correspondiente. En tal sentido, el mismo podrá disponer que éstas estén representadas en forma de títulos, en un certificado global o no, al portador o nominativos endosables o no endosables, o en forma escritural. De conformidad con la legislación vigente, las Obligaciones Negociables sólo podrían estar representadas en forma de títulos nominativos no endosables o en forma escritural. De tal manera, podrá emitir Obligaciones Negociables representadas en certificados globales o parciales inscriptos o depositados en regímenes de depósito colectivo nacionales o extranjeros, como ser DTC, Euroclear, Clearstream o Caja de Valores, entre otros. Asimismo, en el Suplemento de Precio correspondiente se informará el número de valores negociables que serán emitidos y puestos a disposición del mercado con relación a la clase y/o serie de que se trate, como así también los cupones que los títulos llevarán adheridos de corresponder.

Reemplazo de Obligaciones Negociables

A menos que se especifique lo contrario en los Suplementos de Prospecto correspondientes, en caso que cualquier título global o título definitivo que represente Obligaciones Negociables sea dañado y/o mutilado, o se encuentre aparentemente destruido, extraviado, hurtado o robado, la Compañía, a solicitud escrita del titular registral del título en cuestión, emitirá un nuevo título en reemplazo del mismo.

A menos que se especifique lo contrario en los Suplementos de Prospecto correspondientes, en todos los casos el titular registral que solicite el reemplazo en cuestión denunciará el hecho a la Compañía, a través de una nota con firma certificada por notario o presentada personalmente ante la CNV o el BCRA. Una vez presentada la denuncia, la Compañía suspenderá los efectos del título en cuestión y publicará un aviso en el Boletín oficial y en uno de los diarios de mayor circulación, por un día, en el cual se identificará: a) nombre; b) documento de identidad; c) domicilio especial del denunciante; d) datos necesarios para la identificación de los títulos valores comprendidos; e) especie, numeración, valor nominal y cupón corriente de los títulos, en su caso; y f) la citación a quienes se crean con derecho para deducir oposición, dentro de los sesenta días. Asimismo, la Compañía notificará a CNV y a BYMA sobre el hecho.

Una vez pasados los sesenta días y no existiendo oposición alguna, la Compañía emitirá un certificado provisorio, o un nuevo título, en caso de tratarse de un título nominativo no endosable. Pasado un año de la entrega del certificado provisorio, la Compañía lo canjeará por un nuevo título definitivo, a todos los efectos legales, previa cancelación del original, excepto que medie orden judicial en contrario.

A menos que se especifique lo contrario en los Suplementos de Prospecto correspondientes, los títulos emitidos en virtud de cualquier reemplazo de títulos conforme con esta cláusula serán obligaciones válidas de la Compañía y evidenciarán la misma deuda y tendrán derecho a los mismos beneficios que los títulos reemplazados. A menos que se especifique lo contrario en los Suplementos de Prospecto correspondientes, los nuevos títulos serán entregados en las oficinas de la Compañía que se detallan en el presente Prospecto, y los gastos y costos derivados de la realización de cualquier reemplazo de Obligaciones Negociables, incluyendo el pago de las sumas suficientes para cubrir cualquier impuesto, tasa, contribución y/u otra carga gubernamental presente o futura de cualquier naturaleza, serán soportados por el titular registral que solicite el reemplazo en cuestión, conforme el artículo 1852 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación.

Compras

Sujeto a las normas aplicables vigentes, Plaza Logística, en cualquier momento, en forma pública y/o privada, dentro o fuera de cualquier entidad de valores en donde se listen o se negocien las Obligaciones Negociables, podrá adquirir Obligaciones Negociables de cualquier Clase y/o Serie en circulación al precio y en las demás condiciones que estime convenientes y realizar, con respecto a ellas, cualquier acto jurídico legalmente permitido, pudiendo sin limitación, mantener las Obligaciones Negociables en cartera, transferirlas a terceros o cancelarlas. La Emisora también podrá realizar una oferta pública de adquisición de Obligaciones Negociables en circulación, en cuyo caso la Emisora informará previamente el precio y las restantes condiciones aplicables a dicha oferta pública de adquisición, y respetará el principio de trato igualitario entre inversores. Mientras se mantengan en cartera, no darán a la Compañía el derecho de votar ni serán computadas para la determinación del quórum ni de las mayorías en las asambleas.

Rescate

A menos que se especifique lo contrario en el Suplemento de Precio correspondiente, Plaza Logística podrá rescatar cualquier Clase y/o Serie de Obligaciones Negociables, en cualquier momento antes de su vencimiento, mediante notificación efectuada acorde a la normativa aplicable. Tal notificación deberá indicar el monto de capital en circulación a ser rescatado, el precio de rescate y el procedimiento aplicable. El rescate anticipado parcial se realizará a pro-rata y respetando en todo momento el principio de trato igualitario entre los tenedores.

Rescate por Cuestiones Impositivas

A menos que se especifique lo contrario en el Suplemento de Precio, las Obligaciones Negociables podrán ser rescatadas en todo o en parte en caso de ocurrir ciertos acontecimientos fiscales en Argentina.

Precio de rescate

Excepto que se estipule en otro sentido en el correspondiente Suplemento de Precio, el precio de rescate será equivalente al valor nominal de las Obligaciones Negociables a ser rescatadas, más los intereses devengados hasta la fecha de rescate más los montos adicionales, si correspondiesen.

Denominación

La Compañía emitirá Obligaciones Negociables en las denominaciones a ser especificadas en el Suplemento de Precio correspondiente.

Garantía

Salvo que se disponga algo distinto en el Suplemento de Precio respectivo, los tenedores de las Obligaciones Negociables que en cada caso se emitan dentro del Programa renuncian en forma incondicional, total y absoluta al derecho a requerir ser garantizados en caso de que la Emisora sea parte de un proceso de fusión o escisión.

Restricciones

Las Obligaciones Negociables que se emitan dentro del Programa podrán estar sujetas a restricciones y otras limitaciones que se detallarán en el Suplemento de Precio correspondiente.

Calificaciones de riesgo

El Programa no cuenta con calificación de riesgo; sin perjuicio de lo cual, según se determine en el Suplemento de Precio respectivo, en oportunidad de la emisión de cada Clase y/o Serie a emitir bajo el Programa, se podrá o no contar con una o más calificaciones de riesgo.

Destino de los fondos

Los fondos provenientes de la colocación de las Obligaciones Negociables que se emitan bajo el Programa podrán ser destinados a uno o más de cualquiera de los destinos contemplados en la Ley de Obligaciones Negociables, correspondiendo al Directorio decidir específicamente la asignación que en cada caso se dará al producido, según se establezca en el Suplemento de Precio respectivo. Según requiere el artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables, la Compañía empleará el producido neto de la oferta y colocación de cualquier clase de obligaciones negociables emitidas en el marco del Programa para uno o más de los siguientes propósitos (i) inversiones en activos tangibles ubicados en Argentina, (ii) capital de trabajo a utilizar en la Argentina, (iii) refinanciar deuda, sea al vencimiento original o antes de su vencimiento, y (iv) para financiar aportes de capital a sociedades controladas o vinculadas que utilizarán dichos aportes exclusivamente a los fines indicados en los anteriores puntos

(i), (ii) o (iii). La Compañía determinará el destino específico de los fondos de la oferta y colocación de cada Clase y/o Serie de Obligaciones Negociables, y lo indicará en el Suplemento de Precio correspondiente.

Asimismo, el producido neto proveniente de la emisión de cada Clase de Obligaciones Negociables, en cumplimiento del artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables y en virtud de los lineamientos establecidos en el art. 4.5 del Anexo III - Capítulo I - Título VI de las Normas de la CNV, podrá ser destinado a proyectos sociales verdes, y/o sustentables de acuerdo con los “Lineamientos para la Emisión de Valores Negociables Sociales, Verdes y Sustentables en Argentina” contenidos en el Anexo III del Capítulo I del Título VI de las Normas de CNV, conforme se especifique en el Suplemento de Precio aplicable.

En estos casos, Plaza Logística definirá los proyectos que serán financiados en el Suplemento de Precio aplicable, describiendo los impactos estimados en base a su posibilidad de medición de acuerdo a lo establecido en el marco de la emisión respectiva. Asimismo, y a fin de determinar la elegibilidad de los proyectos, se incluirá una declaración sobre los objetivos ambientales y/o sociales, los procesos para determinar la elegibilidad del proyecto, y los criterios de elegibilidad y de exclusión, o cualquier otro proceso utilizado para identificar y gestionar los riesgos ambientales y/o sociales asociados con los proyectos. Adicionalmente, a fin de asegurar que los recursos provenientes de este tipo de emisiones sean utilizados de acuerdo con los principios convenidos, en el Suplemento de Precio se establecerán los mecanismos que garanticen la trazabilidad y la transparencia en el uso de los fondos. Por último, el Suplemento de Precio contendrá la leyenda exigida por las Normas de la CNV en cuanto a que el organismo no se pronuncia sobre el carácter Social, Verde y/o Sustentable que pueda tener la emisión, siendo responsabilidad de la Emisora seguir los lineamientos antes mencionados.

Ley y jurisdicción aplicables

Las cuestiones vinculadas con la capacidad de la Sociedad para crear el Programa y emitir las Obligaciones Negociables y para ofrecer y entregar las Obligaciones Negociables en la Argentina así como los requisitos para que las Obligaciones Negociables califiquen como tales se regirán y se interpretarán de acuerdo con la Ley de Obligaciones Negociables, la Ley General de Sociedades y demás disposiciones y reglamentaciones en Argentina que sean de aplicación en la materia. Todas las restantes cuestiones vinculadas a las Obligaciones Negociables que se emitan bajo el Programa podrán o no someterse a las disposiciones de la legislación extranjera que fueren de aplicación en la materia, como así también con relación a aquellas podrá o no establecerse la prórroga de jurisdicción, todo ello conforme se estipule en cada en el respectivo Suplemento de Precio de cada Clase y/o Serie.

En caso de conflicto estarán sujetas a la jurisdicción del tribunal arbitral permanente del mercado donde se listen y/o negocien las Obligaciones Negociables, de conformidad con las disposiciones del artículo 46 de la Ley de Mercado de Capitales, salvo en éste último aspecto que en el Suplemento de Precio correspondiente se establezca la competencia de otro tribunal, y dejando a salvo la posibilidad de los tenedores de acudir a los tribunales ordinarios con competencia comercial en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Acción Ejecutiva

Las Obligaciones Negociables serán emitidas en el marco de la Ley de Obligaciones Negociables y constituirán “obligaciones negociables” conforme con las disposiciones de la misma y gozarán de los derechos allí establecidos. En particular, conforme con el artículo 29 de dicha ley, en el supuesto de incumplimiento por parte de la Sociedad en el pago de cualquier monto adeudado en virtud de las Obligaciones Negociables, los tenedores de las mismas podrán iniciar acciones ejecutivas ante los tribunales competentes de la Argentina para reclamar el pago de los montos adeudados por la Sociedad.

Sea que las Obligaciones Negociables fueren emitidas en forma escritural o se encuentren representadas en certificados globales, según el caso, el Agente de Registro y Pago podrá expedir comprobantes o certificados de tenencia a favor de los titulares registrales en cuestión a solicitud de éstos y éstos podrán iniciar con tales comprobantes o certificados las acciones ejecutivas mencionadas.

Retenciones fiscales; Montos adicionales

La Compañía o podrá realizar o no, según se detalle en el Suplemento de Precio correspondientes, los pagos respecto de las Obligaciones Negociables sin retención o deducción de todo o parte de los impuestos u otras cargas publicas fijadas por cualquier jurisdicción aplicable. En caso que corresponda practicar tales retenciones o deducciones en virtud de impuestos fijados por Argentina o cualquier subdivisión política o autoridad fiscal de Argentina o cualquier otra jurisdicción identificada en el Suplemento de Precio correspondiente, la Compañía, sujeto a las excepciones que se establezcan en el Suplemento de Precio, pagará los montos adicionales necesarios para que los tenedores reciban el mismo monto que habrían recibido respecto de pagos de las obligaciones negociables de no haberse practicado tales retenciones o deducciones.

Restricciones sobre Transferencias

La Compañía no ha registrado las Obligaciones Negociables en los términos de la Ley de Títulos Valores Estadounidense. Las Obligaciones Negociables que se emitan dentro del Programa podrán estar sujetas a restricciones a la transferencia y otras limitaciones que se detallarán en el Suplemento de Precio correspondiente.

Factores de Riesgo

Véase “*Factores de Riesgo*” en este Prospecto y el Suplemento de Precio aplicable, para obtener una descripción de los principales riesgos que implica realizar una inversión en las Obligaciones Negociables.

Tipo y clase de las Obligaciones Negociables

Las Obligaciones Negociables que se emitan dentro del Programa serán Obligaciones Negociables Simples (no convertibles en cuotas) con garantía común salvo que se establezca lo contrario en el Suplemento de Precio.

Según se establezca en el Suplemento de Precio respectivo, las Obligaciones Negociables podrán estar representadas en forma de títulos, en un certificado global o no, al portador o nominativas endosables o no endosables, o en forma escritural, en todos los casos si la legislación vigente que fuera aplicable así lo permita.

De conformidad con la legislación vigente en la actualidad, las Obligaciones Negociables que se emitan sólo podrían estar representadas en forma de títulos nominativos no endosables o en forma escritural. Asimismo en el Suplemento de Precio correspondiente se informará el número de valores negociables que serán emitidos y puestos a disposición del mercado con relación a la clase y/o serie de que se trate, como así también los cupones que los títulos llevarán adheridos de corresponder.

Asambleas de tenedores

En cualquier momento podrán convocarse y celebrarse asambleas de tenedores de Obligaciones Negociables para tratar y decidir sobre cualquier cuestión que competa a la asamblea de tenedores de las mismas. Tales asambleas se llevarán a cabo conforme con lo dispuesto por la Ley de Obligaciones Negociables, las normas aplicables de la CNV, la Ley General de Sociedades y las demás normas aplicables. La asamblea será presidida por el representante de los obligacionistas y, a falta de este, por un representante de la autoridad de control o por quien designe el juez. La convocatoria, el quórum, las mayorías y los demás aspectos de dichas asambleas se regirán por tales disposiciones legales. En caso de que una Clase y/o Serie de Obligaciones Negociables fuera admitida para su listado y/o negociación en algún mercado de valores, las asambleas de tenedores y las convocatorias pertinentes también cumplirán con las normas aplicables bajo aquel mercado de valores.

De conformidad con lo establecido por el artículo 14 de la Ley de Obligaciones Negociables, la Gerencia de Plaza Logística (i) deberá, a solicitud de tenedores titulares de por lo menos el 5% (cinco por ciento) del monto total de capital de las Obligaciones Negociables de cualquier Clase/Serie en circulación; y (ii) podrá, cuando lo juzgue necesario, convocar a una asamblea de tenedores de Obligaciones Negociables, para efectuar, otorgar o tomar toda modificación, solicitud, requerimiento, autorización, directiva, notificación, consentimiento, dispensa, renuncia u otra acción que debe ser aprobada, efectuada, otorgada o tomada por los tenedores de Obligaciones Negociables en cuestión.

A menos que se especifique lo contrario en los Suplementos de Precio correspondientes, las asambleas serán presididas por el representante de los tenedores, a falta de este, por quien la mayoría de los tenedores presentes en la asamblea en cuestión elijan entre los presentes en la misma, sobre la base del valor nominal de Obligaciones Negociables representado en la misma, y el quórum requerido en cualquier asamblea ordinaria estará constituido por tenedores que tengan o representen la mayoría del valor nominal total de las Obligaciones Negociables de la respectiva Clase y/o Serie, y en cualquier asamblea celebrada en segunda convocatoria estará constituido por cualquier número de tenedores presentes en la segunda reunión, sin embargo el quórum requerido para las asambleas extraordinarias estará constituido por tenedores que tengan o representen el 60% del valor nominal total de las Obligaciones Negociables de la respectiva Clase y/o Serie y, en caso de celebrarse en segunda convocatoria, el quórum estará constituido por tenedores que tengan o representen el 30% del valor nominal total de las Obligaciones Negociables de la Clase y/o Serie respectiva. Las resoluciones adoptadas en dichas asambleas serán considerada válidamente adoptada, de ser aprobada por los tenedores con derecho a votar que representen la mayoría del valor nominal total de las Obligaciones Negociables de la Clase y/o Serie en cuestión que se encuentre presente en la asamblea, a menos que se especifique otro régimen de mayoría en los Suplementos de Prospecto correspondientes.

Toda decisión adoptada válidamente será concluyente y vinculante para todos los tenedores de Obligaciones Negociables de la Clase y/o Serie en cuestión, sea que hubieran dado o no su consentimiento al respecto o hubieran estado presentes o no en cualquier asamblea.

Modificación de los términos y condiciones

Sujeto a lo dispuesto en la normativa aplicable y a lo establecido en cada Suplemento de Precio respecto a las Clases y/o Series a ser emitidas, la Compañía puede, sin necesidad del consentimiento de ningún tenedor, modificar y reformar los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables de cualquier Clase o Serie para uno o más de los siguientes fines, u otros que se establezcan en el respectivo Suplemento de Precio: (i) agregar compromisos, condiciones, disposiciones, obligaciones o restricciones en beneficio de los tenedores de las Obligaciones Negociables; (ii) agregar Supuestos de Incumplimiento en beneficio de tenedores de las Obligaciones Negociables; (iii) designar un sucesor del agente de registro, co-agente de registro o del agente de pago; (iv) subsanar cualquier ambigüedad, defecto o inconsistencia en las Obligaciones Negociables; (v) renunciar a cualquier derecho o facultad que le fuera conferido a la Compañía; (vi) acreditar la sucesión de la Compañía por otra persona y la asunción por parte de dicho sucesor de los compromisos y obligaciones de la Compañía en las Obligaciones Negociables en virtud de cualquier fusión propiamente dicha, por absorción o venta de activos; (vii) cumplir cualquier requisito de la CNV; (viii) realizar cualquier modificación que sea de naturaleza menor o técnica o para corregir o complementar alguna disposición ambigua, incompatible o defectuosa incluida en las Obligaciones Negociables o los contratos de emisión; (ix) garantizar las Obligaciones Negociables de cualquier clase de acuerdo con sus requisitos o de otra forma; e (x) introducir cualquier cambio u otorgar alguna dispensa o autorización de cualquier incumplimiento o incumplimiento propuesto de cualquiera de los términos y condiciones de dichas Obligaciones Negociables que, en opinión de buena fe de la Gerencia de la Compañía, no afecte de modo sustancial y adverso el derecho de ningún tenedor de las Obligaciones Negociables.

La Sociedad podrá modificar, dispensar el cumplimiento o complementar los términos y condiciones “no esenciales” de las Obligaciones Negociables de una Clase y/o Serie, con el consentimiento de los tenedores de las Obligaciones Negociables de dicha Clase y/o Serie que representen las mayorías requeridas por la normativa aplicable o lo que indicará el Suplemento de Precio de la Clase y/o Serie correspondiente. Asimismo, podrán realizarse modificaciones y reformas a términos “esenciales” de las Obligaciones Negociables sujeta a las disposiciones de quórum y mayorías para las asambleas extraordinarias establecido en la Ley General de Sociedades, o en su defecto a los supuestos más gravosos que pudieran determinarse en el Suplemento de Precio de cada Clase y/o Serie, en oportunidad de la emisión de Obligaciones Negociables a emitir bajo el Programa. A efectos del presente, se entiende por cambio a un término “esencial”, a título ejemplificativo, a (i) todo cambio en el vencimiento del capital o intereses sobre las Obligaciones Negociables de cada Clase y/o Serie; (ii) una reducción en el capital o intereses sobre las Obligaciones Negociables de cada Clase y/o Serie o un cambio en la obligación de la Compañía de pagar montos adicionales respecto de ellos; (iii) un cambio en el lugar o moneda de pago del capital o de los intereses y/o cualquier otro monto pagadero bajo las Obligaciones Negociables de cada Clase y/o Serie (incluyendo los montos adicionales); (iv) un cambio que afecte el derecho de entablar una acción para la exigibilidad de cualquier pago de capital o intereses sobre las Obligaciones Negociables de cada Clase y/o Serie en la fecha o luego de la fecha del vencimiento; o (v) una reducción en los citados porcentajes de monto de capital de las Obligaciones Negociables de cada Clase y/o Serie necesarios para modificar o reformar las Obligaciones Negociables de cada Clase y/o Serie, o para renunciar al cumplimiento futuro con o incumplimiento pasado por la Compañía o una reducción en los requisitos de quórum o los porcentajes de votos requeridos para la adopción de cualquier resolución en una asamblea de tenedores de las Obligaciones Negociables de cada Clase y/o Serie.

Las asambleas de tenedores de Obligaciones Negociables de distintas Clases y/o Series se celebrarán en forma separada, estableciéndose, sin embargo, que se podrá convocar a asambleas conjuntas de tenedores de Obligaciones Negociables de distintas Clases y/o Series a fin tratar cuestiones comunes a las distintas Clases y/o Series de Obligaciones Negociables en cuestión. A los fines de computar el quórum y las mayorías en tales asambleas conjuntas, las distintas Clases y/o Series de Obligaciones Negociables en cuestión serán consideradas como una única clase o serie, estableciéndose que en caso que las Obligaciones Negociables de las distintas Clases y/o Serie estuvieran denominadas en más de una moneda, se tomará el monto de capital de las mismas en Pesos conforme con la fórmula o procedimiento a utilizar para la determinación de la equivalencia entre la moneda utilizada en la emisión en cuestión.

Las decisiones y resoluciones adoptadas por las asambleas serán concluyentes y vinculantes para todos los tenedores de Obligaciones Negociables de la Clase y/o Serie en cuestión, independientemente de si estaban o no presentes en las asambleas en cuestión.

El consentimiento de los tenedores, podrá ser obtenido en (i) una asamblea de tenedores que se registrará en cuanto a su constitución, funcionamiento y mayorías por las normas de la asamblea ordinaria de la Ley General de Sociedades, y/o (ii) mediante la obtención del consentimiento de la mayoría exigible de los tenedores de cualquier Clase y/o Serie de Obligaciones Negociables, siempre y cuando fuere por un medio fehaciente (incluyendo por carta documento) y que asegure a todos los tenedores de la Clase y/o Serie de Obligaciones Negociables que se trate, la debida información previa y el derecho a manifestarse, en todos los casos acorde a lo reglado por los artículos 14 de la Ley de Obligaciones Negociables, los artículos 354 y 355 de la Ley General de Sociedades, y/o toda normativa que resultare aplicable, y/o (iii) mediante la celebración de una

Asamblea de Tenedores a Distancia en los términos de la RG 830/20 CNV, las RG IGJ 11/2020 y 46/2020, o la normativa que resulte de aplicación.

En todo caso, y de forma inmediata después del otorgamiento de cualquier dispensa, o modificación a las condiciones de emisión, la Compañía notificará a la CNV sobre las modificaciones o dispensas otorgadas, y en caso de resultar aplicable, solicitará autorización a la CNV para cualquier modificación a los términos y condiciones de emisión de las Obligaciones Negociables.

Supuestos de Incumplimiento

Los supuestos de incumplimiento relativos a las Obligaciones Negociables que se emitan en el marco del Programa, en caso de existir, se especificarán en los Suplementos de Precio correspondiente.

Operaciones de estabilización

En relación con la oferta de las Obligaciones Negociables, los *underwriters* o Colocadores, si los hubiera, podrán efectuar operaciones para estabilizar o mantener el precio de mercado de las Obligaciones Negociables ofrecidas a un nivel por encima del que prevalecería de otro modo en el mercado. Tales operaciones podrán efectuarse en los mercados de valores autorizados o de otro modo de acuerdo a las normas aplicables vigentes. Dicha estabilización, en caso de iniciarse, podrá ser suspendida en cualquier momento y se desarrollará dentro del plazo y en las condiciones que sean descriptas en el Suplemento de Precio correspondiente a cada Clase y/o Serie, todo ello de conformidad con el artículo 12 de la Sección I, Capítulo IV, Título VI de las Normas de la CNV y demás normas aplicables vigentes.

Compromisos de la Compañía y de potenciales inversores

La Emisora podrá asumir compromisos en relación a cada Clase y/o Serie de las Obligaciones Negociables, los cuales se especificarán en el Suplemento de Precio correspondiente a dicha Clase y/o Serie.

Por otro lado, y a solicitud de la Compañía y/o de cualquier Colocador designado por Plaza Logística, los potenciales inversores en las Obligaciones Negociables y los tenedores, se comprometen a suministrar cualquier información y la documentación que fuera requerida por Plaza Logística y/o cualquier Colocador que, a su leal saber y entender, tenga causa en cualquier norma aplicable vigente en materia impositiva y/o en materia de prevención del lavado de dinero, de la financiación del terrorismo u otras actividades ilícitas y/o que fuera requerida por cualquier autoridad con competencia en tales materias (incluyendo, sin limitación, la AFIP, la UIF, el Banco Central, la CNV), a los efectos de que Plaza Logística y/o cualquier Colocador puedan cumplir las obligaciones a su cargo en tales materias. La Sociedad y los Colocadores designados no darán curso a las ofertas de suscripción cuando quien desee suscribir las Obligaciones Negociables no proporcione, a su satisfacción, la documentación y/o información solicitada.

Derechos

En el Suplemento de Precio respectivo, se describirán los derechos que habrán de otorgar las Obligaciones Negociables, que en cada caso se emitan dentro del Programa.

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, o 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, sus modificaciones y reglamentaciones, o por disposiciones, resoluciones o requerimientos de la UIF, de la CNV o del BCRA. A todo efecto, 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. Adicionalmente, la Emisora podrá no dar curso a las suscripciones de Obligaciones Negociables cuando quien desee suscribir las Obligaciones Negociables no proporcione, a satisfacción de la Emisora, la información solicitada.

Notificaciones

A menos que se especifique lo contrario en los Suplementos correspondientes, las notificaciones a los tenedores de Obligaciones Negociables se considerarán debidamente efectuadas si se publican por un día en el boletín diario de la BCBA, en virtud del ejercicio de la facultad delegada por BYMA a la BCBA, conforme lo dispuesto por la Resolución N° 18.629 de la CNV, así como en la página web de la CNV, en el ítem Información Financiera. Las notificaciones 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 las bolsas y/o mercados autorizados del país y/o del exterior donde listen y/o negocien las Obligaciones Negociables

Prescripción

Los reclamos contra la Sociedad 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.

CAPÍTULO XI - INFORMACIÓN ADICIONAL

1. Instrumento constitutivo y Contrato Social

a. Registro y número de inscripción de la Sociedad

La Sociedad fue constituida bajo la denominación de Plaza Logística Sociedad Anónima, por escritura pública número 102, de fecha 18 de agosto de 1992, cuyo primer testimonio se inscribió en la IGJ, con fecha 28 de agosto de 1992, bajo el número 8038, del Libro 111, Tomo "A" de SA.

Con fecha 18 de junio de 1999 se inscribió en la IGJ, bajo el número 8576, del Libro 5, Tomo "-" de Sociedades por acciones, la escritura pública número 816, continente de la transformación de Plaza Logística S.A. en S.R.L., y con la misma fecha y ante el mismo Registro se inscribió, bajo el número 4632, del Libro 111, Tomo "-", de S.R.L., la escritura pública número 867, continente de una rectificación en la redacción de la cláusula 5° del Contrato Social, relativa a la administración de la Compañía.

Objeto Social

La cláusula 3° del Contrato Social describe el objeto social de la Compañía en los siguientes términos: *“La sociedad tiene por objeto realizar por cuenta propia, por cuenta de terceros y/o asociada a terceros, las siguientes operaciones: Compra, venta, permuta, alquiler, arrendamiento, construcción, administración y desarrollo de propiedades inmuebles, inclusive las comprendidas bajo el Régimen de Propiedad Horizontal como así también toda clase de operaciones inmobiliarias, incluyendo el fraccionamiento y posterior loteo de parcelas. Estará habilitada asimismo a dar y tomar préstamos, otorgando garantías a nombre propio o a favor de terceros, ya sea a título gratuito u oneroso. A tal fin la sociedad tiene plena capacidad jurídica para adquirir derechos y contraer obligaciones y ejercer todos los actos que no sean prohibidos por las leyes o por este contrato”*.

Disposiciones del Contrato Social respecto a gerentes

La Reunión de Socios es soberana para designar como gerentes a las personas que disponga en cada caso. La cláusula 5° del Contrato Social establece que los gerentes permanecen en sus cargos por tiempo indeterminado.

(i) Por Reunión de Socios de fecha 10 de mayo de 2017, modificatoria de la cláusula 5° del Contrato Social e inscrita en IGJ bajo el número 7373, del Libro 152 de SRL, en fecha 20 de julio de 2017, la gerencia deberá requerir el consentimiento previo de los socios reunidos en Reunión de Socios para la realización de los siguientes actos u operaciones:

- (a) aprobar cualquier tipo de modificación al objeto social o a la naturaleza del negocio de la Sociedad o del domicilio de la Sociedad o sus subsidiarias;
- (b) instrumentar cualquier modificación al valor nominal de las cuotas de la Sociedad;
- (c) aprobar cualquier suspensión o limitación de los derechos de preferencia y de acrecer en los supuestos autorizados por la Ley 19.550;
- (d) aprobar cualquier disposición directa o indirecta (incluida la venta, transferencia, transmisión, intercambio, o el otorgamiento de cualquier opción o derecho de preferencia) de activos o derechos que tengan un valor superior a dos millones de Dólares Estadounidenses (US\$ 2.000.000) o su equivalente en otras monedas;
- (e) aprobar la creación de derechos de garantía o de gravámenes sobre activos, incluyendo inmuebles, por un monto superior a dos millones de Dólares Estadounidenses (US\$ 2.000.000) o su equivalente en otras monedas;
- (f) aprobar la emisión del otorgamiento de garantías en respaldo de, o el compromiso de incurrir en cualquier deuda por parte de la Sociedad o cualquiera de sus subsidiarias, excepto que tal incurrimiento fuera por un monto menor a un millón de Dólares Estadounidenses (US\$ 1.000.000), o su equivalente en otras monedas;
- (g) instrumentar cualquier fusión, escisión, consolidación, transformación de tipo societario, reconstitución o reestructuración de cualquiera de sus subsidiarias, la transmisión, transferencia, en una sola transacción o en una serie de transacciones relacionadas, que resulte en un cambio de control de cualquiera de sus subsidiarias;
- (h) llevar a cabo cualquier presentación voluntaria en, o la aprobación de cualquier procedimiento relativo a la insolvencia de la Sociedad (incluyendo la quiebra, el concurso preventivo, la designación de cualquier interventor o administrador judicial respecto a la Sociedad o de cualquiera de sus subsidiarias), disolución, liquidación, y/o la celebración de un acuerdo preventivo extrajudicial por parte de la Sociedad o de sus subsidiarias;
- (i) llevar a cabo cualquier reducción o rescate de capital o readquisición de cuotas sociales, excepto por recompra o rescate de cuotas en el marco de un plan que otorgue a los trabajadores de la Sociedad o de sus subsidiarias una opción de compra respecto a las mismas, de conformidad con lo establecido en el apartado (k) a continuación;

- (j) tomar cualquier decisión relativa a la cotización, negociación, oferta pública, así como el retiro de cotización, negociación y oferta pública, de títulos valores de la Sociedad o de sus subsidiarias;
- (k) aprobar la adopción, modificación, enmienda o revisión de cualquier plan de compra de cuotas o cualquier política similar o acuerdo que le otorgue el derecho a un empleado, administrador, gerente o tercero para recibir cuotas, u opciones de compra respecto de las cuotas de la Sociedad o de cualquier subsidiaria;
- (l) aprobar la remoción o reemplazo de los auditores independientes de la Sociedad a menos que la firma que reemplace a los mismos sea cualquiera de PwC, Deloitte, Ernst & Young o KPMG, hacer cualquier elección significativa en materia de impuestos;
- (m) celebrar cualquier contrato que individualmente involucre una suma mayor a quinientos mil Dólares Estadounidenses (US\$500.000) o su equivalente en otras monedas, salvo aquellos contratos que fueran exceptuados en virtud de los demás apartados del presente Artículo Quinto del Contrato Social;
- (n) prestar consentimiento para la celebración de un acuerdo transaccional o reconocer la responsabilidad de la Sociedad en el marco de cualquier litigio que involucre una potencial contingencia o pérdida para la Sociedad en exceso de quinientos mil Dólares Estadounidenses (US\$500.000) o su equivalente en otras monedas, excepto a fines de que el acuerdo transaccional o reconocimiento de la responsabilidad de la Sociedad esté asegurado y que, teniendo en cuenta la cobertura de dicho seguro, el pasivo correspondiente a la Sociedad o cualquiera de sus subsidiarias sea inferior a quinientos mil Dólares Estadounidenses (US\$500.000) o su equivalente en otras monedas;
- (o) celebrar cualquier acuerdo de asociación, unión transitoria de empresas, agrupación de colaboración empresaria o *joint venture* con un tercero, excepto en aquellos casos en que dichos contratos tuvieran relación con el aporte de inmuebles por parte de sus propietarios, y en la medida en que los mismos tuvieran un valor inferior a un millón de Dólares Estadounidenses (US\$ 1.000.000) o su equivalente en otras monedas;
- (p) aprobar cualquier cambio en el número y composición de comité especial de la gerencia de la Sociedad o de cualquiera de sus subsidiarias; y
- (q) aceptar o asumir el compromiso de realizar cualquiera de las cuestiones enunciadas en los apartados (a) a (p) precedentes.
- (ii) No existe disposición del Contrato Social respecto al retiro o no retiro de los gerentes al llegar a una edad límite.
- (iii) El Contrato Social no requiere que los gerentes sean titulares de cuotas de la Compañía.

Derechos, preferencias y restricciones de las cuotas

- (i) La cláusula 9° del Contrato Social describe el derecho de dividendos de la Compañía en los siguientes términos: “De las utilidades líquidas y realizadas se destinará: (A) el cinco por ciento al fondo de reserva legal, hasta alcanzar el 20% del capital social. (B) El importe que se establezca para retribución de los gerentes. (C) El remanente, previa deducción de cualquier otra reserva que los socios dispusieran constituir, se distribuirá entre los mismos en proporción al capital integrado.”
- (ii) La cláusula 4° del Contrato Social describe el derecho de voto en la Compañía en los siguientes términos: “El capital social se fija en la suma de cuatro mil seiscientos treinta millones setecientos ochenta y siete mil seiscientos cuarenta pesos (\$4.630.787.640), dividido en cuatro mil seiscientos treinta millones setecientos ochenta y siete mil seiscientos cuarenta (4.630.787.640) cuotas de valor nominal \$1 cada una y con derecho a un voto por cuota”.
- (iii) Los derechos a participar en las utilidades de la Compañía son los que surgen de la cláusula 9° del Contrato Social, transcripta más arriba, y de la aplicación de las normas generales en la materia.
- (iv) La cláusula 10° del Contrato Social describe el derecho de participar en cualquier excedente en el caso de liquidación de la Compañía en los siguientes términos: “Disuelta la sociedad por cualquier de las causas previstas en el Artículo 94 de la 19.550, la liquidación será practicada por los gerentes o por la persona que designen los socios. Cancelado el pasivo y reembolsado el capital, el remanente se repartirá entre los socios a prorrata de sus respectivas tenencias”.
- (v) No existe disposición especial del Contrato Social para el rescate. Se aplican las normas generales que rigen al respecto.
- (vi) No existe disposición especial del Contrato Social para un fondo de rescate de cuotas.
- (vii) No existe disposición especial del Contrato Social acerca de otras compras de cuotas por parte de la Compañía.
- (viii) No existe ninguna disposición especial del Contrato Social discriminatoria contra cualquier tenedor existente o futuro de cuotas como resultado de la tenencia, cualquiera sea la cantidad de cuotas.

Medidas necesarias para modificar los derechos de los socios

La cláusula 6° del Contrato Social describe las medidas necesarias para modificar los derechos de los socios de la Compañía en los siguientes términos: “*Las resoluciones sociales se adoptarán o bien por reunión de socios o bien en la forma dispuesta en el Artículo 159, primera parte, párrafo segundo de la Ley 19.550. Rigen las mayorías previstas en el Artículo 160 de la citada ley y cada cuota da derecho a un voto. Toda comunicación o citación a los socios se sujetará a lo dispuesto en el Artículo 159, último párrafo de la ley 19.550*”. No hay estipulaciones que establezcan condiciones más gravosas que las requeridas por las disposiciones legales.

Formalidades para Reuniones de Socios

Las formalidades aplicables a la convocatoria de las Reuniones de Socios de la Compañía están descriptas en la cláusula 6° del Contrato Social, tal como fuere transcrita anteriormente.

Limitaciones a los derechos a poseer cuotas

No existe limitación de los derechos a poseer cuotas, incluyendo los derechos de socios no residentes o extranjeros a tener o ejercer los derechos de voto de las cuotas.

Disposición del Contrato Social que pueda afectar el control de la Compañía

No existe disposición del Contrato Social que pudiera tener efecto en demorar, diferir o prevenir un cambio en el control de la Compañía.

Disposición del Contrato Social por la cual se deba revelar la propiedad de la tenencia de cuotas

No existe disposición del Contrato Social por la cual se deba revelar la propiedad de la tenencia de cuotas. No obstante ello, toda transferencia de cuotas debe inscribirse en el Registro Público de Comercio. Asimismo se aplican las Normas de la CNV que rigen al respecto.

Ley aplicable

La ley aplicable a la Compañía es la que rige en la República Argentina.

Condiciones para cambios en el capital

No existe disposición del Contrato Social acerca de condiciones que rigen los cambios en el capital que sean más estrictas que las requeridas por las disposiciones legales.

2. Medidas extraordinarias por COVID 19 adoptadas por el Gobierno Nacional, los Gobiernos Provinciales y Municipales

En línea con lo informado en “*La propagación del virus SARS-CoV2, devenido en pandemia, y el brote de otras enfermedades que amenacen la salud pública, podrían tener impactos negativos en la economía mundial en general, y sobre la economía argentina en particular, afectando el negocio y de la Compañía.*”, y con el objetivo de paliar la crisis económica y sanitaria que atraviesa la República Argentina como consecuencia de la pandemia mundial, los diversos niveles de gobierno han implementado significativas reformas, beneficios, restricciones y obligaciones que incluyen en nuestro país, que a modo ejemplificativo se detallan a continuación:

Declaración de Emergencia Sanitaria

Mediante el DNU N° 167/21 se prorrogó la declaración de emergencia hasta el 31 de diciembre de 2021.

Suspensión del deber de asistencia al lugar de trabajo y prohibición de despidos

Por medio de las Resoluciones N° 207/20 y N° 219/20 del Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social se dispuso, entre otras cuestiones: i) la suspensión del deber de asistencia al lugar de trabajo a: (a) trabajadores mayores de sesenta (60) años de edad, excepto que sean considerados “personal esencial para el adecuado funcionamiento del establecimiento”; (b) trabajadoras embarazadas; y (c) trabajadores incluidos en los grupos de riesgo que define la autoridad sanitaria nacional; y (ii) la suspensión del deber de asistencia al lugar de trabajo a los trabajadores alcanzados por el “aislamiento social preventivo y obligatorio”, las cuales fueron prorrogadas por el DNU N° 235/21.

Con fecha 31 de marzo de 2020 el DNU N°329/20 prohibió nuevamente y por el plazo de 60 días contados a partir de su publicación (i) los despidos sin justa causa y por las causales de falta o disminución de trabajo y fuerza mayor; y (ii) las suspensiones por las causales de fuerza mayor o falta o disminución de trabajo hasta el 31 de mayo de 2021, con algunas excepciones para los trabajadores de la construcción.

Medidas de Aislamiento y Distanciamiento Social, Preventivo y Obligatorio

Con fecha 8 de abril de 2021, a través del DNU N° 235/21, el Gobierno Nacional dispuso una serie de medidas tendientes a controlar la emergencia sanitaria, coincidentes en gran medida con las adoptadas durante el DISPO, agregando limitaciones para la circulación en horas de la noche. Además, definió una serie de parámetros epidemiológicos para clasificar a los partidos municipales en situación de alto riesgo. En estos últimos, se dispusieron restricciones adicionales. Finalmente, el 16 de abril de 2021, el DNU N° 241/21 intensificó las restricciones a la circulación y reunión de personas dispuestas por el DNU N° 235/21, haciendo especial foco en el Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA), en dicho sentido algunas de las medidas adoptadas son (i) suspensión del dictado de clases presenciales y actividades educativas no escolares presenciales en todos los niveles y en todas sus modalidades, desde el 19 de abril hasta el 30 de abril de 2021, inclusive; (ii) suspensión de las siguientes actividades: centros comerciales y shoppings; todas las actividades deportivas, recreativas, sociales, culturales y religiosas que se realizan en ámbitos cerrados; locales comerciales, salvo excepciones (actividades esenciales), entre las 19 horas y las 6 horas del día siguiente; locales gastronómicos (restaurantes, bares, etc.), entre las 19 horas y las 6 horas del día siguiente, salvo en las modalidades de reparto a domicilio y para retirar en el establecimiento en locales de cercanía. Entre las 6 horas y las 19 horas los locales gastronómicos sólo podrán atender a sus clientes en espacios habilitados al aire libre, y (iii) la restricción de circular regirá desde las 20 horas hasta las 6 horas del día siguiente.

3. Algunas medidas adicionales adoptadas por la Comisión Nacional de Valores, el BCRA y la UIF

CNV: Mediante Resolución General N°830, la CNV autorizó a que las entidades emisoras celebren reuniones a distancia durante el período de ASPO para minimizar la propagación del COVID-19, siempre que se cumplan ciertos requisitos como la garantía de libre accesibilidad a las reuniones con voz y voto, la transmisión simultánea de sonido, imágenes y palabras en el transcurso de toda la reunión, su grabación en soporte digital y la conservación de una copia por cinco años, entre otros requisitos.

Además, mediante el dictado de diversas resoluciones generales, extendió de vez en vez, el plazo de presentación de los estados financieros anuales e intermedios de diversas entidades registradas ante la CNV.

BCRA: En octubre del 2020, el BCRA aprobó un Nuevo Esquema de Líneas de Financiamiento para las MiPyMES, destinado tanto a empresas afectadas por las consecuencias de la pandemia provocada por el Covid-19, el cual consta de tres líneas de crédito (i) la línea MiPyME con tasas de 24%, para empresas que tienen beneficios del Programa de Asistencia al Trabajo y la Producción (ATP), (ii) una segunda línea MiPyME para Inversión de Capital, con una tasa de interés de 30%, y (iii) una tercera línea destinada a financiar el capital de trabajo de empresas MiPyME estará disponible con tasa de 35%.

UIF: En noviembre de 2020, la UIF ordeno reanudar el curso de todos los plazos dentro de los procedimientos sumariales, de supervisión y administrativos en general, dentro de su órbita.

4. Contratos importantes

Plaza Logística no ha celebrado contratos importantes fuera del curso ordinario de sus negocios adicionales a los mencionados en el presente Prospecto.

5. Control de Cambios en la Argentina

En el marco de las facultades otorgadas al Poder Ejecutivo Nacional por la Ley de Emergencia Pública, en febrero de 2002, a través del Decreto N° 260/2002, el Poder Ejecutivo Nacional estableció (i) el MULC, por el cual deben cursarse todas las operaciones de cambio en divisas extranjeras; y (ii) que las operaciones de cambio en divisas extranjeras deben ser realizadas al tipo de cambio libremente pactado y sujetarse a los requisitos y a la reglamentación que establezca el BCRA.

En junio de 2005, mediante el Decreto N° 616/2005, el Poder Ejecutivo Nacional estableció que: (a) todos los ingresos de fondos al mercado de divisas extranjeras doméstico derivados de endeudamientos con el exterior incurridos por personas humanas o entidades del sector privado, con excepción de las operaciones de financiación del comercio exterior y las emisiones primarias de títulos de deuda que cuenten con oferta pública y listado en mercados autorregulados; y (b) todos los ingresos de fondos de no residentes cursados a través del MULC destinados a tenencias de moneda local; adquisición de activos o pasivos financieros de todo tipo del sector privado financiero o no financiero, excluyendo la inversión extranjera directa y las emisiones primarias de títulos de deuda y de acciones que cuenten con oferta pública y listado en mercados autorregulados; e inversiones en valores emitidos por el sector público que sean adquiridos en mercados secundarios, debían cumplir diversos requisitos,

entre ellos: (i) los fondos ingresados sólo podían ser transferidos fuera del mercado local de cambios al vencimiento de un plazo de 365 días corridos, a contar desde la fecha en que los fondos fueron recibidos en Argentina; (ii) el resultado de la liquidación de los fondos ingresados debía acreditarse en una cuenta del sistema bancario local; (iii) la constitución de un depósito nominativo, no transferible y no remunerado, por el 30% del monto involucrado en la operación correspondiente, durante un plazo de 365 días corridos, de acuerdo a las condiciones que se establecían en la reglamentación (el “Depósito”); y (iv) el Depósito debía constituirse en Dólares Estadounidenses en entidades financieras del país, no pudiendo generar interés o beneficio de ningún tipo ni ser utilizado como garantía.

En 2015, se modificó el Decreto 616/2005, reduciendo (i) a cero (0) el porcentaje del Depósito y (ii) el plazo de permanencia en el país de fondos por nuevo endeudamiento financiero incurrido por residentes, mantenido por acreedores extranjeros y liquidado a través del MULC de 365 a 120 días corridos desde la fecha de liquidación del monto pertinente.

Con fecha 8 de agosto de 2016, el BCRA estableció un nuevo régimen de tipos de cambio mediante la Comunicación “A” 6037, modificando sustancialmente las regulaciones de cambio existentes y facilitando el acceso al MULC. Con fecha 19 de mayo de 2017, el BCRA dictó la Comunicación “A” 6244 que, con vigencia a partir del 1 de julio de 2017, modificó y flexibilizó significativamente todas las normas que reglamentaban la operatoria en el mercado de cambios. Sin embargo, mantuvieron su vigencia las normas vinculadas con regímenes informativos y relevamientos, entre ellos, el “*Relevamiento de emisiones de títulos de deuda y pasivos externos del sector financiero y privado no financiero*” y el “*Relevamiento de inversiones directas*”, que, mediante la Comunicación “A” 6401 del 26 de diciembre de 2017, fueron reemplazados por el “*Relevamiento de Activos y Pasivos Externos*”.

La Comunicación “A” 6037 estableció, entre otras cosas, las siguientes:

- El principio de un mercado único y libre de cambios. De acuerdo con el punto 1.1 de la citada comunicación “*Todas las personas humanas o jurídicas, patrimonios y otras universalidades podrán operar libremente en el mercado de cambios*”.
- La obligación de llevar a cabo operaciones cambiarias a través de entidades autorizadas se mantiene.
- La eliminación del horario de funcionamiento del MULC.
- La obligación de los residentes de cumplimentar el “*Relevamiento de emisiones de títulos de deuda y pasivos externos*” (Comunicación “A” 3602 y complementarias) y el “*Relevamiento de inversiones directas*” (Comunicación “A” 4237 y complementarias), incluso cuando no se haya producido un ingreso de fondos al mercado de cambios y/o no se prevea acceder en el futuro al mismo por las operaciones que corresponde declarar, se mantiene.

Todas las normas que reglamentaban la operatoria cambiaria fueron reemplazadas por las disposiciones contenidas en la Comunicación “A” 6244. Las normas vinculadas con regímenes informativos, relevamientos o seguimientos relacionados con dichos tópicos se mantienen vigentes. A través del artículo 188 del Decreto de Necesidad y Urgencia N° 27/2018 se sustituyó el artículo 1 del Decreto N° 260/2002, estableciéndose un mercado libre de cambios por el cual se cursarían las operaciones de cambio realizadas por entidades financieras y demás personas autorizadas por el BCRA para dedicarse de manera permanente o habitual al comercio de la compra y venta de monedas y billetes extranjeros, oro amonedado o en barra de buena entrega, cheques de viajero, giros, transferencias u operaciones análogas en moneda extranjera. De este modo, se suprimió el MULC a través del cual debían cursarse todas las operaciones de cambio de divisas extranjeras, a fin de generar un mercado de cambios eficiente y competitivo, que provea soluciones a quienes necesitan realizar operaciones de cambio de manera segura y accesible.

Sin embargo, luego de conocerse los resultados de las PASO en agosto de 2019, una crisis generalizada en los mercados argentinos obligó a implementar ciertas reformas significativas al régimen cambiario, así como al ingreso y egreso de fondos del país, con el objeto de disminuir la volatilidad de la variación del tipo de cambio ante la incertidumbre provocada por los resultados de las PASO. Fue así que a partir de septiembre de 2019 se reinstauraron en Argentina varias de las restricciones cambiarias que habían sido anteriormente levantadas, entre las cuales cabe considerar las medidas impuestas por el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 609/2019 y la Comunicación “A” 6770 del BCRA (tal como fuera complementada de vez en vez). Dicha normativa estableció, hasta el 31 de diciembre de 2019, el requisito de conformidad previa del BCRA para el acceso al mercado de cambios para la constitución de activos externos por personas jurídicas, y por personas humanas cuando se supere el monto de US\$10.000 mensual, así como la obligación de ingreso y liquidación de nuevas deudas financieras y la conformidad previa del BCRA para el pago de utilidades y dividendos, entre otras cosas. Asimismo, para el pago de deudas financieras con el exterior debería demostrarse, en caso de corresponder, que la operación se encuentra declarada bajo el *Relevamiento de activos y pasivos externos*.

Tras la asunción de Alberto Fernández como presidente de la República Argentina el 10 de diciembre de 2019, y ante la notoria crisis e incertidumbre que continuaban atravesando los mercados, el nuevo Gobierno implementó restricciones más severas al régimen cambiario. Para reforzar dichos controles y evitar mayores pérdidas de reservas del BCRA con el objeto de controlar

la volatilidad de la variación del tipo de cambio, el BCRA emitió la Comunicación "A" 6815 en virtud de la cual profundizó los controles cambiarios impuestos originariamente por la Comunicación "A" 6770 a través de, entre otras, las siguientes medidas:

- las personas humanas residentes deberán contar con la conformidad previa del BCRA para el acceso al mercado de cambios para la constitución de activos externos, ayuda familiar y para operatorias con derivados cuando supere el equivalente de US\$ 200 mensuales (en lugar del límite anterior de US\$ 10.000);
- para los no residentes, a excepción de ciertos casos expresamente individualizados en la normativa, se dispone la necesidad de contar con la conformidad previa del BCRA para el acceso al mercado de cambios para la compra de moneda extranjera por montos superiores al equivalente a US\$ 100 mensuales (en lugar del límite anterior de US\$ 1.000); y
- para los importadores locales (a) un plazo de noventa (90) días corridos, para cumplir con la demostración del registro de ingreso aduanero de los bienes en el caso de los pagos anticipados de importaciones a proveedores no vinculados, y (b) la necesidad de conformidad previa del BCRA para los pagos anticipados de importaciones a proveedores vinculados con el importador. Las operaciones que no se ajusten a lo dispuesto en la normativa cambiaria se encontrarán alcanzadas por la Ley del Régimen Penal Cambiario.

Con fecha 28 de diciembre de 2019 fue publicado en el Boletín Oficial el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 91/2019, el cual modificó el texto del artículo 1° del Decreto de Necesidad y Urgencia N° 609/2019, a través de lo cual eliminó la vigencia de los controles de cambios que bajo dicho Decreto se encontraban vigentes hasta el 31 de diciembre de 2019, dando así continuidad sin limitación temporal a la obligación de ingresar al país en divisas y/o negociar en el mercado de cambios el contravalor de la exportación de bienes y servicios. A su vez, con fecha 30 de diciembre de 2019, el BCRA emitió la Comunicación "A" 6856, la cual estableció que las normas que integran el texto ordenado sobre "*Exterior y cambios*", difundido a través de la Comunicación "A" 6844 en materia de obligación de ingreso al país en divisas y/o negociación en el mercado de cambios de cobros de exportaciones de bienes y servicios, se mantendrán en vigor a partir del 31 de diciembre del 2019, en forma concordante con lo dispuesto por el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 91/2019. Asimismo, y en línea con lo anterior, mediante Comunicación "A" 6854, se estableció que las demás normas que integran el texto ordenado sobre "*Exterior y cambios*", difundido a través de la Comunicación "A" 6844, también se mantendrán en vigor a partir del 31 de diciembre de 2019.

De acuerdo a lo previsto por el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 609/2019, el BCRA establecerá los supuestos en los que el acceso al mercado de cambios para la compra de moneda extranjera y metales preciosos amonedados y las transferencias al exterior requerirán autorización previa, con base en pautas objetivas en función de las condiciones vigentes en el mercado de cambio y con distinción entre la situación de las personas humanas y de las personas jurídicas. Asimismo, el BCRA se encuentra facultado para establecer reglamentaciones que eviten prácticas y operaciones tendientes a eludir, a través de títulos públicos u otros instrumentos, las medidas adoptadas en el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 609/2019. En este sentido, el BCRA emitió diversas comunicaciones que luego, y con algunas modificaciones, pasaron a estar contenidas dentro del texto ordenado de las normas sobre "*Exterior y cambios*".

A continuación se detallan las principales restricciones cambiarias en materia de deuda financiera, formación de activos externos de residentes y compra de moneda extranjera por parte de no residentes.

Deuda financiera - Normas aplicables a los endeudamientos financieros con el exterior

Las normas sobre "*Exterior y Cambios*" establecen la obligación de ingreso y liquidación en el MULC de nuevas deudas de carácter financiero con el exterior que se desembolsen a partir del 1° de septiembre de 2019 como requisito para el posterior acceso al MULC, a los efectos de cancelar los servicios de capital e intereses de dichos endeudamientos, fijando excepciones para aquellos endeudamientos con el exterior originados a partir del 1° de septiembre de 2019 que no generen desembolsos por ser refinanciaciones de deudas financieras externas que hubieran tenido acceso, en la medida que la refinanciación no anticipe el vencimiento de la deuda original.

Se autoriza a los deudores residentes que deban realizar pagos de servicios de deudas financieras con el exterior o de títulos de deuda locales con acceso al MULC, a acceder al MULC para la compra de moneda extranjera con anterioridad al plazo admitido para cada caso, sujeto al cumplimiento de diversas condiciones. Se introdujeron ciertas excepciones para personas jurídicas a fin de, sujeto a determinadas condiciones, exceptuar la liquidación de fondos a través del MULC (no así su ingreso).

La Comunicación "A" 7030 emitida por el BCRA el 28 de mayo de 2020, conforme fuera modificada de tiempo en tiempo, establece la necesidad de contar con la conformidad previa del BCRA, hasta el 30 de junio de 2021, para la cancelación de servicios de capital de las deudas financieras con el exterior, siempre que el acreedor sea una contraparte vinculada al deudor. Respecto a la definición de vinculación, las normas sobre "*Exterior y Cambios*" efectúan un reenvío a lo dispuesto en el punto 1.2.2 del Texto Ordenado de "*Grandes exposiciones al riesgo de crédito*".

Sin embargo, por medio de la Comunicación “A” 7123 se dispuso la posibilidad de acceder al MULC, sin autorización previa del BCRA, para la cancelación de servicios de capital de endeudamientos financieros externos del sector privado no financiero con contrapartes vinculadas, en la medida que los fondos hayan sido ingresados y liquidados por el MULC a partir del 2 de octubre de 2020 y el endeudamiento tenga una vida promedio no inferior a los dos (2) años.

Endeudamientos financieros con vencimientos de capital programados entre el 1 de abril de 2021 y el 31 de diciembre de 2021:

Bajo la Comunicación “A” 7106 (y sus modificatorias y concordantes), el BCRA estableció el requisito, para quienes registren vencimientos de capital programados entre el 15 de octubre de 2020 y el 31 de marzo de 2021 con acreedores que no sean contrapartes vinculadas, de presentar ante el BCRA un detalle de un plan de refinanciación dando cumplimiento a determinados criterios establecidos en la norma. Al respecto, la Comunicación “A” 7133 estableció ciertas condiciones bajo las cuales se considerará cumplimentado el esquema de refinanciación pese a acceder al mercado de cambios por un monto superior al 40% de los vencimientos.

Por medio de la Comunicación “A” 7230, se dispuso a extender el plazo de aplicación de las referidas disposiciones a un nuevo período, comprendido ahora entre el 1 de abril de 2021 y el 31 de diciembre de 2021, estableciendo nuevas fechas límites para presentar los referidos planes de refinanciación.

No obstante lo anterior, se previeron algunas excepciones a los endeudamientos alcanzados por esta exigencia, a saber: (i) los vencimientos de capital por debajo de US\$2.000.000 mensuales; y (ii) los endeudamientos originados a partir del 1 de enero de 2020 (a) cuyos fondos hayan sido ingresados y liquidados; o (b) que constituyan refinanciaciones posteriores a esa fecha, en la medida que la refinanciación haya permitido alcanzar los parámetros exigidos bajo el régimen de refinanciación; y (iii) la porción remanente de vencimientos de operaciones que se concretaron para cumplir con el régimen de refinanciación, cumpliendo con sus condiciones.

Relevamiento de activos y pasivos externos

Este régimen informativo (creado por la Comunicación “A” 6401, según modificaciones de las Comunicaciones “A” 6410 y 6795, entre otras) reemplazó los anteriores regímenes correspondientes a “Deudas con el Exterior”. La declaración prevista bajo este régimen tiene carácter de declaración jurada. El régimen de información requiere la declaración de los siguientes pasivos: (i) acciones y participaciones de capital; (ii) instrumentos de deuda no negociables; (iii) instrumentos de deuda negociables; (iv) derivados financieros y (v) estructuras, terrenos e inmuebles.

Obligaciones en moneda extranjera entre residentes

Se prohíbe el acceso al MULC para el pago de obligaciones denominadas en moneda extranjera entre residentes concertadas a partir del 1 de septiembre de 2019. Respecto de las anteriores, se autoriza el acceso al MULC, a su vencimiento, siempre que estén instrumentadas en escrituras o registros públicos. La prohibición para acceder al MULC no alcanza a los pagos de las financiaciones en moneda extranjera otorgadas por entidades financieras locales, incluyendo los pagos por los consumos en moneda extranjera efectuados mediante tarjetas de crédito, con ciertas restricciones y excepciones.

Respecto de las financiaciones en moneda extranjera otorgada a residentes por bancos locales: (i) deberán ser liquidadas en el mercado local de cambios al momento de su desembolso; y (ii) se otorgará acceso al MULC para su cancelación en la medida en que se hubiera cumplido la mencionada obligación. Asimismo, se podrá acceder al MULC para el pago, a su vencimiento, de nuevas emisiones de títulos de deuda que se realicen con el objeto de refinanciar deudas. A su vez, se permite el acceso al MULC a emisores residentes para el pago, a su vencimiento, de los servicios de capital e intereses bajo nuevas emisiones de títulos de deuda con registro público en el país, denominados y pagaderas en moneda extranjera en el país, de darse determinados supuestos.

Formación de activos externos por parte de residentes

Se establece la conformidad previa del BCRA para el acceso al MULC por parte de personas humanas residentes para la constitución de activos externos cuando superen el equivalente de US\$200 mensuales (US\$100 cuando la compra fuere en efectivo). Se establece como requisito de acceso al MULC para la compra de moneda extranjera en los términos mencionados, que la persona humana residente no haya excedido en el mes calendario anterior el límite de US\$200.

Compra de moneda extranjera por parte de no residentes

Se establece la conformidad previa del BCRA para el acceso al MULC por parte de no residentes para la compra de moneda extranjera, excepto en casos puntualmente fijados por la autoridad de aplicación.

Con relación a todo lo anterior, recientemente mediante Comunicación “A” 7001 se limitó el acceso al MULC tanto en operaciones que correspondan a egresos, cancelación de capital e intereses de todo tipo de endeudamiento con el exterior

pendiente al 19 de marzo de 2020 -entre otras-, cuando dicho pago no tuviera una fecha de vencimiento o cuyo vencimiento hubiese operado con anterioridad a dicha fecha, requiriéndose conformidad previa del BCRA -excepto que la entidad interviniente cuente con una declaración jurada del cliente dejando constancia de ciertos supuestos-.

Finalmente, el 28 de mayo de 2020 el BCRA emitió la Comunicación “A” 7030, mediante la cual se estableció que se deberá contar con autorización previa del BCRA, o con una declaración jurada que deje constancia de que (i) la totalidad de sus tenencias de moneda extranjera en el país se encuentran depositadas en cuentas en entidades financieras y que no posee activos externos líquidos disponibles por un monto superior equivalente a US\$100.000 (salvo determinados casos); y (ii) se compromete a liquidar en el mercado de cambios, dentro de los cinco (5) días hábiles de su puesta a disposición, aquellos fondos que reciba en el exterior originados en el cobro de préstamos otorgados a terceros, el cobro de un depósito a plazo o de la venta de cualquier tipo de activo, cuando el activo hubiera sido adquirido, el depósito constituido o el préstamo otorgado con posterioridad al 28.05.2020, todo ello para el caso que se desee acceder al MULC para realizar alguna de las siguientes operaciones: (i) importaciones y compras de bienes al exterior; (ii) pago de servicios prestados por no residentes; (iii) pagos de intereses de deudas por importaciones de bienes y servicios; (iv) pagos de utilidades y dividendos; (v) pagos de capital e intereses de endeudamientos financieros con el exterior; (vi) pagos de títulos de deuda con registro público en el país denominados en moneda extranjera y obligaciones en moneda extranjera entre residentes; (vii) pagos de endeudamientos en moneda extranjera de residentes por parte de fideicomisos constituidos en el país para garantizar la atención de los servicios; (viii) compra de moneda extranjera por parte de personas humanas residentes para la formación de activos externos, remisión de ayuda familiar y por operaciones con derivados; (ix) compra de moneda extranjera por parte de personas humanas residentes para ser aplicados simultáneamente a la compra de inmuebles en el país con créditos hipotecarios; (x) compra de moneda extranjera por parte de otros residentes —excluidas las entidades— para la formación de activos externos y por operaciones con derivados; y (xi) otras compras de moneda extranjera por parte de residentes con aplicación específica.

La Comunicación “A” 7030 fue complementada y modificada, entre otras, por la Comunicación “A” 7042, Comunicación “A” 7094, Comunicación “A” 7123, la Comunicación “A” 7193 y la Comunicación “A” 7239.

En tal línea, la Comunicación “A” 7193 del BCRA del 2 de octubre de 2020 estableció como excepciones al requisito de conformidad previa del BCRA las siguientes situaciones:

(I) la entidad financiera cuente con una declaración jurada del cliente dejando constancia de que el monto total de los pagos asociados a sus importaciones de bienes cursados a través del mercado de cambios a partir del 1 de enero de 2020, incluido el pago cuyo curso se está solicitando, no supera en más del equivalente a US\$ 1.000.000.

(II) se trate de un pago diferido o a la vista de importaciones de bienes que corresponda a operaciones que se hayan embarcado a partir del 1 de julio de 2020 o que habiendo sido embarcadas con anterioridad no hubieran arribado al país antes de esa fecha.

(III) se trate de un pago asociado a una operación no comprendida en el punto (II) en la medida que sea destinado a la cancelación de una deuda comercial por importaciones de bienes con una agencia de crédito a la exportación o una entidad financiera del exterior o cuente con una garantía otorgada por las mismas.

(IV) se trate de un pago por: i) sector público, ii) todas las organizaciones empresariales, cualquiera sea su forma societaria, en donde el Estado Nacional tenga participación mayoritaria en el capital o en la formación de las decisiones societarias o iii) los fideicomisos constituidos con aportes del sector público nacional.

(V) se trate de un pago de importaciones con registro de ingreso aduanero pendiente a cursar por una persona jurídica que tenga a su cargo la provisión de medicamentos críticos a ingresar por solicitud particular por el beneficiario de dicha cobertura médica.

(VI) se trate de un pago de importaciones con registro aduanero pendiente destinado a la compra de kits para la detección del coronavirus COVID-19 u otros bienes cuyas posiciones arancelarias se encuentren comprendidas en el listado dado a conocer por el Decreto N° 333/2020 y sus complementarias.

(VII) la entidad cuente con una declaración jurada del cliente dejando constancia de que, incluyendo el pago anticipado cuyo curso se está solicitando, no se supera el equivalente a US\$ 3.000.000 y se trata de pagos para la importación de productos relacionados con la provisión de medicamentos u otros bienes relacionados con la atención médica y/o sanitaria de la población o insumos que sean necesarios para la elaboración local de los mismos.

Por su parte, conforme lo asimismo establecido por la Comunicación “A” 7123, el requisito de la conformidad previa del BCRA para la cancelación de servicios de capital de endeudamientos financieros con el exterior cuando el acreedor sea una contraparte vinculada no resultará de aplicación en la medida en que los fondos hayan sido ingresados y liquidados por el mercado de cambios a partir del 2 de octubre de 2020 y el endeudamiento tenga una vida promedio no inferior a los dos (2) años.

A su vez, mediante la Comunicación “A” 7239 del BCRA del 19 de marzo de 2021 se extendió hasta el 30 de junio de 2021 la obligatoriedad de la conformidad previa del BCRA para acceder al mercado de cambios para la realización de pagos de importaciones de bienes o para la cancelación de deudas originadas en la importación de bienes, como asimismo para la cancelación de servicios de capital de endeudamientos financieros con el exterior cuando el acreedor sea una contraparte vinculada.

A la fecha de este Prospecto, la totalidad de las medidas adoptadas en materia cambiaria han sido —o se encuentran siendo— consolidadas en el *Texto Ordenado de las normas sobre “Exterior y Cambios”* emitido y continuamente actualizado por el BCRA que puede consultarse en: <http://www.bcra.gov.ar/Pdfs/Textord/t-excbio.pdf>.

Es posible que el Gobierno y el BCRA impongan en un futuro próximo nuevos controles de cambio o restricciones al traslado de capitales, o bien agraven los ya existentes, como así también modifiquen y adopten otras medidas que podrían limitar la capacidad de la Compañía para acceder al mercado de capitales internacional, afectar la capacidad de la Compañía de efectuar pagos de capital e intereses de deuda y otros montos adicionales al exterior (incluyendo pagos relacionados con las Obligaciones Negociables) o afectar de otra forma los negocios y los resultados de las operaciones de la Compañía.

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

Estas medidas podrían afectar negativamente la competitividad internacional del país, desalentando la inversión extranjera y los préstamos de los inversores extranjeros o intensificando la salida de los capitales hacia el exterior, lo que podría afectar adversamente la economía de Argentina, lo cual, a su vez, podría afectar adversamente el negocio, los resultados de las operaciones de la Compañía y su capacidad de efectuar pagos respecto de las Obligaciones Negociables.

Para un detalle de la normativa cambiaria al día de la fecha, se sugiere a los inversores consultar con sus asesores legales y dar una lectura completa a la normativa mencionada, junto con sus reglamentaciones y normas complementarias, a cuyo efecto los interesados podrán consultar las mismas (i) en el sitio web del Ministerio de Economía de la Nación, <http://www.economia.gob.ar>, (ii) en el sitio web del BCRA, <http://www.bcra.gov.ar>, o (iii) accediendo al *Texto Ordenado de las normas sobre “Exterior y Cambios”* emitido y continuamente actualizado por el BCRA, <http://www.bcra.gov.ar/Pdfs/Textord/t-excbio.pdf>, según corresponda.

6. Carga tributaria

a. Régimen impositivo argentino

El siguiente es un resumen general de ciertas consecuencias impositivas de Argentina relacionadas con una inversión en las Obligaciones Negociables. La descripción se incluye para fines de información general únicamente y se basa en las leyes y reglamentaciones impositivas argentinas vigentes a la fecha de este Prospecto. Asimismo, esta descripción no incluye todas las consecuencias impositivas posibles relacionadas con una inversión en las Obligaciones Negociables. Si bien consideramos que esta descripción es una interpretación razonable de las leyes y reglamentaciones argentinas vigentes a la fecha de este Prospecto, no podemos asegurar que los tribunales o las autoridades fiscales responsables de la administración de dichas leyes estarán de acuerdo con esta interpretación o que no ocurrirán modificaciones en dichas leyes, las que inclusive podrían tener efectos retroactivos.

I. Oferta Pública y exenciones impositivas

La Ley de Obligaciones Negociables establece —entre otras condiciones para hacer efectivo el tratamiento impositivo preferencial previsto en dicha ley— que las obligaciones negociables deben ser colocadas por oferta pública autorizada por la CNV de acuerdo a lo establecido en la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de la CNV.

II. Impuesto a las Ganancias

Intereses

Como consecuencia de la Ley 27.541 se derogó el Artículo 95 y 96 de impuesto a las ganancias, por lo que los intereses pagados a las Entidades Argentinas (que no sean entidades financieras según la ley 21.526) están sujetos, en general, a una retención equivalente al 35% del monto de los intereses pagados. Dicha retención debería computarse como pago a cuenta del impuesto a las ganancias a ser integrado por dichos tenedores.

Por lo tanto, la exención establecida en virtud del Artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables es aplicable solamente a beneficiarios extranjeros (sea personas físicas o jurídicas) residentes de jurisdicciones cooperantes.

Ganancias de Capital

En la medida que se cumplan los Requisitos y Condiciones de Exención, las personas físicas y sucesiones indivisas residentes y radicadas en Argentina y los beneficiarios del exterior sin un establecimiento permanente en el país se encuentran exentos del Impuesto a las Ganancias con respecto a ganancias de capital derivadas de la venta u otra forma de disposición de las Obligaciones Negociables.

Los beneficiarios del exterior (de acuerdo con el Título V de la Ley de Impuesto a las Ganancias, incluyendo personas físicas, sucesiones indivisas o sociedades residentes en el exterior que no tengan un establecimiento estable en Argentina) (los “Beneficiarios del Exterior”) no están sujetos a las disposiciones del Artículo 21 de dicha ley o del Artículo 106 de la Ley N° 11.683 (t.o. 1998 y sus modificatorias) que establece que las excepciones otorgadas en Argentina no son aplicables si implican la transferencia de ganancias a autoridades impositivas extranjeras.

Impuesto sobre los Bienes Personales (“IBP”)

Las personas físicas domiciliadas en Argentina y las sucesiones indivisas allí radicadas, por los bienes ubicados en el país y en el exterior, como así también las personas físicas domiciliadas en el exterior y las sucesiones indivisas allí radicadas, por los bienes ubicados en Argentina, se encuentran obligadas al pago de un impuesto anual sobre los bienes personales situados en el país y en el exterior (tales como las Obligaciones Negociables) respecto de los cuales fueran titulares al 31 de diciembre de cada año.

En el caso de personas físicas domiciliadas en Argentina y sucesiones indivisas radicadas en Argentina, el IBP recae sobre los bienes gravados existentes al 31 de diciembre de cada año cuyo valor en conjunto supere los Ps. 2.000.000 (modificación incluida en la Ley 27.480).

En caso de que el valor en conjunto de los bienes existentes al 31 de diciembre exceda la suma mencionada en el párrafo anterior, el IBP aplicará exclusivamente sobre el monto que exceda dicha suma, a una alícuota de: (a) 0,50% para bienes que excedan el mínimo entre Ps. 0 y Ps. 3.000.000 inclusive; (b) 0,75% entre Ps. 3.000.000 y Ps. 6.500.000 inclusive.; (c) 1% entre Ps. 6.500.000 y Ps. 18.000.000 inclusive; (d) 1,25% de Ps. 18.000.000 en adelante (modificación incluida en la Ley 27.541)

En cuanto a las personas físicas domiciliadas en el exterior y las sucesiones indivisas allí radicadas, tales sujetos están alcanzados por el impuesto sobre los bienes sobre el valor de los bienes de su titularidad situados en Argentina a las alícuotas mencionadas anteriormente. No corresponde ingresar el impuesto cuando su importe resulte igual o inferior a Ps. 250,00, y únicamente sobre el monto que exceda dicha suma.

Si bien las Obligaciones Negociables en poder de personas físicas domiciliadas o sucesiones indivisas radicadas fuera de Argentina técnicamente estarían sujetas al IBP, el procedimiento para el cobro de este impuesto no ha sido establecido en la Ley de IBP (Artículos aplicables de la Ley N° 23.966 y sus modificatorias), reglamentada por el Decreto N° 127/96 (y sus modificaciones), en la medida que las Obligaciones Negociables se hallen directamente en poder de dichas personas físicas o sucesiones indivisas en los supuestos en que no exista un sujeto local domiciliado o radicado en el país que tenga la disposición, tenencia, custodia o depósito. El sistema de “obligado sustituto” establecido en el párrafo primero del Artículo 26 (una persona domiciliada o residente en el país que tenga la tenencia, custodia, depósito o disposición de obligaciones negociables) no se aplica a las Obligaciones Negociables (párrafo tercero del Artículo 26 de la Ley de IBP).

La Ley de IBP establece como presunción legal irrefutable que las obligaciones negociables emitidas por emisores privados argentinos, de titularidad directa de entidades extranjeras que (a) se encuentren domiciliadas en una jurisdicción que no exige que las acciones o títulos privados sean detentados en forma nominativa y (b) que (i) de conformidad con sus estatutos o la ley aplicable, estén únicamente autorizadas a realizar actividades de inversión fuera de la jurisdicción de su lugar de constitución y/o (ii) no les esté permitido realizar ciertas actividades autorizadas en sus propios estatutos o por la ley aplicable en su jurisdicción de constitución, se considerarán que son de titularidad de personas físicas o sucesiones indivisas domiciliadas o radicadas en el país, encontrándose, en consecuencia, sujetas al pago del IBP. En esos casos, la ley impone la obligación de abonar el impuesto a los bienes personales a una alícuota del incrementada en un 100% para el emisor privado argentino (el “Obligado Sustituto”). De conformidad con la Ley de IBP, el Obligado Sustituto está autorizado a obtener el reintegro del importe abonado en la forma antes descripta, incluso reteniendo o ejecutando directamente los bienes que dieron origen a dicho pago.

La presunción legal precedente no se aplica a las siguientes entidades extranjeras que sean titulares directas de títulos valores tal como lo son las Obligaciones Negociables: (a) compañías de seguros; (b) fondos abiertos de inversión; (c) fondos de pensión; y (d) entidades bancarias o financieras cuyas casas matrices estén radicadas en países cuyos bancos centrales u organismos equivalentes hayan adoptado los estándares internacionales de supervisión bancaria establecidos por el Comité de Basilea.

El Decreto N° 812/96 del 24 de julio de 1996 -decreto reglamentario de la ley del impuesto- establece que la presunción legal antes analizada no se aplicará a las acciones y títulos de deuda privados, tal como es el caso de las Obligaciones Negociables, cuya oferta pública haya sido autorizada por la CNV y que se negocien en bolsas ubicadas en Argentina o en el extranjero. A fin de garantizar que esta presunción legal no se aplique a las Obligaciones Negociables y que la emisora no sea responsable por el IBP como Obligados Sustitutos, según lo establece la Resolución N° 2.151/06 de la AFIP, la emisora debe conservar una copia certificada de la resolución de la CNV que autoriza la oferta pública de las Obligaciones Negociables y constancia de que dicha autorización se encontraba vigente al 31 de diciembre del año en que corresponda la liquidación del impuesto.

Impuesto al Valor Agregado

De conformidad con el artículo 36 bis de la Ley de Obligaciones Negociables, los pagos de intereses sobre obligaciones negociables están exentos del Impuesto al Valor Agregado en la medida que las Obligaciones Negociables se emitan en cumplimiento de los Requisitos y Condiciones de Exención antes descriptos. Esta exención también se extenderá a las operaciones financieras y prestaciones relativas a la emisión, suscripción, colocación, transferencia, amortización, intereses y cancelaciones de las obligaciones negociables y sus garantías.

De conformidad con la ley del impuesto al valor agregado, la transferencia de los títulos no está gravada por dicho impuesto aun si no se cumplen los Requisitos y Condiciones de Exención.

Si la emisión no cumple con los Requisitos y Condiciones de Exención, el Artículo 38 de la Ley de Obligaciones Negociables establece que decaen los beneficios resultantes del tratamiento impositivo previsto en esa ley y, por ende, la emisora será responsable del pago de los impuestos aplicables. En este caso, la alícuota aplicable será el 21%, excepto para los casos especiales contemplados por la Ley de Impuesto al Valor Agregado.

Impuesto sobre los Créditos y Débitos en Cuentas Bancarias

En virtud de la Ley N° 25.413, con su modificatoria, se creó un Impuesto sobre los Créditos y Débitos en Cuentas Bancarias (en adelante, el “ICD”) aplicable sobre: (i) los créditos y débitos efectuados en cuentas abiertas en entidades financieras que se rigen por la Ley N° 21.526, y sus modificaciones (la “Ley de Entidades Financieras”) cualquiera fuera su naturaleza; (ii) los créditos y débitos mencionados en el apartado (i) en los que no se utilicen cuentas bancarias por entidades que se rijan por la Ley de Entidades Financieras, cualquiera sea su denominación, los mecanismos empleados para llevarlos a cabo (incluso a través del movimiento de efectivo) y/o su instrumentación jurídica; y (iii) ciertos movimientos o entregas de fondos, propios o de terceros, realizados por cualquier persona, por cuenta propia o por cuenta y/o a nombre de otra, cualquiera sea el método utilizado para llevarla a cabo.

La alícuota general aplicable tanto para los débitos como los créditos es del 0,6% (de acuerdo con lo establecido en el Artículo 1° de la Ley N° 25.413). Sin embargo, existen alícuotas reducidas del 0,075% e incrementadas del 1,2%. Las transacciones enumeradas en los puntos (i) y (ii) anteriores están sujetas a una alícuota del 1,2%.

En el caso de titulares de cuentas bancarias sujetos a la alícuota general del 0,6%, el 33% del impuesto determinado y recibido por el agente de retención sobre los montos depositados y debitados en dichas cuentas podrá computarse como pago a cuenta del Impuesto a las Ganancias y/o el Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta. En el caso de titulares de cuentas bancarias sujetas a la alícuota del 1,2%, podrán tomar el 33% del impuesto abonado como pago a cuenta en el Impuesto a las Ganancias y/o el Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta.

Existen exenciones en este impuesto vinculadas con el sujeto y con el destino de las cuentas. Se encuentran exentos del impuesto los movimientos registrados en las cuentas corrientes especiales (Comunicación “A” 3250 del BCRA) cuando las mismas estén abiertas a nombre de personas jurídicas del exterior y en tanto se utilicen exclusivamente para la realización de inversiones financieras en el país. No existen exenciones que prevean la no aplicación de este impuesto sobre los pagos de intereses y sobre los resultados de las ventas de obligaciones negociables.

Impuesto de Sellos

El Impuesto de Sellos grava los contratos instrumentados en las provincias argentinas o en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o los contratos instrumentados en una de dichas jurisdicciones o en el exterior, pero que produzcan efectos en otra jurisdicción argentina.

Con respecto a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a continuación se describen los aspectos más relevantes del gravamen:

La alícuota general del Impuesto de Sellos será 0,75% y, en la medida en la que el Código Fiscal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires no incluya reglamentaciones especiales, se aplicará sobre una base imponible equivalente al valor económico fijado en cada contrato.

En lo que respecta a las obligaciones negociables, el Artículo 491, inciso 54, del Código Fiscal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (t.o. 2019) establece que los actos, contratos y operaciones, incluyendo entregas o recepciones de dinero, relacionados con la emisión, suscripción, colocación y transferencia de obligaciones negociables, emitidas conforme al régimen de la Ley de Obligaciones Negociables, están exentos de tributar el Impuesto de Sellos. Esta exención comprende los aumentos de capital que se realicen para la emisión de acciones a entregar por conversión de las obligaciones negociables emitidas en virtud de las leyes mencionadas en el párrafo anterior, como así también, la constitución de todo tipo de garantías personales o reales a favor de inversores o terceros que garanticen la emisión, sean anteriores, simultáneas o posteriores a la misma.

El Artículo 491 inciso 50 del Código Fiscal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (t.o. 2019) establece que están exentos de tributar el Impuesto de Sellos los instrumentos, actos y operaciones de cualquier naturaleza vinculados y/o necesarios para posibilitar el incremento de capital social, emisión de títulos valores representativos de deuda de sus emisoras y cualesquiera otros títulos valores destinados a la oferta pública en los términos de la Ley de Mercado de Capitales, por parte de sociedades o fideicomisos financieros debidamente autorizados por la CNV a hacer oferta pública de dichos valores negociables. Esta exención ampara los instrumentos, actos, contratos, operaciones y garantías vinculadas con los incrementos de capital social y/o las emisiones mencionadas precedentemente, sean aquellos anteriores, simultáneos, posteriores o renovaciones de estos últimos hechos. Asimismo, esta exención no se aplica si en un plazo de 90 días corridos no se solicita la autorización para la oferta pública de dichos valores negociables ante la CNV y/o si la colocación de los mismos no se realiza en un plazo de 180 días corridos a partir de ser concedida la autorización solicitada.

Se recomienda a los potenciales inversores en obligaciones negociables considerar la posibilidad de que se aplique este impuesto en otras jurisdicciones sobre la emisión, suscripción, colocación y transferencia de las Obligaciones Negociables.

Impuesto sobre los Ingresos Brutos

Aquellos inversores que realicen actividades en forma habitual o que puedan estar sujetos a la presunción de habitualidad en cualquier jurisdicción en la cual obtengan sus ingresos por intereses originados en la tenencia de Obligaciones Negociables, o por su venta o transferencia, podrían resultar gravados con este impuesto a tasas que varían de acuerdo con la legislación específica de cada provincia argentina salvo que proceda la aplicación de alguna exención. Ciertas jurisdicciones como la Provincia de Santa Fe, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la Provincia de Buenos Aires eximen los intereses, actualizaciones devengadas y el valor de venta en caso de transferencia sobre las obligaciones negociables emitidas bajo la Ley de Obligaciones Negociables cuando estuvieran exentas del impuesto a las ganancias (es decir, se hayan cumplido los Requisitos y Condiciones).

Los potenciales adquirentes residentes en el país deberán considerar la posible incidencia del impuesto sobre los ingresos brutos considerando las disposiciones de la legislación aplicable que pudiera resultar relevante en función de su residencia y actividad económica.

Regímenes de recaudación provincial sobre créditos en cuentas bancarias

Distintos fiscos provinciales (por ejemplo, Santa Fe, Buenos Aires, Corrientes, Córdoba, Tucumán, Provincia de Buenos Aires, Salta, etcétera) han establecido regímenes de percepción del impuesto sobre los ingresos brutos que resultan aplicables a los créditos que se produzcan en las cuentas abiertas en entidades financieras, cualquiera sea su especie y/o naturaleza, quedando comprendidas la totalidad de las sucursales, cualquiera sea el asiento territorial de las mismas.

Estos regímenes se aplican, en general, a aquellos contribuyentes que se encuentran en el padrón que provee mensualmente la Dirección de Rentas de cada jurisdicción.

Las alícuotas a aplicar dependen de cada uno de los fiscos con un rango entre 0,01% y 6%.

Las percepciones sufridas constituyen un pago a cuenta del impuesto sobre los ingresos brutos para aquellos sujetos que son pasibles de las mismas.

Los potenciales adquirentes residentes en el país deberán considerar la posible incidencia del impuesto sobre los ingresos brutos considerando las disposiciones de la legislación aplicable que pudiera resultar relevante en función de su residencia y actividad económica.

Tasa de Justicia

En caso de que sea necesario instituir procedimientos de ejecución en relación con las Obligaciones Negociables, se gravará la correspondiente tasa de justicia (actualmente del 3% en la Ciudad de Buenos Aires) sobre el monto de cualquier reclamo presentado ante los tribunales de Argentina con asiento en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ingresos de fondos provenientes de jurisdicciones de baja o nula tributación

De acuerdo con la presunción legal establecida en el Artículo 18.1 de la Ley N° 11.683 y sus modificatorias, los ingresos de fondos provenientes de países de baja o nula tributación (o países no incluidos dentro del listado de Países Cooperadores publicados en el sitio web de la AFIP) se consideran como incrementos patrimoniales no justificados para el receptor local, cualquiera sea la naturaleza o tipo de operación de que se trate. Los incrementos patrimoniales no justificados están sujetos a los siguientes impuestos:

- se determinará un impuesto a las ganancias a la alícuota del 35% sobre la emisora calculado sobre el 110% del monto de los fondos transferidos.
- también se determinará el impuesto al valor agregado a una alícuota del 21% sobre la emisora calculado sobre el 110% del monto de los fondos transferidos.

Aunque el significado del concepto “ingresos provenientes” no está claro, podría interpretarse como cualquier transferencia de fondos:

(i) desde una cuenta en un país de baja o nula tributación o desde una cuenta bancaria abierta fuera de un país de baja o nula tributación pero cuyo titular sea una entidad localizada en un país de baja o nula tributación.

(ii) a una cuenta bancaria localizada en Argentina o a una cuenta bancaria abierta fuera de la Argentina pero cuyo titular sea un sujeto residente en Argentina a los efectos fiscales.

El sujeto local o receptor local de los fondos puede refutar dicha presunción legal probando debidamente ante la autoridad impositiva que los fondos provienen de actividades efectivamente realizadas por el contribuyente argentino o por una tercera persona en dicha jurisdicción o que dichos fondos fueron declarados con anterioridad.

Mediante el Decreto N° 589/2013, publicado el 30 de mayo de 2013 en el Boletín Oficial, se eliminó el listado de jurisdicciones de baja o nula tributación que regía desde noviembre de 2000 en el Decreto Reglamentario 1344/1998. Este Decreto abandona el sistema de lista negra y lo reemplaza por uno de lista blanca que incluirá a las jurisdicciones o regímenes especiales que se consideran cooperadores a los fines de la transparencia fiscal. Toda referencia a “países de baja o nula tributación” deberá entenderse efectuada a países no considerados “cooperadores a los fines de la transparencia fiscal”.

Asimismo, establece que serán considerados países, dominios, jurisdicciones, territorios, estados asociados o regímenes tributarios especiales cooperadores a los fines de la transparencia fiscal, aquellos que suscriban con el Gobierno de la República Argentina un acuerdo de intercambio de información en materia tributaria o un convenio para evitar la doble imposición internacional con cláusula de intercambio de información amplia.

La condición de “país cooperador” quedará sin efecto cuando los convenios sean denunciados, dejen de tener aplicación o cuando, pese a la plena aplicación de los convenios, se verifique la falta de intercambio efectivo de información entre los países. La consideración como país cooperador podrá ser reconocida también en la medida en que el país respectivo haya iniciado con el Gobierno Argentino las negociaciones para suscribir alguno de los convenios de intercambio de información en materia tributaria o un convenio para evitar la doble imposición internacional con cláusula de intercambio de información amplia.

La lista blanca es elaborada y actualizada por la AFIP y se encuentra publicada en su sitio web.

EL RESUMEN ANTERIOR NO TIENE POR OBJETO CONSTITUIR UN ANÁLISIS COMPLETO DE TODAS LAS CONSECUENCIAS IMPOSITIVAS RELACIONADAS CON LA TENENCIA O DISPOSICIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES. SE ACONSEJA A LOS TENEDORES Y POSIBLES COMPRADORES CONSULTAR CON SUS RESPECTIVOS ASESORES IMPOSITIVOS ACERCA DE LAS CONSECUENCIAS IMPOSITIVAS EN CADA CASO PARTICULAR.

7. Declaración por parte de expertos

Los Estados Financieros anuales auditados para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 incluidos en este Prospecto se han incluido en base al informe de Pistrelli, Henry Martín y Asociados S.R.L. miembro de Ernst & Young Global Limited, un estudio de contadores públicos independientes, actuando en carácter de profesionales idóneos en materia contable y de auditoría.

8. Documentos a disposición

Los documentos relativos al Programa podrán ser consultados en la sede social de la emisora sita en la calle 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/>) y en la página web de la CNV (<https://www.argentina.gob.ar/cnv>), 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
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Argentina



AUDITORES

Pistrelli, Henry Martin & Asociados S.R.L.
Miembro de Ernst & Young Global Limited
25 de Mayo 487
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Argentina



ASESORES LEGALES

Fiorito Murray & Díaz Cordero Abogados
Marcelo T. de Alvear 684, piso 6
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Argentina

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 6 de mayo de 2021

Eduardo Bastitta Harriet
Autorizado