

PROSPECTO DE PROGRAMA 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) (o su equivalente en otras monedas o unidades de medida) (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, tal como fuera modificada y complementada de vez en vez (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 del 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*”, destacándose que la Emisora podrá aumentar el monto del Programa una vez obtenidas las pertinentes autorizaciones legales y estatutarias.

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 N° 19123/2017 del Directorio de la Comisión Nacional de Valores (“CNV”) de fecha 1 de diciembre de 2017, 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, y con fechas 5 de septiembre de 2022 la Reunión de Socios de la Sociedad resolvió prorrogar la vigencia del Programa por cinco (5) años adicionales, lo cual fue aprobado por la Gerencia de la CNV con fecha 21 de octubre de 2022, hasta el 1 de diciembre de 2027, finalmente con fecha 9 de marzo de 2023, la Gerencia de la Sociedad resolvió la actualización del Prospecto de Programa, todo ello en el marco del 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.

El plazo de vigencia del Programa dentro del cual podrán emitirse las Obligaciones Negociables con posibilidad de reemitir las Clases y Series que se amorticen hasta el valor total máximo en circulación permitido, tal como fuera prorrogado por el plazo de 5 años adicionales por la Emisora con expresa autorización de la CNV mediante Disposición DI-2022-54-APN-GE#CNV, será hasta el 1 de diciembre de 2027, es decir de diez (10) años a contar desde la fecha de la resolución de la CNV que autorizó su creación y cinco (5) desde que fuera autorizada su prórroga. 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

Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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 ellas.

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 allí establecidos.

La Sociedad no se encuentra registrada como emisora frecuente bajo la normativa aplicable de la CNV. 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.

Con fecha 7 de diciembre de 2022, Fix SCR (Fitch Ratings) ha emitido su último informe cerrado al 30 de setiembre de 2022 en el cual calificó a la Emisora con AA-(arg) “*Perspectiva Estable*”. Los reportes e informes generados por la calificadora de riesgo podrán ser visualizados en <https://www.fixscr.com/emisor/view?type=emisor&id=1872>

En atención a la naturaleza de los negocios sociales, el tipo de inversiones que la Compañía planea efectuar y sus necesidades de capital, entre otros factores relevantes, una inversión en las Obligaciones Negociables a emitirse bajo este Programa involucra un alto grado de riesgo. Todo potencial inversor, deberá leerse cuidadosamente este Prospecto y los respectivos Suplementos de Precio, estados financieros de la Emisora y toda documentación asociada a la respectiva emisión, 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 circunstancias, hechos u otros factores de riesgos adicionales que también deberán ser considerados. El contenido del presente Prospecto o de los Suplementos de Precio correspondientes no supe el propio análisis que deberá realizar un posible inversor con relación a dichos instrumentos y a la Sociedad para decidir su inversión en las Obligaciones Negociables, ya sea en forma personal o con la asistencia de sus propios asesores en materia jurídica, contable, financiera, impositiva o en cualquier otra materia que fuera necesaria.

La 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, la cual modificó ciertos términos y condiciones del Prospecto de Programa a fin de permitir la emisión de Valores Negociables Sociales, Verdes y/o Sustentables. El 21 de octubre de 2022, mediante Disposición DI-2022-54-APN-GE#CNV, la Gerencia de Emisoras de la CNV autorizó la prórroga de la vigencia del Programa por 5 (cinco) años adicionales, todo ello, hasta el 1 de diciembre de 2027. Esta autorización solo significa que se ha cumplido con los requisitos

Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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, en especial por la Ley de Financiamiento Productivo (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 “*Líneas 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.

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 10% 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 o financiamiento del terrorismo ni 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 él se refieren podrán ser solicitadas 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, como a su vez, podrán ser consultados en 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*”, como asimismo podrá obtener las diversas calificaciones de riesgos asignadas a la Sociedad en <https://www.fixscr.com/emisor/view?type=emisor&id=1872>, 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 30 de marzo de 2023



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

ÍNDICE

CAPÍTULO I -	AVISOS IMPORTANTES / INFORMACIÓN RELEVANTE.....	5
CAPÍTULO II -	INFORMACIÓN SOBRE LA EMISORA.....	10
CAPÍTULO III -	FACTORES DE RIESGO	30
CAPÍTULO IV -	POLÍTICAS DE LA EMISORA.....	59
CAPÍTULO V -	INFORMACIÓN SOBRE GERENTES, MIEMBROS DEL ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN, ASESORES Y AUDITORES	63
CAPÍTULO VI -	ESTRUCTURA DE LA EMISORA, SOCIOS Y PARTES RELACIONADAS	68
CAPÍTULO VII -	ACTIVOS FIJOS Y PREDIOS DE LA EMISORA	71
CAPÍTULO VIII -	ANTECEDENTES FINANCIEROS	79
CAPÍTULO IX -	DATOS ESTADÍSTICOS Y PROGRAMA PREVISTO PARA LA OFERTA	92
CAPÍTULO X -	DE LA OFERTA, LISTADO Y NEGOCIACIÓN.....	99
CAPÍTULO XI -	INFORMACIÓN ADICIONAL.....	109



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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).

La entrega del presente Prospecto, o la venta que se efectúe de conformidad con él o los respectivos Suplementos de Precio, no implicará que no se hayan efectuado cambios en los negocios de la Sociedad desde la fecha de la emisión de la versión final del Prospecto, Suplemento de Precio o información asociada a la emisión de las Obligaciones Negociables, o que la información contenida en el Prospecto, el Suplemento de Precio o información asociada a la emisión de las Obligaciones Negociables mantendrán 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, Suplemento de Precio o información asociada a la emisión de las Obligaciones Negociables con posterioridad a la fecha de los mentados instrumentos, 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, y el marco regulatorio de las actividades de la Emisora, como la situación social, política, económica podrán sufrir cambios, y en consecuencia, no puede preverse de qué modo y hasta qué punto dichos cambios podría afectar la situación de la Emisora, y en razón de ello 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 deben ser considerada con el grado de incertidumbre que genera su propia naturaleza, no asumiendo la Sociedad ninguna responsabilidad ni garantía sobre aquello. Ver “Declaraciones sobre hechos futuros”. 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, y la Compañía no es responsable de su veracidad. no podrá considerarse que la información contenida en el presente prospecto constituya una promesa o garantía de dicha veracidad. Para más información ver “*Información de la industria y el mercado. Dónde encontrar información adicional*”.

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. La Sociedad no ha autorizado a ninguna persona a dar información o efectuar alguna declaración no contenida en el Prospecto y, si efectuara declaraciones relativas al Programa, la Emisora o las Obligaciones Negociables, 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.

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, y queda prohibida la divulgación de sus contenidos de este Prospecto sin el previo consentimiento de la Compañía, excepto respecto a aquellos 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. Mediante la aceptación de la entrega de este Prospecto, el receptor acepta lo expuesto más arriba. 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 distribución de este prospecto o cualquier parte del mismo, puede estar restringida por ley en ciertas jurisdicciones.

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. 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.

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*



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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”. Adicionalmente se pone en conocimiento del potencial inversor que, para el caso que la Compañía se encontrara sujeta a procesos judiciales de quiebra, concurso preventivo, acuerdos preventivos extrajudiciales o asimilables, las obligaciones negociables, estarán sujetos a las disposiciones previstas por las leyes de quiebra, concursos, acuerdos preventivos extrajudiciales y/o similares y/o demás normas vigentes que sean aplicables, las cuales podrían prevalecer sobre los términos y condiciones del Prospecto, Suplemento de Precio y de las Obligaciones Negociables, según se el caso.

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.

LA DECISIÓN DE INVERTIR EN LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES DEBERÁ BASARSE EN SU PROPIO ANÁLISIS DE LA EMISORA Y LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LOS DOCUMENTOS DE CADA OFERTA. LOS DOCUMENTOS GENERADOS POR LA EMISORA NI MANIFESTACIONES VERTIDAS POR ELLA DEBEN CONSIDERARSE COMO ASESORAMIENTO LEGAL, COMERCIAL, FINANCIERO, CAMBIARIO, IMPOSITIVO Y/O DE CUALQUIER OTRA INDOLE. CADA POTENCIAL INVERSOR DEBERÁ CONSULTAR A SUS PROPIOS ASESORES EN RELACIÓN A SU INVERSIÓN EN LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES. INVERTIR EN OBLIGACIONES NEGOCIABLES CONLLEVA ALTOS RIESGOS.

SE INFORMA QUE LA COMPAÑÍA NO PUEDE ANTICIPAR SI SE DESARROLLARÁ O NO MERCADO PARA LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES COMPRENDIDAS EN ESTE PROGRAMA

Declaraciones de los potenciales inversores de las Obligaciones Negociables

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.
- la decisión de invertir en las Obligaciones Negociables se ha basado exclusivamente en su propio análisis asociado a la Emisora, del Prospecto, del Suplemento de Precio, de la documentación de la oferta, y de las Obligaciones Negociables, como documentación asociada y vinculado a los mismos.
- El potencial inversor reconoce que no ha sido asesorado por la Emisora.

Declaraciones sobre hechos futuros

El Prospecto contiene declaraciones sobre hechos futuros. Estas declaraciones prospectivas están basadas principalmente en las expectativas, estimaciones y proyecciones de la Compañía sobre hechos futuros y tendencias financieras que pueden afectar las actividades e industrias de la Compañía. Si bien la Compañía considera que estas declaraciones sobre hechos futuros son razonables, estas son efectuadas en base a información que se encuentra actualmente disponible para la Compañía y se encuentran sujetas a riesgos, incertidumbres y presunciones, entre otras. Los resultados reales de la Compañía podrían ser radicalmente diferentes a los proyectados en las declaraciones sobre hechos futuros, debido a que, por su naturaleza, estas últimas involucran estimaciones, incertidumbres y presunciones. Las declaraciones sobre hechos futuros que se incluyen en este Prospecto se realizan únicamente a la fecha del presente, y la Compañía no se compromete a actualizar ninguna declaración sobre hechos futuros u otra información a fin de reflejar hechos o circunstancias ocurridos con posterioridad a la fecha de este



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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

a. Información de la industria y el mercado. Dónde encontrar información adicional

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 esta, 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.

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.

Forma de presentación de la información contable

b. Información contable

Este Prospecto contiene los Estados Financieros correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020. Las cifras y otra información correspondiente a los Estados Financieros por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 han sido reexpresadas en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2022 de acuerdo con la metodología establecida por la Norma Internacional de Contabilidad 29 (“NIC 29”).

Los Estados Financieros Anuales 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 31/12/2022: “Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022”, ID 3013561, publicado con fecha 9 de marzo de 2023.
- EECC al 31/12/2021: “Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021”, ID 2863814, publicado con fecha 10 de marzo de 2022.
- EECC al 31/12/2020: “Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020”, ID 2802201, publicado en su versión legalizada con fecha 6 de octubre de 2021 (originalmente se publicó con fecha 10 de marzo de 2021 con ID 2720641).

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

c. 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



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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. 177,16 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 2022.

d. 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
- (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.

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

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

Debido a diversos factores macroeconómicos, y un importante crecimiento en el nivel general de precios, la inflación acumulada en los últimos tres años se ha ubicado por encima del 100% para el cierre del ejercicio del año 2022. 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 reexpresar los Estados Financieros, la CNV ha establecido que la serie de índices a utilizar para la aplicación de la NIC 29 es la determinada por la FACPCE. Esa serie de índices combina el Índice de Precios al Consumidor (“IPC”) Nacional publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (“INDEC”) a partir de enero de 2017 (mes base: diciembre 2016) con el Índice de Precios Internos al por Mayor (“IPIM”) publicado por el INDEC hasta esa fecha, computando para los meses de noviembre y diciembre de 2015, respecto de los cuales no se cuenta con información del INDEC sobre la evolución del IPIM, la variación en el IPC de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

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.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

Considerando el mencionado índice, la inflación fue de 94,79%, 50,94% y 36,14% en los períodos de doce meses finalizados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, respectivamente. La inflación acumulada para dicho trienio ascendió a 300,27%.

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.

NORMATIVA DE LAVADO DE ACTIVOS

El potencial inversor podrá encontrar en el presente Prospecto de Programa un breve resumen de la normativa vinculada a la prevención del lavado de activos, sin embargo se sugiere y recomienda a todo inversor, en durante y luego de realizar cualquier acto con o asociado a títulos valores con oferta pública, y en especial con Obligaciones Negociables, consultar con sus asesores legales, como a su vez, dar una lectura completa del Título XIII, Libro Segundo del Código Penal Argentino, resoluciones emitida por la UIF, como toda normativa de aplicación, a cuyo efecto los interesados podrán consultar en el sitio web del ministerio de economía en www.infoleg.gob.ar.

A todo evento se pone especial énfasis que para el caso que un inversor adquiera Obligaciones Negociables emitidas por la Compañía, tanto la Emisora como los agentes habilitados a tales efectos, podrán requerir al inversor información relacionada con el cumplimiento del régimen de Prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo conforme con lo dispuesto por la Ley N°25.246, la Ley N° 26.733, sus modificaciones y reglamentaciones, o por disposiciones, resoluciones o requerimientos de la UIF, de la CNV o del BCRA. Para mayor información, véase acápites “*Prevención del Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo*” del presente Prospecto.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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 Alpagatas (actualmente Topper Argentina) 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.

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 terminado 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.

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.

Con fecha 15 de noviembre de 2017, los socios de Plaza Logística (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”. La mencionada fusión tuvo como finalidad una reorganización empresarial libre de impuestos (conforme 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 las inversiones y participaciones accionarias de las sociedades absorbidas. Ello permitió un incremento de la capacidad patrimonial para

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”.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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 cuotas partes 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 Bolsas y Mercados Argentinos S.A. (“ByMA”). La emisión consistió en el reetiquetado 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 se encuentra ocupada por los clientes mencionados.

En octubre de 2018, la Compañía firmó un contrato a 5 años con el Grupo Mirgor (“GMRA”) 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. El 22 de junio de 2021 se firmó una adenda al contrato de locación de GMRA, mediante la cual se expande su espacio actual de 12.050 m² a 23.698 m² (es decir, amplió su espacio en 11.648 m²). A su vez, la totalidad del espacio locado por GMRA unificó su fecha de finalización a los 5 años desde la entrega del espacio adicional, en agosto de 2026. Con la firma de esta adenda, la totalidad de la segunda nave del Predio Tortugas pasó a estar totalmente ocupada.

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. Asimismo, el 11 de mayo de 2021, Fix SCR (Fitch Ratings) vuelve a mejorar la calificación de las Obligaciones Negociables, pasando a ser AA-(arg).



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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 millones). 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. Dicha calificación fue reconfirmada durante el año 2021.

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 UVA (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 están siendo destinados al financiamiento de proyectos sustentables. Dichos proyectos se enmarcan 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), los proyectos implican el desarrollo de naves logísticas Triple A que incorporarán en la etapa de construcción el estándar EDGE (*Excellence In Design For Greater Efficiencies*) mientras que desde el punto de vista social, los proyectos generarán 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.

En junio de 2021, la Compañía emitió exitosamente las Obligaciones Negociables Clase 7 en el marco de su Programa, por un monto equivalente a 23.648.068 UVA (1 UVA = \$ 79,09), a una tasa de interés fija nominal anual del 4,49%, amortizables en junio de 2023, a ser integradas únicamente en especie mediante la entrega de Obligaciones Negociables Clase 4 de la Emisora en circulación emitidas el 14 de julio de 2020 por un valor nominal de 38.984.587 UVA, con vencimiento el 14 de julio de 2022 (Código Caja de Valores S.A.: 54815, *Ticker* PZC4O) (las “Obligaciones Negociables Clase 4”). Las Obligaciones Negociables Clase 7 fueron calificadas con AA-(arg) por parte de FIX SCR (afiliada de Fitch Rating). Las Obligaciones Negociables Clase 7 fueron integradas únicamente en especie con Obligaciones Negociables Clase 4.

En mayo de 2022, la Compañía firmó un contrato a 3 años con el Logispack S.A. (“Envíopack”) por 6.226 m², para el Predio Echeverría.

El 15 de julio de 2022, la Sociedad emitió una oferta de pago anticipado por hasta la suma equivalente a quince millones (15.000.000) de UVAs, acorde tipo de cambio UVA aplicable, en favor de los tenedores de las Obligaciones Negociables Clase 7. En el marco de dicha oferta, procedido a pagar anticipadamente las Obligaciones Negociables Clase 7 presentadas en el marco de la Oferta, y cancelándose parcialmente Obligaciones Negociables Clase 7 por un V/N de 9.185.108 UVA. Finalmente se destaca que, el día 15 de septiembre 2022, en ejercicio de la opción de rescatar anticipadamente la totalidad de sus Obligaciones Negociables Clase 7 en circulación (sección “Rescate Optativo Anticipado” del suplemento de prospecto de las



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

Obligaciones Negociables, de fecha 4 de junio de 2021, publicado en la Autopista de Información Financiera bajo ID 2757224), la Compañía rescató la totalidad de las Obligaciones Negociables Clase 7 en circulación.

A la fecha de actualización del Prospecto, la Compañía ha iniciado un nuevo Plan de Inversión para la construcción de depósitos triple A, el cual será desarrollado en estricto cumplimiento con los más altos estándares vigentes, tanto atinentes a la calidad de sus desarrollos como en el cuidado del medio ambiente, con especial énfasis para que los proyectos (o alguno de ellos, tal como será puesto de resalto por la Compañía en cada caso particular) cumplan las características de elegibilidad para ser considerados sociales, verdes o sustentables (sociales + verdes), según sea el caso, y en línea con los estándares internacionales, a decir los Principios del Pacto Global de Naciones Unidas³ (UN Global Compact), la Guía de recomendación ISO 26000 de Responsabilidad Social y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS). El plan de inversión contempla la construcción de una nueva nave ubicada en su parque Tortugas iniciada en marzo de 2022, otra nave en su parque Pacheco iniciada en noviembre de 2022, y una nueva nave en su parque de Esteban Echeverría iniciada en noviembre de 2022. Durante el ejercicio 2023 la Sociedad inició dos nuevas obras en sus parques de Tortugas y Esteban Echeverría. Adicionalmente, si bien se trata de una superficie pequeña en comparación a sus Predios, la Compañía comenzará a desarrollar su primer Depósito Urbano de Última Milla (“Infill”) de aproximadamente 3.764 m² en la concesión del espacio bajo autopista ubicado en la calle Maza y la Autopista 25 de Mayo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, cuyo contrato de concesión fue firmado el 23 de julio de 2021. En total son aproximadamente 118.423 m² que se sumaran a la superficie alquilable que la Compañía ya cuenta en la actualidad.

2. La Compañía

La Compañía es la principal desarrolladora y proveedora de parques logísticos multicliente Triple A en la República Argentina (mercado concentrado principalmente en el Gran Buenos Aires). En términos de metros cuadrados, cuenta con una oferta de aproximadamente 404.334 m² de espacio de almacenamiento lo cual, de acuerdo con estimaciones realizadas por la Compañía en base a diferentes fuentes de información de la industria, representa un *market share* de aproximadamente 16,4% del mercado de naves logísticas AAA del área metropolitana de Buenos Aires. Como se mencionó previamente, se encuentra desarrollando 118.423 m². Una vez finalizado dicho plan de inversión, la superficie alquilable será de aproximadamente 522.757 m². La Compañía, adicionalmente posee tierras para desarrollar construcciones adicionales de la misma índole por un total de 109.750 m², es decir que la Compañía cuenta con un potencial total de casi 632.507 m² rentables.

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 está habilitada para realizar todo tipo de operaciones financieras (excepto las que requieran autorización previa del BCRA). Asimismo, la Compañía se dedica al alquiler de instalaciones, equipamientos y maquinarias.

La Compañía 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 ~14 millones)⁴. 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”⁵).

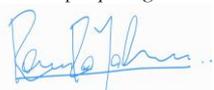
Asimismo, en septiembre de 2020 la Compañía participó de un proceso de subasta pública para la concesión y uso de los espacios sitios bajo la autopista 25 de Mayo, del cual resultó ganadora de la subasta por el espacio ubicado en la intersección de Maza y dicha autopista. El 9 de octubre de 2020, la 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 de aproximadamente 3.764 m². El contrato de concesión fue firmado por ambas partes el 23 de julio de 2021.

Con respecto al Predio Tigre, con fecha 15 de agosto de 2019 la Compañía comunicó a los Vendedores (conforme se define en el apartado “8. Litigios – a) *Plaza Logística S.R.L. c/ Albano, Fernando Juan y otros s/ Daños y Perjuicios*” (Expte. N° 089845/2019)” de este Capítulo) la terminación del acuerdo de compraventa por el cual se había obligado a adquirir dicho predio sujeto a los

³ Plaza Logística es firmante del Pacto Global desde el año 2016. [Link UN Global Compact](#)

⁴ Resultados Provisionales Censo 2022 publicados por el INDEC

⁵ Único parque logístico multicliente Triple A dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

términos allí acordados. Para más información, ver “8. Litigios – a) Plaza Logística S.R.L. c/ Albano, Fernando Juan y otros s/ Daños y Perjuicios” (Expte. N° 089845/2019)” de este Capítulo y el “Capítulo II – Información sobre la Emisora” del presente Prospecto.

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 estándares internacionalmente reconocidos como las Normas ISO 9001 (Sistema de Gestión de Calidad), ISO 14001 (Sistema de Gestión Ambiental) e ISO 45001 (Sistema de Gestión en Seguridad y Salud Ocupacional). Además, la Compañía adopta en todos sus parques el estándar NFPA de los Estados Unidos de América (National Fire Protection Association) para sus instalaciones contra incendio⁶.

En lo que refiere particularmente a la gestión ambiental, la Compañía incorpora en el proceso de construcción de sus parques logísticos, los estándares LEED⁷ y EDGE⁸.

En relación al estándar EDGE (Excellence in Design For Greater Efficiencies, IFC), al 31 de diciembre de 2022, la totalidad de los parques logísticos de la Sociedad se encuentran certificados de acuerdo al mencionado estándar. Los nuevos desarrollos en proceso de construcción, correspondientes a los proyectos de expansión en el marco del plan de inversión de la Sociedad, se encuentran registrados y en proceso de certificación. La Sociedad se ha convertido en la primera Compañía en Argentina en obtener el reconocimiento EDGE Champion, el cual otorga IFC (International Finance Corporation), para compañías que cuentan con el 80% o más de su portfolio certificado de acuerdo a EDGE.

En relación al estándar LEED, el Parque Tortugas (nave WH1), obtuvo en 2017 la certificación LEED Gold. Asimismo, la nave WH2 del Parque Tortugas, el Parque Echeverría (nave WH1) y el Parque Ciudad (nave WH1) se encuentran en proceso de certificación y se prevé obtenerla en el transcurso del año 2023.

Es destacable mencionar 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 de las Naciones Unidas (“ODS”).

En un mismo sentido, la Sociedad se convirtió en diciembre de 2019, en la primera Compañía privada en Argentina en contar con un Bono Verde listado, como también la primera compañía en integrar el Panel de Bonos Verdes, Sociales y Sostenibles de ByMA (Bolsas y Mercados Argentinos), como consecuencia del re-etiquetado como Bono Verde de su primera Obligación Negociable (Obligaciones Negociables Clase 1) emitida en diciembre de 2017.

Asimismo, en febrero de 2021, la Sociedad se convirtió en la primera Compañía privada en la República Argentina en emitir un Bono Sostenible (verde + social) corporativo. Se trata de sus Obligaciones Negociables Clase 6, por un total de 26.576.111 UVAs, la cual obtiene a la fecha, la segunda calificación más alta de la escala sustentable por parte de FIX SCR (afiliada de Fitch Ratings).

En lo que respecta a la implementación de procesos de evaluación externa sobre la gestión ASG, la Sociedad implementa con periodicidad anual la Calificación ESG (Environmental, Social and Governance), la cual es emitida por FIX SCR (afiliada de Fitch Ratings) y analiza y cuantifica la gestión integral de los aspectos Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo en su estrategia de negocio. La Sociedad se convirtió, en el año 2020, en la primera Compañía en la República Argentina en obtenerla y ha mantenido, en el proceso correspondiente a la gestión del año 2022, la segunda calificación más alta (ESG2).

3. Mercado de centros logísticos y depósitos

**Nota: Los párrafos contemplados en esta sección están basados en opiniones de equipos profesionales independientes a la Sociedad.*

De acuerdo al informe “Marketbeat de Industrias S2 2022” confeccionado por Cushman & Wakefield emitido en enero de 2023, destaca que el mercado de inmuebles logísticos está presentando uno de sus momentos de mayor demanda, mostrando la tasa de vacancia más baja a nivel histórico. La mayor contratación de espacios se dio por parte de empresas de consumo masivo, textil e importadores. El área más demandada al cierre del año continúa siendo Zona Norte, pero a diferencia del semestre anterior, posee una ocupación similar a la de Zona Sur. A diferencia de otros semestres, el Triángulo de San Eduardo percibió pocos alquileres dada su escasa vacancia de 1,5%.

Como resultado de 130.793m² contratados y solamente 8.840m² desocupados, la absorción semestral cerró con un valor positivo de 122.353m². Mucha de la superficie absorbida proviene de empresas que expandieron sus operaciones en función de la coyuntura del país, donde se nota un crecimiento de varios rubros, sumado a un mayor stock por inflación, problemas de importación y tipo de cambio inestable.

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

⁷ Leadership in Energy & Environmental Design certificado por United States Green Building Council (USGB).

⁸ Excellence in Design For Greater Efficiencies, certificado por International Finance Corporation (IFC).



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

Dentro de las áreas más demandadas, Zona Norte sigue mostrándose como el área principal del mercado con 46 % de metros ocupados, seguido por Zona Sur con un 39% y Zona Oeste con el 15%. En cuanto a la tasa de vacancia, desciende semestralmente de 9,4% a 4,5%. Dentro de este fenómeno, uno de los mayores descensos se dio en Triángulo de San Eduardo, donde la tasa pasó de 3% a 1,5%.

El precio promedio de alquiler mensual llega a USD BNA 5,7/m², apenas un 5,8% por encima en la comparación semestral. Nuevamente, la absorción del semestre sacó del mercado a varios centros logísticos premium, por lo cual el valor pedido responde, en su mayoría, a depósitos clase A. En depósitos premium (A+), el valor puede llegar hasta los USD BNA 8,5/m².

ESTADÍSTICAS DEL MERCADO

SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A*	CANTIDAD DE CENTROS LOGISTICOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m ²)	EN CONSTRUCCIÓN (m ²)	EN PROYECTO (m ²)	PRECIO DE ALQUILER (ARS / m ² /mes)**	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO (USD BNA/m ² /mes)***
Triángulo San Eduardo	1.019.175	30	15.304	1,5 %	84.834	92.500	111.000	AR\$ 1292,4	USD BNA 7,0
Ruta 8	320.801	10	12.800	4,0 %	31.850	-	162.377	AR\$ 1033,9	USD BNA 5,6
Ruta 9	273.221	12	16.500	6,0 %	27.550	10.026	15.000	AR\$ 923,2	USD BNA 5,0
ZONA NORTE	1.613.197	52	44.604	2,8 %	144.234	102.526	288.377	AR\$ 1070,9	USD BNA 5,8
ZONA SUR	719.460	22	47.440	6,6 %	76.254	72.200	104.252	AR\$ 941,6	USD BNA 5,1
ZONA OESTE	134.000	4	18.000	13,4 %	52.000	-	100.000	AR\$ 1292,4	USD BNA 7,0
TOTAL	2.466.657	78	110.044	4,5 %	272.487	174.726	492.629	AR\$ 1052,4	USD BNA 5,7

* Incluye clase A y clase A+.

** Valor expresado en Pesos Argentinos. Tipo de cambio: Fuente BNA – Fecha: 30/12/2022. Paridad: USD BNA 1,00 = \$ 184,63.

*** Corresponde al precio promedio ponderado por m² y neto de impuestos y expensas.

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

g. 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 Mercado Libre, Kimberly-Clark, Natura Cosméticos, SC Johnson, Bridgestone, Topper Argentina, DHL, Tasa Logística, ABB, GMRA, Sodimac y OCASA, entre otras. 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 flujo de fondos bajo dichos contratos al momento de obtener líneas de financiamiento.

b. Reputación y marca sólida

La Sociedad ha logrado desde sus inicios generar un posicionamiento de marca como sinónimo de calidad, profesionalismo y transparencia en la industria en la cual se desempeña. Esto se vio potenciado como consecuencia de los compromisos asumidos con los organismos multilaterales de crédito (IDB DFC) y con sus socios indirectos, los cuales han impulsado a la Compañía a la adopción de buenas prácticas corporativas, principalmente en materia de ética y transparencia y sustentabilidad. En este sentido, la Sociedad cuenta con un departamento de Sustentabilidad y ha avanzado en la gestión integral de los factores ASG (Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo), generando las iniciativas acordes a garantizar el cumplimiento de la normativa vigente y adoptar estándares que le permiten mejorar su desempeño.

En relación al aspecto ambiental, la Sociedad adopta certificaciones y estándares tanto en la etapa de construcción como en la administración de sus parques. Se destaca que la Compañía cuenta con todos sus parques certificados de acuerdo a la Norma ISO 14001 Sistemas de Gestión Ambiental y adopta los estándares LEED y EDGE en la etapa de desarrollo. En la sección “Sustentabilidad” del presente documento se describen mayores detalles sobre el alcance de este aspecto.

En relación al aspecto Social, la Compañía cuenta con todos sus parques logísticos certificados de acuerdo a las Normas ISO 9001 Sistema de Gestión de la Calidad e ISO 45001 Sistema de Gestión de Salud y Seguridad Ocupacional. En lo que refiere a la gestión social externa, la Compañía promueve el relacionamiento con las comunidades locales a sus operaciones, 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 (OSC) presentes en las localidades de impacto y las cuales trabajan sobre los ejes de educación e inclusión social. La Compañía implementa diversas iniciativas de vinculación, entre las que se destacan: (i) Donación de espacio para la comunidad, a través de la cual la Sociedad promueve la colaboración con Organizaciones de la Sociedad Civil (OSC) que requieran de espacio para el almacenamiento de productos a ser donados a comunidades en situación de vulnerabilidad social, (ii) Profesionalización del sector logístico, mediante la generación de alianzas con otros actores, con el propósito de cerrar la brecha de capacitación en el sector y acercar jóvenes al empleo formal, (iii) Promover una educación de calidad a través del financiamiento de talleres y el sostenimiento de becas para jóvenes en situación de vulnerabilidad social, (iv) Programa de Voluntariado Corporativo, el cual promueve el vínculo de los Colaboradores con la comunidad local, generando acciones sobre los ejes de Educación e Inclusión Social. En la sección “Sustentabilidad” del presente documento se describen mayores detalles sobre el alcance de este aspecto.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

En relación al aspecto Gobernanza, la Compañía cuenta con un Programa de Integridad (PDI) en el cual se definen los lineamientos de ética y transparencia corporativa a los que la Sociedad adhiere con el propósito de garantizar el cumplimiento de la normativa vigente aplicable a la misma y promover la adopción de buenas prácticas. En la sección “*Programa de Integridad*” del presente documento, se describen mayores detalles en relación al abordaje de este tema.

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

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

a. Modelo de parque multicliente – calidad Triple A

El modelo de negocios de la Compañía consiste en el desarrollo de parques multicliente, los cuales presentan beneficios en todos los aspectos. El hecho de construir a gran escala (en oposición a naves monocliente 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 monocliente 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 principalmente de tres maneras: (i) flujo generado por los ingresos de los alquileres propiamente dichos de los 404.334 m² desarrollados que posee en la actualidad; (ii) valor generado al momento de finalizar cada una de sus 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, y el Predio Mercado), y dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en Villa Soldati, el Predio Ciudad y en la calle Maza y la Autopista 25 de Mayo (Depósito Urbano “*Infill*” en desarrollo).

Todas estas ubicaciones poseen los mejores accesos y cercanía con las principales autopistas (p.ej. autopista Panamericana y 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 multicliente

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

Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

aproximado de entre 15 y 25 hectáreas (consistente con el modelo de parques multicliente), 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 descriptas. 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

Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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 brókers 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 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”), destacándose dos modalidades de contratación: (i) contratos a medida sobre terrenos a desarrollar (*Build to Suit*), y (ii) contratos de locación sobre terrenos ya desarrollados.

Los contratos a medida (*Build to Suit*), son generalmente a largo plazo y dada la inversión que realiza la Compañía en el desarrollo del espacio a dar en locación, contienen multas para el caso de rescisión anticipada que van más allá de las penalidades previstas por el Código Civil y Comercial. Esas multas por resolución anticipada suelen consistir en un determinado porcentaje (entre el 30% y 50%) del valor presente de 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. Las penalidades previstas en el Código Civil y Comercial suelen ser consideradas de orden público por los jueces, motivo por el cual podría llegar a considerarse que no pueden dejarse de lado por las partes. Sin embargo, existe importante jurisprudencia que 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 esos fallos se encuentran 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*”.

En general, las características principales de los contratos (tanto los a medida, como los otros), 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 de un conjunto de índices que pueden incluir diferentes *proxis* de inflación en Pesos: índice de variación salarial de choferes de camión, índice de variación de costos logísticos (elaborado por CEDOL) o evolución del costo de la construcción (índice CAC), entre otros. 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.

Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

- 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 respecto 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, durante 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, excepto en los casos que se indique lo contrario.

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”).

Habiéndose vencido el plazo de tres (3) años previsto en el Acuerdo de Compraventa para la obtención de las tareas de subdivisión y escrituración, la Emisora terminó unilateralmente 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.

El 12 de agosto de 2022, el Juzgado Civil en lo Nacional N°70 notificó a la Compañía el rechazo de la demanda, con costas a su cargo por una suma aproximada de \$600.000.000. Si bien la sentencia fue apelada por la Compañía ante la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, en caso de que ésta confirme la sentencia de primera instancia y la misma quede firme, la Compañía podría verse forzada a cumplir con los compromisos de compra asumido bajo el Acuerdo de Compraventa, teniendo que perfeccionarse la compra del terreno, y otras cuestiones accesorias. En caso de confirmarse también la imposición de costas, la Compañía deberá afrontar las costas del proceso judicial. En dichos supuestos, la Compañía podría verse obligada a cumplir obligaciones de pago en poco tiempo, lo que podría afectar adversamente su situación financiera y patrimonial, y eventualmente desencadenar una baja de calificación de riesgo, así como producir efectos adversos secundarios tales como distraer el foco de atención de los directivos de la Compañía.

b. Contrato de concesión celebrado con la Corporación del Mercado Central

El 13 de mayo de 2019 la Compañía y la Corporación del Mercado Central (la “CMC”), celebraron un contrato de concesión de obra sobre un inmueble ubicado en las tierras externas del Mercado Central de Buenos Aires identificado como TEA 104 – Zona E3 por el cual la Compañía se comprometió a construir, dentro del plazo de tres años contado desde la celebración del contrato de concesión, una nave de depósito en dicho inmueble que recibió en concesión de parte de la CMC, entregando en garantía de la obligación de ejecutar la obra, un seguro de caución. El 30 de mayo de 2022 la Compañía recibió una notificación de parte de la CMC, en la cual se intima a la Compañía a la ejecución de las obras previstas en el contrato de concesión sobre el inmueble antes referido, bajo apercibimiento de aplicar ciertas multas contractuales y, eventualmente, recuperar el predio concesionado. La Compañía hizo saber a la CMC que, en virtud de la emergencia sanitaria y las prohibiciones de construcción decretadas por la propia CMC, el plazo de ejecución de las obras debería extenderse hasta inicios de 2024. Actualmente, las



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

partes se encuentran en tratativas comerciales, sin perjuicio de lo cual, en caso de no llegar a un acuerdo, o existir diferencias relativas al entendimiento de los plazos aplicables, la CMC podría ejecutar la Garantía y resolver unilateralmente el contrato de concesión, como a su vez, reclamar a la Compañía la reparación de ciertos daños producidos por el alegado incumplimiento del contrato de concesión, con consecuencias negativas asociadas a la pérdida de los derechos sobre el inmueble objeto de la concesión, merma en sus ingresos, procesos judiciales, entre otras, consecuencias que podrían afectar la capacidad financiera y económica de la Emisora.

c. 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 la 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 de dicho proceso 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”.

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 analizar junto con ellos la normativa de aplicación, la cual podrá tener diversas implicancias para cada situación puntual y particular, pudiendo diferir la solución en cada caso concreto. Por ello, se recomienda prestar especial atención al contenido de esta sección 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 los artículos 7 y 10 de la Ley Nro. 23.928 prohíben y declaran nulas todas las disposiciones legales, reglamentarias o contractuales que establezcan actualización monetaria, indexación por precios, variación de costos o repotenciación de deudas, entre las cuales se incluye toda cláusula contractual de ajuste de alquileres mediante utilización de dichos mecanismos, la Ley Nro. 27.551, publicada el 30 de junio de 2020 en el Boletín Oficial, exceptuó a los contratos de locación, cualquiera sea su destino, de lo dispuesto en dichas normas (sin perjuicio de, en algunos casos, el ajuste autorizado puede realizarse únicamente bajo ciertos condicionamientos). 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 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*). 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 pague 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.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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 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 seis meses y 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 similares en el futuro. Asimismo, es destacable que tanto la coalición gobernante como los partidos que representan a la oposición, han presentado diversos proyectos legislativos tendientes a modificar diversos aspectos y artículos que regulan las locaciones y las relaciones derivadas de los contratos de locación en la República Argentina.

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 la jurisdicción de su constitución. Por otra parte, toda compañía que posea acciones o títulos valores emitidos mediante oferta pública se encuentra sujeta a las Normas de la CNV, con ciertas excepciones. En efecto, de una consulta realizada por la Compañía como consecuencia de las reformas introducidas mediante Ley Nro. 27.440 (la “Ley de Financiamiento Productivo”) a la Ley de Mercado de Capitales, específicamente respecto a los sujetos alcanzados por la fiscalización a cargo de la CNV, la CNV se expidió manifestando que la 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, la cual 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, la cual contiene 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 de Financiamiento Productivo, mediante la cual se creó un nuevo régimen de financiamiento para Micro, Pequeñas y Medianas Empresas (“MiPyMEs”), se modificaron, entre otras, la Ley de Mercado de Capitales y la Ley de Obligaciones Negociables, así como ciertas disposiciones fiscales relacionadas, y se establecieron 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, el cual regula ciertos aspectos de la Ley de Financiamiento Productivo, y en consecuencia de la Ley de Mercado de Capitales.

La Ley de Financiamiento Productivo y 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.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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 ellos.

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 acaeciére 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



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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 proveerere 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.”*

Es destacable que en línea con la práctica internacionalmente aceptada, y las reformas introducidas al Código Penal de la Nación, existe la obligación de controlar transacciones delictivas tanto en cabeza de organismos gubernamentales, como también a diversas entidades del sector privado tales como bancos, agentes autorizados por la CNV y compañías de seguro, personas físicas o jurídicas que actúen como fiduciarios, en cualquier tipo de fideicomiso y a las personas físicas o jurídicas titulares de, o vinculadas, directa o indirectamente, con, cuentas de fideicomisos, fiduciantes y fiduciarios en virtud de contratos de fideicomiso. Por dicha razón, podría ocurrir que uno o más participantes en el proceso de colocación y emisión de las Obligaciones Negociables se encuentren obligados a recolectar información vinculada con los suscriptores de Obligaciones Negociables e informarla a las autoridades, como ser aquellas que parezcan sospechosas o inusuales, o a las que les falten justificación económica o jurídica, o que sean innecesariamente complejas, ya sean realizadas en oportunidades aisladas o en forma reiterada.

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



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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.

Es destacable que el 21 de octubre 2021 entró en vigencia la Resolución N°112/2021 UIF, mediante la cual se establecieron ciertas medidas y procedimientos que todos los Sujetos Obligados deben observar para identificar a los Beneficiarios Finales de cada persona jurídica, fideicomiso, fondo de inversión, o cualquier otro patrimonio de afectación y/o estructura jurídica. Entre otros puntos, la resolución fijó: (i) Una nueva definición de Beneficiario Final, mediante la cual, entre otras, se redujo del 20% al 10% el umbral del porcentaje para ser considerado como “beneficiario final”, y destacó que, (ii) ante la imposibilidad de identificar a un beneficiario final, los Sujetos Obligados deberán identificar a la persona humana que tenga a su cargo la dirección, administración o representación de la persona jurídica, fideicomiso, fondo de inversión, o cualquier otro patrimonio de afectación y/o estructura jurídica: A todo evento, cualquier declaración falsa realizada ante un Sujeto Obligado, será considerada una infracción grave y sancionados bajo el régimen de la Ley N°25.246.

En lo que respecta al mercado de capitales, la UIF emitió la N° 21/2018, tal como fuera modificada de vez en vez, que establecen ciertas medidas que los agentes autorizados por la CNV, deberán observar para prevenir, detectar y reportar los hechos, actos, operaciones u omisiones que puedan provenir de la comisión de los delitos de lavado de activos y financiación del terrorismo en el mercado de capitales. La normativa en cuestión, establece entre otras, las pautas generales acerca de la identificación del cliente (incluyendo la distinción entre clientes habituales, ocasionales e inactivos), la información a requerir, la documentación a conservar y los procedimientos para detectar y reportar operaciones sospechosas, y detalla ciertas obligaciones a cargo de los sujetos obligados, entre ellas (i) la elaboración de un manual que establezca los mecanismos y procedimientos para la prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo; b) la designación de un oficial de cumplimiento; c) la implementación de auditorías periódicas; d) la capacitación del personal; e) la implementación de medidas que permitan consolidar electrónicamente las operaciones que realizan con los clientes, así como herramientas tecnológicas que posibiliten analizar o monitorear distintas variables para identificar ciertos comportamientos y visualizar posibles operaciones sospechosas; f) la implementación de herramientas tecnológicas que permitan establecer de una manera eficaz los sistemas de control y prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo; y g) la elaboración de registros de análisis y gestión de riesgo de las operaciones inusuales detectadas y aquellas que por haber sido consideradas sospechosas hayan sido reportadas.

Asimismo, se pone de resalto, que la CNV ha establecido entre otras, que las entidades bajo su órbita de contralor, deben cumplir con los estándares establecidos por la UIF, y que todo adquirente de obligaciones negociables asumirá la obligación de aportar la información y documentación que se les requiera respecto del origen de los fondos utilizados para la suscripción y su legitimidad.

h. 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.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

i. Prácticas de Antilavado 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.

j. 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.

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

Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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.

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.

Finalmente, la Oficina Anticorrupción implementó el Registro de Integridad y Transparencia para Empresas y Entidades (“RITE”), el cual funciona a través de una plataforma digital y se encuentra operativo desde el 28 de diciembre de 2022, todo ello en los términos de la Resolución 3/2021 de la Oficina Anticorrupción publicada el 23 de abril de 2021, tendiente a mejorar los programas de integridad de organismos públicos y entidades privadas, con especial énfasis en el fomento a la transparencia en los negocios y en los mercados, facilitar que los organismos públicos puedan tener un mejor conocimiento de las políticas que adoptan las empresas y entidades con las que podrían tratar y contratar, y posibilitando que, por su mera registración, las empresas puedan acreditar recaudos fijados en el artículo 24 de la Ley 27.401.

k. Programa de Integridad

La Sociedad cuenta con un Programa de Integridad (“PDI”) en el cual se definen los lineamientos de ética y transparencia corporativa a los que la Sociedad adhiere con el propósito de garantizar el cumplimiento de la normativa vigente aplicable a la misma y promover la adopción de buenas prácticas. La Política Anticorrupción y el Código de Ética constituyen los principales documentos del PDI, en los que se definen los lineamientos que representan la conducta esperada por la Sociedad para quienes trabajan en y para Plaza Logística. Los temas que se abordan refieren a Cultura Corporativa, pautas de relacionamiento en el lugar de trabajo y en relación a Socios de Negocios y Funcionarios Públicos e identificación y tratamiento de conflicto de interés.

Para garantizar el cumplimiento de la misión, visión y los lineamientos éticos definidos, la Sociedad crea los órganos de Gobierno necesarios y designa los roles y responsabilidades acordes a tal fin. De esta manera, la Sociedad cuenta con un Comité de Ética, que representa el principal órgano de Gobierno en términos de Compliance y designa a un Oficial de Cumplimiento.

Con relación a sus Socios de Negocios, la Sociedad desarrolla e implementa procesos de Due Diligence para sus proveedores más significativos y Clientes. En el marco de este proceso, solicita conformidad del Código de Conducta de Socios de Negocios, documento en el que la Sociedad explicita la expectativa de conducta y cumplimiento de los lineamientos más relevantes en términos de buenas prácticas corporativas. Asimismo, la Sociedad adhiere a las políticas definidas por sus principales Socios de Negocios y ha suscripto los Códigos de Conducta que han sido requeridos. Por último, para promover la comunicación de toda aquella conducta que se considere contraria a los lineamientos definidos, la Sociedad, pone a disposición de colaboradores y Socios de Negocios, una serie de Canales de Denuncia a los que denomina Línea Ética, los cuales son administrados por una firma externa e independiente y permiten realizar reportes de modo anónimo y confidencial. Para más información, ver “*Capítulo V – Información sobre Gerentes, Miembros del Órgano de Fiscalización, Asesores y Auditores – acápite e) Gobierno Corporativo y otros*”.

l. 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, y de la posterior modificación adicional impuesto por la Ley N°27630

(a) Las sociedades de capital, por sus ganancias netas imponibles, abonarán el gravamen empleando la escala que se detalla a continuación:

<i>Ganancia neta imponible acumulada</i>		<i>Pagarán \$</i>	<i>Más el %</i>	<i>Sobre el excedente de \$</i>
<i>Más de \$</i>	<i>A \$</i>			
\$ 0,00	\$ 7.604.948,57	\$ 0,00	25%	\$ 0,00
\$ 7.604.948,57	\$ 76.049.485,68	\$ 1.901.237,14	30%	\$ 7.604.948,57
\$ 76.049.485,68	<i>En adelante</i>	\$ 22.434.598,28	35%	\$ 76.049.485,68



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

(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%).

m. 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, no aplicando únicamente al Predio Ciudad.

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*

Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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.

Predio Maza Con el objetivo de obtener el Certificado de Aptitud Ambiental (“CAA”), Plaza Logística presentó el 12 de noviembre de 2021 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-2021-34935201- -GCABA-DGEVA. Con fecha 17 de noviembre de 2022 se obtuvo el Certificado de Aptitud Ambiental, con validez por dos años, conforme RESOL-2022-369-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 Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible (“OPDS”) actual “Ministerio de Ambiente de PBA”.

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 Pacheco (Maruba)

Con fecha 16 de Agosto de 2022, 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 alcance 2022/ 18964. Con fecha 12 de enero de 2023, 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

Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

2022. El 29 de julio 2022 la Compañía inició la actualización del mismo. Presentando toda la documentación solicitada por el municipio, quien a la fecha del presente Prospecto aún no se ha expedido.

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 y el 6 de julio de 2021 se emitió la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental, con N° de Registro 191 y vencimiento el 6 de julio de 2023. La Compañía se encuentra realizando las tareas de actualización asociadas a los nuevos proyectos que se encuentran desarrollándose en dicho Predio, es decir las Naves 3 y 4.

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 OPDS para que ellos puedan emitir dicho certificado



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

CAPÍTULO III - FACTORES DE RIESGO

Invertir en Obligaciones Negociables puede resultar riesgoso. 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.

Riesgos relacionados con Argentina

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, incluyendo 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. En los últimos años, el PBI mostró una expansión muy por debajo del crecimiento observado en años anteriores, con causa, entre otras por la incertidumbre política y regulatoria, la elevada tasa de inflación que, durante 2022, según publicaciones del INDEC acumuló un 94,8%, el alto nivel de presión tributaria y el costo del financiamiento.

En razón de ello, y otros factores, la economía argentina continúa siendo vulnerable, tal como lo demuestran los siguientes aspectos económicos:

- de acuerdo con la información publicada el 15 de diciembre de 2022 por el INDEC en el “Informe de avance del nivel de actividad”, en el tercer trimestre de 2022 el PBI creció 1,7% en términos desestacionalizados respecto del primer trimestre de 2022, y en la comparación con igual período de 2021, la serie original del PBI mostró un aumento de 5,9% en el segundo trimestre de 2021. Asimismo, acorde publicación de INDEC de fecha 23 de febrero de 2023 “Estimador mensual de actividad económica”, la actividad económica en el mes de diciembre de 2022 decreció un 1,2% en términos desestacionalizados. Las proyecciones actuales plantean fuertes incertidumbres respecto a la posibilidad de crecimiento sostenido y estabilidad económica para el año 2023, fundamentalmente luego de haberse conocido la reacción de los mercados al acuerdo alcanzado entre el gobierno nacional y el FMI y por los efectos recesivos que sigue 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 índice de pobreza e indigencia publicado por el INDEC en septiembre de 2022 estimó que, en el primer semestre del año 2022, la pobreza disminuyó 0,8 puntos porcentuales con respecto al segundo semestre de 2021, alcanzando al 36,5% de los argentinos, y la indigencia aumentó en 0,6 puntos porcentuales con respecto al segundo semestre de 2021, alcanzando al 8,8% de los argentinos;
- la deuda pública de Argentina como porcentaje del PBI sigue siendo alta, la disponibilidad de crédito a corto, mediano y largo plazo y la financiación internacional continúa siendo limitada;
- los aumentos sostenidos en el gasto público podrían dar lugar a déficits fiscales y afectar el crecimiento económico;
- la inflación sigue siendo alta y podría continuar en esos niveles en el futuro, lo que podría socavar sustancialmente la economía argentina y la capacidad del Gobierno argentino para crear condiciones que conduzcan al crecimiento;
- 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;



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

- 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; y
- un eventual incumplimiento por parte del gobierno nacional de los acuerdos pactados con el FMI en el marco de la reestructuración de su deuda con dicho organismo.
- los efectos en la economía mundial derivados del conflicto bélico entre Rusia y Ucrania.
- las restricciones formales o informales a las importaciones a la República Argentina podrían tener implicancias respecto de la disponibilidad de insumos necesarios para la producción y el desarrollo económico;
- del mismo modo que en oportunidades anteriores, el año electoral en Argentina con puede generar inestabilidad e incertidumbre que repercuten en el mercado y en los negocios. (Véase “*El resultado de las próximas elecciones presidenciales y provinciales que se efectuarán en el país en 2023 podrían generar incertidumbre en la economía argentina y en consecuencia en los negocios y en los resultados de las operaciones de la Compañía*”).
- los efectos de la sequía en la producción agropecuaria con la consecuente baja en la recaudación a través de impuestos (Véase “*Los efectos de la sequía en los últimos meses, podrían afectar la recaudación fiscal y las reservas del BCRA*”)
- 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, incluidas aquellas acordadas con el FMI en marzo de 2022 -entre ellas, recortes de subsidios en general, y particularmente recorte de subsidios a la energía, proyectándose reducir por los mismos en una suma equivalente al 0,6% de Producto Bruto Interno (inicialmente estipulado para segmentarse por sectores, apuntando a usuarios de “*alto nivel adquisitivo*”), reducción sobre gastos destinados al sistema previsional con un leve aumento de las transferencias para sectores vulnerables o postergados (apuntando especialmente a la niñez), evitar saltos cambiarios, disminuir la inflación, entre otras-, 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.

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 países limítrofes, y en especial 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.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

En este contexto, la irrupción del brote del Coronavirus (tal como se define más adelante) ha tenido una especial significancia. Los efectos negativos que ha causado el Coronavirus, tanto propios de la enfermedad como también las medidas adoptadas por los diversos gobiernos, han causado grandes perjuicios a la economía mundial, en general, y a Argentina, en particular. En efecto, los organismos internacionales han remarcado la existencia de una recesión mundial durante el 2020, un crecimiento del 5,2% en 2022, estimaciones de que la economía mundial crecerá alrededor de 1,7% en 2023 y 2,7% en 2024, esperando una fuerte desaceleración del crecimiento, con pronósticos revisados a la baja para 2023 para el 95 % de las economías avanzadas y casi el 70 % de las economías de mercados emergentes y en desarrollo. A mayor abundamiento ha destacado que el crecimiento mundial se está desacelerando drásticamente ante la inflación elevada, las tasas de interés más altas, la inversión reducida y las interrupciones causadas por la invasión de Ucrania por parte de Rusia y que, dadas las frágiles condiciones económicas, cualquier nuevo acontecimiento adverso podría empujar a la economía mundial a la recesión. Esto marcaría la primera vez en más de 80 años que ocurren dos recesiones globales en la misma década. Sin bien, aparte de lo revelado en este Prospecto, la Compañía no tiene conocimiento de ninguna tendencia, incertidumbre, demanda, compromiso o evento que razonablemente tenga un efecto material y adverso en las ventas netas, ingresos, rentabilidad, liquidez o recursos de capital de la Compañía, entre otras, la Compañía no puede predecir la duración o la gravedad de cualquier efecto, de cualquier acontecimiento extraordinario u ordinario, como tampoco podemos prever las repercusiones en nuestros mercados y en nuestras operaciones y consecuentemente en nuestros ingresos. Asimismo, no es posible asegurar que los futuros acontecimientos económicos, regulatorios, sociales y políticos del mundo, o de la 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 propagación del virus SARS-CoV2, devenido en pandemia, y el brote de otras enfermedades que amenacen la salud pública, tuvieron y podrían continuar teniendo impactos negativos en la economía mundial en general, y sobre la economía argentina en particular, afectando el negocio y 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



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

población. El Coronavirus ha causado efectos adversos en la economía mundial afectando el crecimiento, y provocando recesión en diferentes países hasta tanto la situación no se estabilizara. Las repercusiones económicas del Coronavirus a nivel mundial se tradujeron, entre otros, en la caída del precio del petróleo, y en grandes fluctuaciones en las principales bolsas de mercado de valores del mundo.

Durante fines del 2020 y durante el año 2021, en el mundo, y con posterioridad en Argentina, se ha dado un importante proceso de vacunación lo cual comenzó a morigerar la situación. Sin embargo, durante esos años, en ciertos países del mundo, incluido nuestro país, se han corroborado nuevos rebrotes, o derivaciones del mismo o como consecuencia indirecta de su propagación, lo que afectó el proceso de recuperación y relativa vuelta a la normalidad que se había observado.

En nuestro país, con el correr del año 2022, las diferentes restricciones que existieron con relación al Coronavirus, y que han afectado en mayor o menor medida a la actividad de la Compañía, fueron levantándose paulatinamente. En septiembre de 2022, la resolución número 1849/2022 del Ministerio de Salud de la Nación publicada, elimina definitivamente el carácter obligatorio del uso del barbijo como medida preventiva en la población general, a partir de las altas tasas de cobertura de vacunación contra el Coronavirus alcanzadas en la población y al escenario sanitario y epidemiológico vigente a ese entonces.

A la fecha del presente Prospecto, la OMS no ha quitado el estatus de pandemia, con lo cual los efectos a largo plazo de la pandemia y otras crisis de salud pública en la economía son difíciles de evaluar o predecir. El alcance del impacto de la pandemia en la economía argentina dependerá de ciertos acontecimientos, entre ellos, la duración y diseminación del brote, las medidas adoptadas o a adoptar por el gobierno argentino y el Banco Central, y el impacto de las mismas en los socios económicos de Argentina, todo lo cual es incierto aún.

El Coronavirus, sumado a las volátiles condiciones económicas locales, regionales y globales que derivaron de la pandemia, así como las reacciones a futuras pandemias o resurgimientos de Coronavirus, 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.

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 2022.* El 27 de diciembre de 2021, el Estado Nacional y todas las Provincias, exceptuando la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, suscribieron el “Consenso Fiscal 2022” (el “Consenso Fiscal 2022”). Bajo el Consenso Fiscal 2022 se conviene dejar sin efecto las obligaciones asumidas en materia tributaria provincial establecidas con anterioridad a través de los Consensos Fiscales suscriptos en fecha 16 de noviembre de 2017, 13 de septiembre de 2018, 17 de diciembre de 2019 y 4 de diciembre de 2020, teniendo únicamente como exigibles aquellas cuyo cumplimiento se haya efectivizado a la fecha de la firma del Consenso Fiscal 2022. El Consenso Fiscal 2022 producirá efectos una vez aprobado por cada una de las legislaturas provinciales que adhirió al mismo y por el Congreso de la Nación. Entre los principales términos y condiciones del Consenso Fiscal 2022, se destacan los siguientes: (i) *Impuesto a las Transmisión Gratuita de Bienes:* Las Provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (aunque esta última no ha firmado el Consenso Fiscal 2022) procurarán legislar un impuesto que recaiga sobre todo aumento de riqueza obtenido a título gratuito como consecuencia de una transmisión o acto de esa naturaleza, que comprenda a bienes situados en su territorio o beneficie a personas humanas o jurídicas domiciliadas en él; (ii) *Impuesto sobre los Ingresos Brutos:* Las Provincias se comprometieron a mantener desgravados los ingresos provenientes de las actividades de exportación de bienes, excepto los vinculados con actividades mineras o hidrocarburíferas y sus servicios complementarios, y los ingresos provenientes de prestaciones de servicios cuya utilización o explotación efectiva se lleve a cabo en el exterior del país. Por su parte, se establecen las alícuotas máximas aplicables a ciertas actividades; (iii) *Impuesto de Sellos, Impuesto a las Automotores e Impuesto Inmobiliario:* Se acordaron rangos dentro de los cuales deberán oscilar las respectivas alícuotas, siendo del 3,5% aplicable a la transferencia de inmuebles, del 3% para la transferencia de automotores y del 2% para los restantes actos, contratos y operaciones alcanzadas por este tributo, así como ciertas pautas para la valuación de los bienes gravados; y (iv) *Compromisos en materia de administración tributaria:* La Nación y las Provincias se comprometieron a continuar trabajando en un programa integral cuyo objetivo sea la simplificación y la coordinación tributaria federal.

b. *Reducción del déficit.* El déficit fiscal primario para el 2020 alcanzó un 8,5% y para 2021 un 3%. De acuerdo con los términos convenidos entre el gobierno nacional y el FMI, el gobierno se habría logrado déficit primario del 2,4% del PBI en 2022, proponiéndose el objetivo de lograr llevar el mismo al 1,9% del PBI en 2023, al 0,9% del PBI para el 2024, y al 0% del PBI para el 2025.

c. *Política Monetaria.* La tasa de interés se mantuvo en niveles inferiores a la inflación registrada por el INDEC. En febrero de 2023, la tasa de política monetaria era del 75%. El BCRA señaló en su informe “Objetivos y planes respecto del desarrollo de las políticas monetaria, cambiaria, financiera y crediticia para el año 2023” que son objetivos centrales del BCRA los siguientes: (i) reducir la tasa anual de inflación; (ii) preservar el equilibrio externo; (iii) construir un proceso que reestablezca la



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

confianza en la moneda local como reserva de valor; (iv) sostener el crecimiento económico; (v) promover la recuperación del crédito privado; (vi) promover el desarrollo del mercado de capitales; (vii) preservar la estabilidad financiera; (viii) propender a una mayor inclusión financiera; y (ix) impulsar el desarrollo de las finanzas sostenibles en el país. Asimismo, con vistas al 2023 el BCRA señaló en su Informe Política Monetaria, publicado en diciembre de 2022, que planea mantener la política monetaria de los últimos meses, así como también anticipa un freno en el crecimiento como consecuencia de la sequía.

d. *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 más información, ver “*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*”.

e. *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 II - Información sobre la Emisora*”.

f. *Reforma Tributaria.* Ver acápite “l) - *Reforma tributaria - Capítulo II - Información sobre la Emisora*”.

g. *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 II - Información sobre la Emisora*”.

h. *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. El 17 de marzo de 2022, el Congreso de la Nación aprobó por Ley N.º 27.668 los términos del referido acuerdo, y el día 25 de marzo de 2022 el directorio del FMI aprobó el acuerdo con la Argentina, por lo cual se consiguió refinanciar US\$ 45.000 millones. En razón de ello el “*Extended Fund Facility*” reemplazó el acuerdo “*Stand By*” anteriormente alcanzando entre el gobierno nacional y el FMI. El 22 de diciembre de 2022, el FMI completó la tercera revisión del Programa de Facilidades Extendida, la cual fue satisfactoria para Argentina. No es posible predecir si el gobierno nacional podrá cumplir con todos los términos del acuerdo renegociado con el FMI en las sucesivas revisiones del organismo multilateral de crédito. Debido a ello, no podemos predecir con exactitud qué medidas se adoptarán para cumplir los objetivos convenidos en el acuerdo celebrado 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.

i. *Ley de Lealtad Comercial.* El 22 de abril de 2019, mediante el Decreto N.º 274/2019, el Gobierno argentino derogó la Ley N.º 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.

j. *Ley de Solidaridad Social.* El 23 de diciembre de 2019, fue promulgada la Ley N.º 27.541 de Solidaridad Social y Reactivación Productiva en el Marco de la Emergencia Pública (la “*Ley de Solidaridad Social*”), mediante la cual se declaró la emergencia pública en materia económica fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, energética, sanitaria y social. La Ley de Solidaridad Social establece, además de algunas de las decisiones citadas previamente, la creación por cinco años del impuesto “*Para una Argentina Inclusiva y Solidaria (PAIS)*” que aplica una alícuota del 30% sobre la compra de moneda extranjera. Esas medidas se tomaron, según comunicara el gobierno nacional, para crear las condiciones para garantizar la sostenibilidad de la deuda fiscal y pública, promover la recuperación productiva y fortalecer la naturaleza redistributiva social.

k. *Ley de Góndolas.* Busca fomentar la competencia en las bocas de expendio y así evitar los abusos de posición dominante por parte de los supermercados y los empresarios dedicados al consumo masivo, fijando que las cadenas de supermercados o hipermercados que cuenten con más de 50 bocas de expendio en el país, podrá disponer de más del 40% del espacio de góndola destinado a esa categoría en el primer año de vigencia del programa y del 30% a partir del segundo año para una misma marca individual o de una misma empresa.

l. *Bienes Personales:* El 31 de diciembre de 2021, a través del Decreto N.º 904/2021 se promulgó la Ley N.º 27.667, que elevó el mínimo no imponible a partir del cual se paga el impuesto a los bienes personales a Ps. 11,3 millones en 2022 y respecto a la “*casa-habitación*”, a Ps. 56,4 millones en el mismo año. Por otro lado, aumentó la alícuota fijando un aumento y escala gradual para las personas que posee un patrimonio por encima del mínimo no imponible. A su vez, dicha ley modificó la manera en la que se ajustará el mínimo no imponible.

Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

m. *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, pero perdió estado parlamentario a la fecha de este Prospecto. En el discurso de apertura de las sesiones ordinarias del Congreso de la Nación por el período legislativo 2023, el presidente Alberto Fernández solicitó al Congreso de la Nación que reconsidere avanzar con una reforma judicial.

n. *Endurecimiento de controles de cambio.* Desde el 1 de septiembre de 2019, se reintrodujeron restricciones cambiarias al ingreso y egreso de divisas al país con el objeto de disminuir la volatilidad de la variación del tipo de cambio, restricciones que fueron mantenidas e incrementadas de vez en vez. Los nuevos controles aplican respecto de la formación de activos externos de residentes, el pago de deudas financieras con el exterior, el pago de dividendos, pago de importaciones de bienes y servicios, obligación de ingreso y liquidación de cobros de exportaciones de bienes y servicios, entre otros.

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. Los cambios legislativos en las administraciones locales y federales pueden implicar alteraciones en los programas y políticas actuales que podrían afectar a nuestro negocio y operaciones.

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.

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. 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



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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. Luego de las elecciones Primarias Abiertas Simultáneas y Obligatorias (PASO) que tuvieron lugar en el mes de agosto de 2019, 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”, y las restricciones han aumentado de vez en vez. El tipo de cambio en dicho mercado diferiría significativamente del tipo de cambio oficial. Con relación a lo anterior, 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 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 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) 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.

En 2015, el Gobierno eliminó prácticamente todas las restricciones cambiarias que se habían establecido y se encontraban vigentes a dicha época. 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, para reforzar dichos controles y evitar más pérdidas de reservas, 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.

Mediante el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 522/2020 se decretó la intervención transitoria de la empresa Vicentín S.A.I.C. por un plazo de 60 días, alegando la necesidad de asegurar la continuidad de las actividades de la empresa, la conservación de los puestos de trabajo y la preservación de sus activos y patrimonio, y en paralelo el Gobierno Nacional remitió un proyecto de ley para declarar a la empresa utilidad pública y sujeta a expropiación. No obstante, el 31 de julio de 2020, a través del Decreto N°636/2020, el Poder Ejecutivo Nacional dispuso la derogación del Decreto N°522/2020 que establecía la intervención transitoria de la empresa Vicentín S.A.I.C. Esta nueva intervención por parte del gobierno generó incertidumbre en torno a la posibilidad de que se sigan interviniendo empresas en crisis que cuenten con una deuda considerable de entidades estatales.

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.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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 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”), como asimismo, la posible ampliación y elevación de la cantidad de miembros que integran la CSJN.

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.

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 36,14% para el año 2020, del 50,94% para el año 2021 y del 94,79% para el año 2022. Durante el año 2023, el IPC arrojó una inflación mensual del 6,0% para enero y 6,6% para febrero, acumulando una variación del 13,1% para el primer bimestre del 2023 y un incremento interanual del 102,5%.

El Índice de IPIM ascendió a 35,4% en 2020, a 51,3% en 2021 y a 94,8% en 2022. Durante el año 2023, el IPIM arrojó una inflación mensual del 6,5% para enero y 7% para febrero, acumulando una variación del 13,96% para el primer bimestre de 2023 y un incremento interanual del 104,30%. 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



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

("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, y han incurrido en un recurrente financiamiento monetario como fuente para cubrir los gastos públicos por parte del gobierno nacional, todo lo que podría conllevar un agravamiento de la tasa de inflación. Dichas políticas continúan vigentes bajo la actual administración de Alberto Fernández. 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.

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 en moneda extranjera.

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%. Al 31 de diciembre de 2021, el valor del Peso en relación con el Dólar fue de Ps. 107,75 por US\$ 1, lo que representó una depreciación anual de aproximadamente 20,73%. Al 31 de diciembre de 2022, el valor del Peso en relación con el Dólar fue de Ps. 183,25 por US\$ 1, lo que representó una depreciación anual de aproximadamente 70,07%. Actualmente, el Peso continuó depreciándose en relación al Dólar: al 29 de marzo de 2023, el tipo de cambio era de Ps. 208,30 por cada US\$ 1,00, conforme fuere publicado por el Banco de la Nación Argentina.

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 como cualquier endeudamiento de la Compañía.

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.

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

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 2022, medida conforme al índice de precios mayoristas publicado por el INDEC, superó el 100%. Factores macroeconómicos cualitativos, incluyendo la



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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 reexpresión de los estados contables, disposiciones sobre la aplicación del ajuste por inflación, haciendo referencia a la guía orientativa de aplicación y la utilización de la serie de índices de precios de la FACPCE. En tal sentido, la Resolución General N° 777/2018 dispone que las entidades emisoras sujetas a la fiscalización de la CNV deberán aplicar el método de reexpresión de estados financieros en moneda homogénea, conforme lo establecido por la NIC 29 o la Resolución Técnica N° 6 emitida por la FACPCE, según corresponda, para períodos o ejercicios que finalicen a partir del 31 de diciembre de 2018. Desde dicho período los estados contables de la Compañía son reexpresados 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).

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

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

El acuerdo de renegociación de la deuda con el FMI alcanzado por el Gobierno podría ser incumplido por la Argentina, 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.

Con fecha 17 de marzo de 2022 el Congreso de la Nación Argentina aprobó el proyecto de ley que materializa el acuerdo de renegociación de deuda con el FMI. Sin embargo, dada la inestabilidad cambiaria y económica de la Argentina, es posible que las metas trazadas en el marco del acuerdo, entre las que se cuentan objetivos de reducción de la inflación, del déficit fiscal y de aumento de tarifas, no puedan ser cumplidas o tengan consecuencias negativas. Asimismo, la aprobación del mencionado proyecto de ley ha evidenciado diferencias en la coalición gobernante, por lo que no se puede descartar una ruptura política



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

entre los partidos que integran dicha coalición. Todo lo anterior podría tener consecuencias negativas en la economía argentina y por lo tanto en las operaciones de Plaza Logística.

Además, un agravamiento de la situación económica en la Argentina podría generar que se incumpla lo dispuesto en el nuevo acuerdo con el FMI. En caso de que se vuelva evidente la incapacidad de la Argentina de cumplir con el cronograma de pagos acordados, podría ver limitado su acceso a los mercados internacionales en los próximos años, y 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, la capacidad de acceso a estos mercados por parte de la Compañía también podría ser limitada.

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 *boldouts* 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 ellos ha disminuido significativamente y en ciertas ocasiones sus reclamos han sido rechazados. 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 *boldout* 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, (i) 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, como a su vez, los pagos por expropiaciones, o diferencias comerciales. Varios de estos reclamos han sido resueltos en contra de Argentina, (ii) el día 17 de marzo de 2022 el Congreso de la Nación Argentina, aprobó el acuerdo de reestructuración de deuda con el FMI, para refinanciar sus obligaciones por 45.000 millones de dólares, acuerdo que fuera ratificado por el Directorio del FMI el día 25 de marzo de 2022, sin perjuicio de que la directora general del organismo ha advertido que los compromisos asumidos por el Gobierno argentino enfrentan “riesgos excepcionalmente altos” y que necesitará de “recalibraciones tempranas” para adecuar las metas asumidas por Argentina para la inflación y el déficit fiscal, producto de las consecuencias y repercusiones directas del conflicto bélico que se desarrolla actualmente en Ucrania.

Los litigios de los *boldouts*, así como los reclamos ante el CIADI o la coyuntura internacional, 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.

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

En 2021, la calificadora Morgan Stanley Capital International anunció que le otorgaría a la Argentina la categoría de “*standalone*” cayendo aún más de lo esperado, pasando por lo tanto de ser considerada de “*mercados emergentes*” a “*standalone*” (debajo de la calificación “mercado fronterizo”), principalmente con causa en la severidad y prolongación de los controles de capitales que ha impuesto el Gobierno argentino, lo que contrasta con los criterios de accesibilidad del índice “*MSCI Emerging Markets*”. Las condiciones económicas y de mercado en Argentina y en otros países, 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

Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

títulos valores en América Latina y en otros mercados puede 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 no pueda 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.

La economía argentina podría verse negativamente afectada por el conflicto bélico entre Rusia y Ucrania, así como por otros 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.

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. Actualmente, la Compañía se podría ver afectada negativamente por la materialización de los riesgos asociados a la evolución del conflicto en Ucrania, así como por otros factores del ámbito económico, político y financiero.

En la actualidad, la economía mundial se encuentra condicionada por los desarrollos del conflicto militar entre Rusia y Ucrania. El deterioro económico en Rusia producto de las sanciones internacionales sobre ese país podría impactar sobre el PIB de Argentina, incluyendo un aumento de los precios de la energía y de las materias primas que presione la renta de los hogares y los márgenes empresariales, y afecte, en última instancia, a la evolución del consumo y la inversión. Además, la situación actual de elevada incertidumbre representa un factor más de impacto económico, como asimismo podría dificultar el cumplimiento de los compromisos asumidos para con el FMI en el marco del acuerdo de la reestructuración de deuda alcanzado.

Por otra parte, el aumento en los precios de la energía se añade a un contexto de inflaciones que ya se encontraban en niveles elevados, no sólo en Argentina sino también en el mundo desarrollado. En esta situación, los bancos centrales podrían acelerar las subidas de los tipos de interés. Ello podría desencadenar un entorno de mayor aversión al riesgo y un tensionamiento de las condiciones financieras a nivel global. Las vulnerabilidades en la estructura de los mercados podrían acrecentar los movimientos ante eventuales problemas de liquidez. Todo este contexto implicaría un riesgo adicional sobre la actividad económica, el crédito y la calidad del mismo.

Asimismo, la economía de Brasil, uno de los mercados de exportación más importantes para Argentina y la principal fuente de importaciones, experimentó una enorme presión negativa debido a las incertidumbres derivadas de la crisis política y las consecuencias del Covid-19 que afectaban de forma directa a Brasil. Adicionalmente, en las elecciones del 30 de octubre de 2022, Lula da Silva resultó electo, por lo que no podemos predecir si la crisis política y económica de Brasil, y su lenta recuperación afectará la economía argentina o si la crisis se profundizará en el futuro. 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, potenciado por la crisis y subas de precios internacionales derivados del conflicto bélico entre Rusia y Ucrania 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*). La FED durante el año 2022 ha aumentado las tasas de interés, y las mismas podrían seguir aumentando con su consecuente impacto en economías como 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 directa o 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.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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.

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.

Dada la falta de claridad sobre los puntos relevantes del acuerdo 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.

Los efectos de la sequía en los últimos meses podrían afectar la recaudación fiscal y las reservas del BCRA.

Recientemente la Bolsa de Comercio de Rosario publicó un informe exponiendo la coyuntura en materia de producción agropecuaria, con referencia a las proyecciones que podrían afectar la cosecha como consecuencia de la sequía. La Bolsa de Comercio de Rosario proyectó caídas en la producción de soja, trigo y maíz en 28,5 millones de toneladas. En relación a lo anterior, se estimó que la pérdida de ingresos netos podría ascender a 10.425 millones de dólares. Para la estimación, se tuvo en cuenta la diferencia entre el rendimiento esperado por los productores en condiciones normales y lo que se prevé a la fecha como consecuencia de la sequía, sin perjuicio de que una mayor sequía podría empeorar las proyecciones. La menor producción y exportación de productos agropecuarios podrían repercutir en la recaudación fiscal y en el ingreso de divisas por exportaciones con un menor ingreso de Dólares a las reservas del BCRA. Como consecuencia, se podría anticipar la posibilidad de un desequilibrio macroeconómico en el país que tendría un impacto en el nivel de gasto y recaudación y que presionará el valor del dólar tanto oficial como paralelo. Adicionalmente, la menor oferta de dólares producto de la caída esperada en la exportación de productos agropecuarios podría derivar en el establecimiento de mayores restricciones para el acceso al mercado de cambios y a un menor ritmo de aprobación de importaciones en el marco del Sistema de Importaciones de Argentina (SIRA).

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. Al respecto, Argentina transita en el último tiempo un prolongado período de sequía. (Véase “*Los efectos de la sequía en los últimos meses, podrían afectar la recaudación fiscal y las reservas del BCRA.*”). 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.

Aumento de precios internacionales de los principales commodities que importa Argentina

El alza en los precios de los *commodities* que importa Argentina, especialmente como consecuencia del conflicto bélico que se desarrolla en Ucrania y ciertos ataques terroristas, tienen un fuerte impacto los precios internacionales lo que podría impactar en la balanza comercial argentina, como los niveles de gastos y subsidios públicos, las divisas disponibles, es decir un aumento podrían generar recesión o presiones inflacionarias, escasez y faltantes de recursos, racionamiento de *commodities* para la producción, lo cual podría tener un impacto negativo sobre la situación financiera y los resultados de Argentina, y en las operaciones de la Compañía.

El resultado de las próximas elecciones presidenciales y provinciales que se efectuarán en el país en 2023 podrían generar incertidumbre en la economía argentina y en consecuencia en los negocios y en los resultados de las operaciones de la Compañía

En octubre de 2023, en la República Argentina, tendrán lugar elecciones presidenciales y legislativas tanto nacionales como provinciales y municipales en algunas de las provincias y municipios. No es posible determinar el impacto que podrían tener las medidas que podrán ser adoptadas por las administraciones nacionales, provinciales y municipales con carácter previo a las elecciones, como tampoco las medidas políticas que adoptaran los ganadores en cada caso, lo cual podría tener un efecto sustancialmente adverso en la economía argentina, pudiendo afectar la condición financiera de la Compañía y los resultados de

Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

las operaciones. A su vez, no podemos garantizar que los programas, políticas, regulaciones actuales continuarán siendo aplicables en el futuro, y su impacto en el negocio de la Compañía.

En un contexto electoral marcado por la incertidumbre respecto de las candidaturas que liderarán las dos principales coaliciones partidarias, como también la emergencia de alternativas distintas a dichas coaliciones con posibilidades de resultados electorales positivos, impiden prever la respuesta de las variables macroeconómicas al resultado de las Primarias Abiertas, Simultáneas y Obligatorias y al resultado de las elecciones mismas.

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.

Un Juicio Político a la Corte Suprema de Justicia de la Nación podría generar inestabilidad institucional que puede afectar a la economía y al negocio de la Compañía

El Poder Ejecutivo Nacional ha dejado entrever luego de obtener un fallo adverso en materia de coparticipación federal en favor de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que, como resultado de diversos fallos que fueron dictados por la Corte Suprema de Justicia en los últimos tiempos, es necesario avanzar con el tratamiento de juicio político por mal desempeño contra la totalidad de los miembros de la Corte Suprema de Justicia de la Nación. Si bien, el proyecto no contaría con las mayorías suficientes en el Poder Legislativo, se estima que su mero inicio podría generar repercusiones en materia institucional y política, que puede derivar en un impacto en la economía y en el mercado afectando la actividad productiva en general.

La falta de un abordaje adecuado de los riesgos reales y percibidos de deterioro institucional y la corrupción pueden afectar adversamente la economía y la situación financiera de Argentina, lo que a su vez podría afectar adversamente el negocio, la situación patrimonial y financiera y los resultados de las operaciones de la Compañía.

La ausencia de un sólido marco institucional y la corrupción podría incrementar el riesgo de inestabilidad política, distorsionar los procesos de toma de decisiones y afectar en forma adversa el prestigio internacional y la capacidad de Argentina para atraer inversión extranjera. La capacidad del Gobierno nacional para fortalecer el marco institucional como para implementar medidas institucionales para poner en práctica iniciativas de esta índole es incierta, ya que requeriría la participación del Poder Judicial, que es independiente, así como apoyos legislativos de los partidos de la oposición. Asimismo, ciertos funcionarios y reconocidos empresarios argentinos, están enfrentando investigaciones judiciales en Argentina relacionadas con pagos presuntamente efectuados a funcionarios del Gobierno. No podemos descartar que estas investigaciones puedan tener un impacto adverso en la capacidad de las compañías involucradas y de sus vinculadas para obtener acceso al financiamiento, en la capacidad de las mismas de participar en proyectos relevantes y, por último, en su situación financiera y en los resultados de sus operaciones.

Dependemos de las condiciones macroeconómicas y políticas de Argentina.

El día 6 de diciembre de 2022, en el marco de la causa conocida como “Vialidad”, el Tribunal Oral Federal N° 2 ha dictado sentencia con respecto a diversos imputados, entre ellos, a la actual Vicepresidente de la Nación, la Sra. Cristina Fernández de Kirchner, imponiéndole la pena de 6 años de prisión e inhabilitación especial perpetua para ejercer cargos públicos por el delito de administración fraudulenta en perjuicio de la administración pública. Dicha sentencia no tiene precedentes en la República Argentina, poniéndose de resalto que la sentencia no se encuentra firme. En razón de la relevancia que tiene la figura de la Sra. Sra. Cristina Fernández de Kirchner en la Argentina no podemos garantizar que efectos podrían derivarse de una eventual condena o absolución de la Vicepresidente en los programas, políticas y en la economía de la Argentina.

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.

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. Como consecuencia de diversas medidas y políticas adoptadas durante los últimos años, el nivel de la producción energética en la Argentina ha variado significativamente. En el año 2022, se verificó un aumento en la

Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

producción de gas natural y petróleo, evidenciándose un incremento en el aprovechamiento de la capacidad de transporte del gasoducto que une Vaca Muerta con los centros de consumo. Sin embargo, Argentina debió afrontar aproximadamente USD 5.000 millones en concepto de importación de gas de Bolivia, y energía eléctrica de Brasil y Uruguay. Ahora bien, las proyecciones no auspician un 2023 alentador ante las dificultades que afronta Argentina para pagar las compras y generación de gas y energía, pudiendo afectarse en consecuencia la demanda de energía residencial, y produciendo eventuales cortes de servicios en la energía industrial y en centrales térmicas para producir energía eléctrica. Estas condiciones podrían tener un efecto adverso significativo sobre la Emisora. Cabe destacar que se espera para 2023 la finalización de una primera etapa de la construcción del “Gasoducto Néstor Kirchner” el cual permitiría el transporte de 11 millones de metros cúbicos diarios de gas natural.

Riesgos relacionados con el negocio de Plaza Logística

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 tres años (según texto modificado por Ley. 27.551) 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.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

- 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.

Es destacable que la Ley de Alquileres no ha logrado los fines propuestos desvirtuando, en muchos aspectos, las relaciones contractuales entre locadores y locatarios. Como consecuencia de ello, tanto el oficialismo como la oposición han propuesto sendos proyectos de ley que buscan eliminar o minimizar las anomalías y desfases que ha generado la Ley de Alquileres.

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*”.

La Compañía ha actualizado los quebrantos por inflación en su declaración jurada de Impuesto a las Ganancias por el ejercicio fiscal 2022. Esta posición podría no ser compartida por el Fisco.

El penúltimo párrafo del artículo 25 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado 2019, (en adelante “LIG”) prevé expresamente la actualización de los quebrantos de ejercicios anteriores sobre la base de la variación del IPIM, operada entre el mes de cierre del ejercicio fiscal en que se originaron y el mes de cierre del ejercicio fiscal que se liquida. A su vez, el artículo 86 de la Ley N° 27.430 establece que las normas incluidas en su Título I (entre las cuales se encuentra el texto actual del artículo 25 antes citado) tienen efecto para los ejercicios fiscales que se inicien a partir del 1º de enero de 2018, inclusive, salvo determinadas excepciones (que no comprenden la actualización de los quebrantos).



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

Por lo expuesto, la Sociedad interpreta que los quebrantos no prescriptos, a efectos de su eventual cómputo en ejercicios futuros, deben actualizarse de acuerdo con la metodología prevista en el artículo 25 de la LIG. La interpretación de la Sociedad podría no ser compartida por la AFIP, teniendo en cuenta la respuesta a la “consulta frecuente 24753174” que este Organismo ha publicado en su página web.

El efecto de la actualización de los quebrantos no prescriptos se estima en Ps. 5.951 millones y ha sido considerado en el cálculo del impuesto diferido, lo que implicó la contabilización de un mayor activo diferido por este concepto por Ps. 2.083 millones.

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.

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.

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

Al 31 de diciembre de 2022, los pasivos totales de la Compañía ascendían a Ps. 30.364.785 de los cuales Ps. 10.933.356 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.

Plaza Logística posee activos en entidades financieras internacionales

En marzo de 2023 tuvo comienzo una crisis financiera en los Estados Unidos como consecuencia del colapso del Silicon Valley Bank, institución que sufrió una corrida contra sus depósitos luego de la emisión de reportes de pérdidas y el fracaso del proceso de venta por el cual transitaba. Esto afectó a diversas entidades financieras de dicho país y del mundo incluyendo, entre otras entidades, al First Republic Bank (“**FRB**”), institución financiera donde la Compañía posee cuentas bancarias a su nombre como, a su vez, una cuenta de garantía (“*Debt Service Reserve Account*” según se designa en inglés) en virtud de las garantías previstas en su contrato de endeudamiento con *United States International Development Finance Corporation* (“**DFC**”). Este colapso, del cual se desconoce el alcance final y su duración a la fecha de elaboración del presente Prospecto, es el segundo más grande de la historia de los bancos en Estados Unidos. Si bien Plaza Logística no tiene información de que dichos eventos informados puedan tener efectos adversos sobre la solvencia de FRB en relación a los depósitos de sus clientes, la posible indisponibilidad de los depósitos de la Compañía por ante el FRB podrían derivar en una situación adversa para su situación financiera, patrimonial y los resultados de las operaciones de la Compañía.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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 2022 era de US\$ 59,3 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.

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 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.

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*”.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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.

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.

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.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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 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 ha desarrollado 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, la CMCBA, si bien ha ejercido históricamente el poder de policía sobre las obras y proyectos en dicha jurisdicción, 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 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.

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.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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.

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.

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.

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.

Plaza Logística asume compromisos de inversión significativos en un contexto de alta incertidumbre y volatilidad, con acotadas fuentes de financiamiento, en un año electoral y de cierta magnitud con relación a su generación de caja operativa, la que a su vez se dedica en gran parte al servicio de su deuda financiera, por lo que dependerá de la disponibilidad de crédito y/o de la capacidad de sus socios para integrar capital en la medida de sus necesidades.

Como se mencionó anteriormente, la Sociedad se encuentra trabajando en un nuevo Plan de Inversiones en un contexto de alta incertidumbre y volatilidad, con acotadas fuentes y posibilidades de nuevos financiamientos, sumado a que en el año en curso se llevarán a cabo diversos procesos electorales en la República Argentina, lo que puede generar inestabilidad e incertidumbre que repercuten en el mercado y en los negocios de la Compañía. La reputación y el buen nombre de la Compañía de cara a sus clientes, para con quienes asume o podría asumir estos compromisos de inversión, hacen que sea, en mayor o menor medida, difícil modificar, suspender, o demorar significativamente los montos y las fechas en que la Compañía debe hacer frente a dichos compromisos. Asimismo, el porcentaje de desarrollo de naves bajo la modalidad especulativa (*on spec*) versus el porcentaje de desarrollo de naves a medida (*build to suit*) que lleve adelante dentro de su Plan de Inversión, podría derivar en diferentes niveles de riesgo, demoras o gastos adicionales según sea el caso.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

Dado 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.

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.

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 aumentar sustancialmente, lo cual podría afectar el plan de expansión de Plaza Logística, el cual contempla la adquisición de nuevos bienes inmuebles.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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.

Plaza Logística enfrenta riesgos judiciales y extrajudiciales 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, conflictos extrajudiciales o posibles litigios desconocidos.
- 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.

La Compañía podría iniciar o recibir reclamos extrajudiciales o judiciales contra o, de los vendedores o titulares de los inmuebles, lo que podría devenir en obligaciones y gastos desconocidos y difícil de cuantificar para la Compañía. En el marco de los reclamos extrajudiciales o judiciales incoados por cualquiera de las partes, podrían desencadenarse una serie de factores negativos incluidos fallos desfavorables para la Compañía, la cual podría verse obligada a cumplir obligaciones de pago, de hacer o de no hacer, lo que podría afectar adversamente su situación financiera y patrimonial, y eventualmente desencadenar una baja de calificación de riesgo, así como producir efectos adversos secundarios tales como distraer el foco de atención de los directivos de la Compañía. 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. Asimismo, la Compañía no puede asegurar que estará en condiciones de identificar o adquirir inmuebles en forma favorable. La imposibilidad de acceder a inmuebles en términos aceptables para la Compañía puede afectar negativamente sus negocios y planes de crecimiento.

Sentencias adversas en procesos judiciales

Tal como fuera informado en el “Capítulo II, inciso 8, acápite 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 Vendedores, por incumplimiento de sus obligaciones bajo el Acuerdo de Compraventa. El 12 de agosto de 2022, el Juzgado interviniente rechazó la demanda incoada por la Compañía, con costas a su cargo por una suma aproximada de \$600.000.000. Si bien la sentencia fue apelada por la Compañía, en caso de que la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil confirme la sentencia de primera instancia, la Compañía podría verse forzada a cumplir con los compromisos de compra asumido bajo el Acuerdo de Compraventa, lo que podría afectar adversamente su situación financiera y patrimonial, y eventualmente desencadenar una baja de calificación de riesgo, así como producir efectos adversos secundarios tales como distraer el foco de atención de los directivos de la Compañía.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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.

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.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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.

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.

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.

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.

Errores humanos o tecnológicos en las actividades de la Compañía podrían ocasionar pérdidas directas e indirectas a la Compañía.

En el curso de las operaciones de la Compañía podrían producirse pérdidas directas o indirectas ocasionadas por procesos internos no adecuados, defectos tecnológicos, errores humanos o como consecuencia de ciertos eventos externos. El control y el manejo de estos riesgos, en particular aquellos que puedan afectar la operación de la central, están basados en la adecuada formación y entrenamiento del personal y en la existencia de procedimientos operacionales y planes de mantenimiento preventivo que minimizan las posibilidades de ocurrencia y el impacto que estos riesgos pueden producir. Estos procedimientos pueden resultar en pérdidas directas o indirectas para la Compañía, lo cual podría tener un impacto adverso a los negocios, la condición financiera y los resultados de las operaciones de la Compañía, y, consecuentemente, en su capacidad de pago de las Obligaciones Negociables.

La interrupción o fallas en los sistemas de tecnología informática del Plaza Logística podrían afectar de modo adverso su negocio



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

Las operaciones de Plaza Logística dependen, en parte, de su capacidad para manejar sus sistemas de tecnología informática y de comunicación, y su portal de Internet, de manera eficiente y sin interrupciones. Los sistemas de tecnología informática podrían verse dañados o interrumpidos por incendios, inundaciones, fallas eléctricas, fallas en las telecomunicaciones, virus de computación, robo electrónico o físico y hechos de índole similar. Además, los sistemas de tecnología informática pueden resultar perjudicados si sus proveedores no cumplen con la entrega de los servicios de manera puntual o deciden dar por finalizada la relación con Plaza Logística. Cualquiera de estos supuestos podría provocar interrupciones en el sistema, demoras y pérdidas de datos críticos e impediría que la Compañía opere a niveles óptimos. Si tuviera lugar alguno de los supuestos anteriormente descritos, u otros, la reputación de Plaza Logística, sus negocios, resultados de las operaciones y situación financiera podrían verse adversamente afectados.

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

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

Debido a los altos niveles de inflación, se ha exigido a los empleadores un importante aumento salarial. En el pasado, el Estado Nacional Argentino ha dictado leyes, reglamentaciones y decretos exigiendo a las empresas del sector privado mantener niveles mínimos de salarios y proveer beneficios específicos a los empleados. En 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 tránsito 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.

Riesgos relacionados con las Obligaciones Negociables

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



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

Negociables y que esto pueda inducir a importantes fugas de capital desde Argentina y hacer caer el precio de negociación 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.

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.

Denominación de las Obligaciones Negociables en Dólares Estadounidenses u otras monedas y su integración y pago en Pesos.

Las Obligaciones Negociables que estén denominadas en Dólares Estadounidenses u otras monedas, pero cuya integración, servicios de pago de capital e intereses, según corresponda, sean realizados en Pesos, al tipo de cambio aplicable según lo previsto en cada Suplemento, podría considerarse improcedente. Dado que la Emisora recibiría Pesos al momento de la integración y procedería a la devolución de Pesos en las fechas de vencimiento de los servicios de capital e intereses, podría considerarse que existe una cláusula de estabilización o ajuste prohibida bajo el Artículo 7° de la Ley N° 23.928 y normas modificatorias, máxime con posterioridad a la promulgación de la Ley N° 25.561 que eliminó la convertibilidad del Peso contra el Dólar Estadounidense u otras monedas a la relación de cambio de 1 a 1. En caso de declararse inválida por sentencia firme la denominación en la moneda Dólar Estadounidense u otras monedas de las Obligaciones Negociables, el capital pendiente de pago podría resultar en Pesos integrado efectivamente en la fecha de emisión y, en consecuencia, los intereses bajo las mismas se calcularían sobre dicho capital original en Pesos o de conformidad se disponga en la sentencia. De ocurrir tal circunstancia, podría verse afectada negativamente la capacidad de los inversores de recuperar su inversión en términos de la moneda Dólar Estadounidense y la expectativa de rendimiento de las Obligaciones Negociables en dicha moneda en la medida en que el Peso se deprecie con relación al Dólar Estadounidense u otras monedas. Asimismo la capacidad de la Emisora de efectuar pagos de capital y/o intereses sobre obligaciones denominadas en moneda extranjera, podría verse significativamente afectadas por devaluaciones cambiarias, mayores controles de cambio, desdoblamiento cambiario y/o tipos de cambio implícitos.

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



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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 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.

Riesgo relacionado con la calificación de la escala verde, social o sustentable de Plaza Logística.

Las calificaciones sustentables 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 estar alineadas a los cuatro componentes principales de los Principios de Bonos Sostenibles (Bonos con impacto ambiental y social positivo alineados a los GBP y SBP por sus siglas en inglés) del ICMA (International Capital Market Association). 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, y esto podría darse especialmente ante la dificultad de la aplicación de los fondos obtenidos en el marco de una emisión verde, social o sustentable, la dificultad para la selección o la evaluación de proyectos que hayan obtenido o deseen obtener calificaciones verdes, sociales o sustentables, la gestión de dichos fondos, o la imposibilidad de generar informes vinculados a los mentados proyectos.

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.

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.

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



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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 404.334 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 16,4% del mercado de naves logísticas Triple A del área metropolitana de Buenos Aires. Como se mencionó previamente, se encuentra desarrollando 118.423 m². Una vez finalizado dicho plan de inversión, la superficie alquilable será de aproximadamente 522.757 m². La Compañía, adicionalmente posee tierras que podrían contar con construcciones adicionales de la misma índole por un total de 109.750 m², es decir que la Compañía cuenta con un potencial total de casi 632.507 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 Predio Ciudad. Asimismo, se encuentra desarrollando el primer Centro Urbano (“Infil”) en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. 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 Sociedad comprometida con el desarrollo sostenible, integramos en la gestión de nuestro negocio, los factores ASG (Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo), con el propósito de promover la creación de valor para nuestros grupos de interés. Lo hacemos, adoptando como guía estándares internacionales como los Principios del Pacto Global de Naciones Unidas⁹ (UN Global Compact), la Guía de recomendación ISO 26000 de Responsabilidad Social y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

La Sociedad define en su Política de Sustentabilidad, los siguientes pilares que guían su gestión:

- Compromiso con la comunidad.
- Cuidado de las personas.
- Construcciones sostenibles y reducción de impacto ambiental.
- Ética y Transparencia Corporativa.
- Gestión Sostenible en Cadena de Valor

La gestión de la Sustentabilidad es un aspecto fundamental para el desarrollo del negocio y se alinea a la visión de largo plazo de la Sociedad. Con el objetivo de mejorar nuestro desempeño en materia ASG, la Sociedad se encuentra certificada para la administración de sus Parques Logísticos, en las Normas ISO 9001 Sistemas de Gestión de la Calidad, ISO 14001 Sistema de Gestión Ambiental e ISO 45001 Sistema de Gestión de Salud y Seguridad Ocupacional. La totalidad de los Parques Logísticos

⁹ Plaza Logística es firmante del Pacto Global desde el año 2016. [Link UN Global Compact](#)



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

de la Sociedad se encuentran certificados bajo las mencionadas normas. Asimismo, la Sociedad adopta para sus instalaciones contra incendio el estándar NFPA¹⁰ (National Fire Protection Association), en todos sus Parques.

Particularmente, en relación al aspecto ambiental, la Sociedad tiene como prioridad incorporar, durante el proceso de construcción de sus parques logísticos, estándares de sustentabilidad internacionalmente reconocidos, que le permitan: (i) mejorar su desempeño ambiental, obteniendo ahorros en los consumos de energía eléctrica y agua potable; (ii) reducir la emisión de gases de efecto invernadero; y (iii) generar procesos que le permitan mitigar los impactos de su actividad y promover el cuidado del medioambiente.

En este sentido, la Sociedad adopta el estándar LEED (Leadership in Energy and Environmental Design, USGBG) y EDGE (Excellence in Design For Greater Efficiencies, IFC).

En relación al estándar EDGE (Excellence in Design For Greater Efficiencies, IFC), al 31 de diciembre de 2022, la totalidad de los parques logísticos de la Sociedad se encuentran certificados de acuerdo al mencionado estándar. Los nuevos desarrollos en proceso de construcción, correspondientes a los proyectos de expansión en el marco del plan de inversión de la Sociedad, se encuentran registrados y en proceso de certificación. La Sociedad se ha convertido en la primera Compañía en Argentina en obtener el reconocimiento EDGE Champion, el cual otorga IFC (International Finance Corporation), para compañías que cuentan con el 80% o más de su portfolio certificado de acuerdo a EDGE.

En relación al estándar LEED, el Parque Tortugas (nave WH1), obtuvo en 2017 la certificación LEED Gold. Asimismo, la nave WH2 del Parque Tortugas, el Parque Echeverría (nave WH1) y el Parque Ciudad (nave WH1) se encuentran en proceso de certificación y se prevé obtenerla en el transcurso del año 2023.

Por otro lado, la Sociedad implementa una serie de iniciativas con el propósito de reducir el impacto ambiental en sus Parques. Estas iniciativas se relacionan con (i) reducción de consumo de energía eléctrica y emisiones de Co2 mediante la incorporación de luminarias con tecnología LED. A la fecha de emisión del presente Prospecto, las operaciones de los parques Pilar, Tortugas, Echeverría, Mercado y Ciudad funcionan con el 100% de luminarias con tecnología LED y la (ii) gestión de residuos reciclables, mediante la implementación de la iniciativa Isla Ecológica, por la cual, la Sociedad dispone en sus parques, un espacio en el cual centralizar los reciclables generados con el fin de facilitar su posterior disposición y/o reutilización / reciclado.

En relación con el aspecto Social, la Sociedad implementa una serie de iniciativas con el propósito de promover la educación e inclusión social, ambos ejes principales en su relacionamiento con las comunidades. Entre las principales iniciativas se menciona: (i) Donación de espacio para la comunidad, a través de la cual la Sociedad promueve la colaboración con Organizaciones de la Sociedad Civil (OSC) que requieran de espacio para el almacenamiento de productos a ser donados a comunidades en situación de vulnerabilidad social, (ii) Profesionalización del sector logístico, mediante la generación de alianzas con otros actores, con el propósito de cerrar la brecha de capacitación en el sector y acercar jóvenes al empleo formal, (iii) Promover una educación de calidad a través del financiamiento de talleres y el sostenimiento de becas para jóvenes en situación de vulnerabilidad social, y (iv) Programa de Voluntariado Corporativo, el cual promueve el vínculo de los Colaboradores con la comunidad local, generando acciones sobre los ejes de Educación e Inclusión Social.

En lo que respecta a la implementación de procesos de evaluación externa sobre la gestión ASG, la Sociedad implementa con periodicidad anual la Calificación ESG (Environmental, Social and Governance), la cual es emitida por FIX SCR (afiliada de Fitch Ratings) y analiza y cuantifica la gestión integral de los aspectos Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo en su estrategia de negocio. La Sociedad se convirtió, en el año 2020, en la primera Compañía en la República Argentina en obtenerla y ha mantenido, en el proceso correspondiente a la gestión del año 2022, la segunda calificación más alta (ESG2)

En relación a su posicionamiento en términos de financiamiento sostenible, la Sociedad, 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 (Bolsas y Mercados Argentinos). La emisión consistió en el re-etiquetado como Bono Verde de su primera Obligación Negociable (ON Clase 1) emitida en diciembre de 2017.

La incorporación a dicho panel tuvo lugar en razón de que la Sociedad destinó la totalidad de los fondos obtenidos bajo la colocación de ON 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 ODS.

Asimismo, en febrero 2021, la Sociedad se convirtió en la primera Compañía Privada en la República Argentina en emitir un Bono Sostenible (verde + social). Se trata de la ON Clase 6, por un monto de 26.576.111 UVAs, la cual obtiene a la fecha, la segunda calificación más alta de la escala sustentable por parte de FIX SCR (afiliada de Fitch Rating)].

¹⁰ Las normas NFPA no son obligatorias en la República Argentina. Sin embargo, la Sociedad adopta el estándar NFPA en todos sus Parques.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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 2022, 2021 y 2020 se describen en la tabla a continuación:

	Por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de		
	2022	2021 (*)	2020 (*)
	(en miles de pesos)		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	165.734	481.469	129.157
Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de operación	4.652.256	5.987.288	3.439.733
Flujo neto de efectivo procedente de (aplicado en) las actividades de inversión	2.967.723	(8.176.008)	706.033
Flujo neto de efectivo (aplicado en procedente de) las actividades de financiación	(7.637.974)	1.985.802	(3.549.969)
(Disminución) aumento neto del efectivo	(17.995)	(202.918)	595.797
Diferencia de cambio y otros resultados financieros	4.593	35.097	83.186
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo	(128.770)	(147.914)	(326.671)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	23.562	165.734	481.469

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2022.

Los fondos generados por las actividades operativas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 comparado con el ejercicio anterior presentan una disminución de Ps. 1.335 millones, explicado principalmente por: (i) la variación negativa de Ps. 600 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), (ii) el mayor aumento en los activos operativos por Ps. 1.007 millones (compuesta por el mayor aumento de Ps. 1.171 millones en créditos fiscales parcialmente compensado por la mayor disminución de Ps. 156 millones en otros activos y por el menor aumento de Ps. 8 millones en créditos por ventas) compensado por (iii) el mayor aumento de pasivos operativos por Ps. 272 millones (compuesto por el mayor aumento de Ps. 255 millones en remuneraciones y cargas sociales, mayor aumento de Ps. 63 millones en deudas con partes relacionadas, mayor aumento de Ps. 57 millones en depósitos y anticipos de clientes y por el mayor aumento de Ps. 30 millones en la previsión para contingencias, parcialmente compensado por el menor aumento de Ps. 133 millones en cargas fiscales).

Los fondos generados por las actividades operativas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de Ps. 2.548 millones, explicado principalmente por: (i) la variación positiva de Ps. 403 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), (ii) la mayor disminución en los activos operativos por Ps. 1.350 millones (compuesta por un menor aumento de Ps. 1.696 millones en otros activos, parcialmente compensado por un mayor aumento de Ps. 286 millones en créditos por ventas, y la menor disminución de Ps. 60 millones en créditos fiscales), (iii) el mayor aumento de pasivos operativos por Ps. 795 millones (compuesto por la menor disminución de Ps. 520 millones en deudas con partes relacionadas, el mayor aumento de Ps. 168 millones en cargas fiscales, la menor disminución de Ps. 105 millones en remuneraciones y cargas sociales y la menor disminución de Ps. 88 millones en deudas comerciales y otras cuentas por pagar, parcialmente compensado por el menor aumento de Ps. 86 millones en la previsión para contingencias).

Los fondos generados por las actividades de inversión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de Ps. 11.144 millones explicado por: mayores cobros netos por inversiones transitorias por Ps. 13.176 millones, parcialmente compensado por mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por Ps. 1.950 millones, mayores pagos por inversiones en otros activos financieros por Ps. 52 millones y por mayores pagos por compras de propiedad, planta y equipo por Ps. 30 millones.

Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

Los fondos aplicados a las actividades de inversión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de Ps. 8.882 millones explicado por: mayores colocaciones netas por inversiones transitorias por Ps. 9.876 millones, parcialmente compensado por menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por Ps. 826 millones, menores pagos por compras de propiedad, planta y equipo y activos intangibles por Ps. 84 millones, y por menores pagos por operaciones con derivados por Ps. 84 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de financiación del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 comparado con el ejercicio anterior se incrementaron en Ps. 9.624 millones explicado por: mayores pagos de préstamos por Ps. 7.790 millones (de los cuales Ps. 4.107 millones corresponden a pagos voluntarios anticipados y Ps. 3.904 millones a pagos realizados en las fechas de pago previstas originalmente), menor obtención de fondos procedentes de préstamos por Ps. 3.557 millones y de préstamos con partes relacionadas por Ps. 315 millones, parcialmente compensado por menores pagos de préstamos a partes relacionadas por Ps. 1.017 millones, disminución en los depósitos en garantía por Ps. 503 millones, menores pagos de intereses y gastos de préstamos por Ps. 476 millones y por menores pagos por arrendamientos de Ps. 42 millones.

Los fondos generados por las actividades de financiación del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 comparado con el ejercicio anterior se incrementaron en Ps. 5.536 millones explicado por: menores pagos de préstamos e intereses netos por Ps. 12.243 millones, mayor obtención de préstamos con partes relacionadas por Ps. 469 millones, parcialmente compensado por la menor obtención de préstamos por Ps. 5.626 millones, mayor pago de préstamos con partes relacionadas por Ps. 1.017 millones (debido a la cancelación de las ONs privadas Serie 6 en Noviembre de 2021), mayores pagos de depósitos en garantía por Ps. 473 millones y mayores pagos por arrendamientos por Ps. 60 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.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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	Carácter de Independencia
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	No
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	No
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	No
Francisco Sersale	28.423.658	20-28423658-1	Suipacha 1111, piso 18, CABA	23/09/1981	Gerente Titular	22/06/2021	N/A	No

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
Gerente y Subdelegado

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 SCALA OPM ARG S.A., CanCambria Exploraciones 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.

Francisco Sersale. Nacido el 23 de septiembre de 1980, DNI 28.423.658, CUIT N° 20-28423658-1 y con domicilio especial en la calle Suipacha 1111, piso 18, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Sr. Sersale se desempeñó como portfolio manager en GMT Capital y trabajó como analista de equities en T. Rowe Price International. Tiene una vasta experiencia en los mercados emergentes, trabajando como inversor en equities de America Latina desde el 2005. El Sr. Sersale posee un título de Bachelor of Arts en Economía por Swarthmore College y es Magister en Finanzas por la Universidad Torcuato Di Tella.

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 (tal como fuera modificada oportunamente). 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. Algunos de dichos contratos contemplan una compensación 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 Francisco Sersale son gerentes no independientes.

d. Acuerdos o entendimientos

Conforme lo dispuesto por la Ley General de Sociedades, los miembros del órgano de administración de la Compañía son designados por la reunión de socios de ésta. Sin perjuicio de ello, existe un acuerdo entre los socios de Plaza Logística Argentina LLC, sociedad controlante indirecta de la Compañía, que regula ciertas cuestiones sobre el funcionamiento de Plaza Logística Argentina, que puede tener incidencia en la designación de los miembros del órgano de administración de la Compañía.

En virtud de dicho acuerdo, la mayoría de los miembros del órgano de administración de Plaza Logística Argentina LLC, y a su vez, indirectamente, de 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



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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. Sin perjuicio de ello, las designaciones de los miembros de órgano de administración de la Compañía son efectuadas por sus socios directos, Arnay Investments SL y Plaza Logística Argentina II LLC, de conformidad con lo dispuesto por la Ley General de Sociedades.

2. Comisión Fiscalizadora

a. 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>Domicilio Especial</u>	<u>Cargo</u>	<u>Fecha de designación</u>	<u>Vencimiento del mandato</u>
Pablo Murray	14/11/1975	Marcelo T. De Alvear 684, piso 6, CABA	Síndico Titular	11/04/2022	31/12/2024
Joaquín Eppens Echagüe	01/06/1981	Marcelo T. De Alvear 684, piso 6, CABA	Síndico Titular	11/04/2022	31/12/2024
Diego María Serrano Redonnet	18/09/1966	Suipacha 1111, piso 18, CABA	Síndico Titular	11/04/2022	31/12/2024
Ezequiel María Díaz Cordero	23/12/1973	Marcelo T. De Alvear 684, piso 6, CABA	Síndico Suplente	11/04/2022	31/12/2024
María Curutchet	05/12/1983	Marcelo T. De Alvear 684, piso 6, CABA	Síndico Suplente	11/04/2022	31/12/2024

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. 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

Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

Austral y Magíster en Derecho Empresario por la misma casa de estudios. Realizó estudios de posgrado en Derecho de Petróleo y Gas en la Universidad de Buenos Aires. Actualmente se desempeña como abogada y socia de Fiorito, Murray & Diaz Cordero.

b. 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 2022 fue de Ps 121, mientras que los importes abonados a los integrantes de la Comisión Fiscalizadora por el mismo período fueron de Ps. 293.

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. Algunos de dichos contratos prevén el pago en especie mediante la entrega a ciertos 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.

En lo que refiere a la implementación de buenas prácticas en materia de ética y transparencia corporativa, la Sociedad ha desarrollado un *Programa de Integridad (PDI)* con base en las mejores prácticas y recomendaciones en la materia.

El PDI está compuesto por una serie de documentos y procesos que abordan los temas más relevantes en términos de riesgos de negocio y cumplimiento de la normativa vigente aplicable a la Compañía. La Política Anticorrupción y el Código de Ética constituyen los principales documentos del PDI, en los que se definen los lineamientos de primer orden que se reflejan en los procesos de las distintas áreas que integran la Compañía. Se abordan en estos documentos mecanismos para la identificación, manejo y resolución de conflictos de interés, pautas de conducta en el lugar de trabajo, relacionamiento con Socios de Negocios y Funcionarios Públicos y demás aspectos relevantes a los fines de promover la ética y transparencia corporativa.

En lo que refiere a la estructura de Gobierno Corporativo de Compliance, 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 adecuados y ha designado los roles y responsabilidades acordes a tal fin. De esta manera, la Compañía cuenta con un Comité de Ética y designa un Oficial de Cumplimiento. El principal objetivo de ambos roles es velar por el correcto funcionamiento de las pautas



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

de conducta definidas, generando las acciones necesarias para promover una cultura ética y de cumplimiento, tanto a nivel interno como en relación con sus Socios de Negocios.

Para garantizar la comunicación de toda aquella conducta que se considere contraria a los lineamientos definidos, la Compañía, a través del Directorio, pone a disposición de colaboradores y Socios de Negocios, una serie de Canales de Denuncia a los que denomina Línea Ética, los cuales son administrados por una firma externa e independiente y permiten realizar reportes de modo anónimo y confidencial.

Con relación a sus Socios de Negocios, 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		
	2022	2021	2020
Administración general	45	44	41
Total	45	44	41

8. Auditores

Nuestros Estados Financieros Auditados por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 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 hasta el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, 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 partir del último ejercicio, finalizado el 31 de diciembre de 2022 y para el ejercicio en curso, se ha designado al Contador Javier Emilio Leone también socio de Pistrelli, Henry Martin y Asociados, matriculado bajo el T°312 F°49, como auditor titular de la Compañía, y al Contador José Gerardo Riportella socio de Pistrelli, Henry Martin y Asociados, matriculado bajo el T°156 F°2, como auditor suplente de la Compañía.

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
2022	Javier Emilio Leone	25.646.412	20-25646412-9	CPCECABA - T°312 F°49	25 de Mayo 487, Buenos Aires
2019, 2020 y 2021	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.

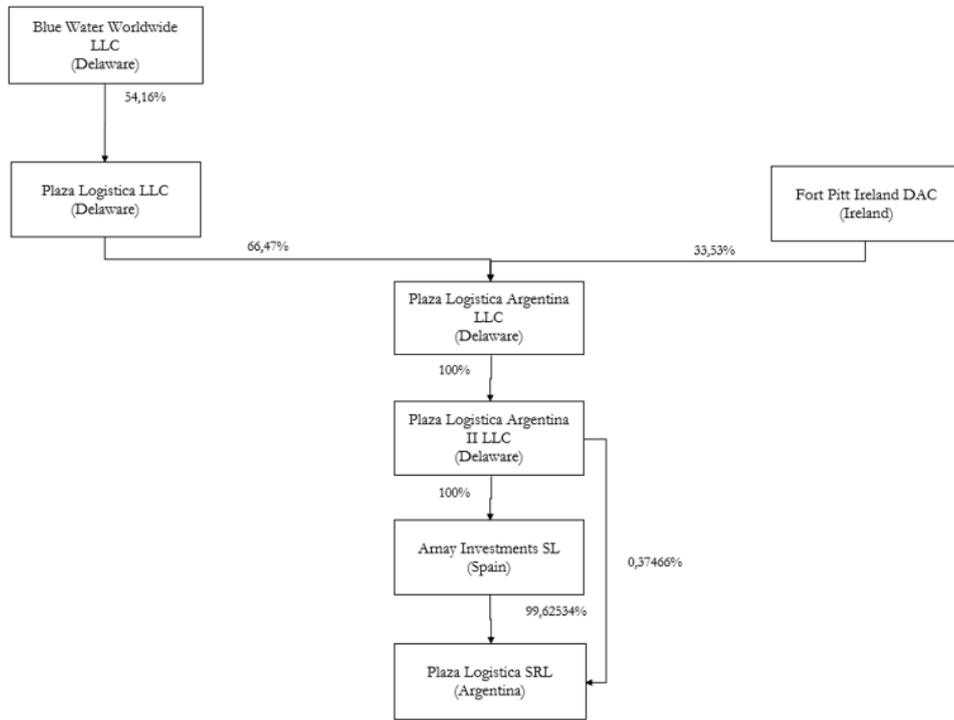


Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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 al 31 de diciembre de 2022:



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
Arnay 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.

Arnay Investments S.L. (“Arnay”), 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 Arnay 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*), 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.

Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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 10% 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 directos.

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

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía no presentaba saldos deudores con partes relacionadas y los saldos acreedores ascendían a Ps. 3.118.301. 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 vencimiento el 21 de abril de 2023 y que devengan intereses a una tasa de interés fija del 7% nominal anual pagaderos al vencimiento.

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 vencimiento el 21 de abril de 2023 y que devengan intereses a una tasa de interés fija del 7% nominal anual pagaderos al vencimiento.

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 29 de octubre de 2021, la Sociedad obtuvo una dispensa por parte de DFC que le permitió cancelar con fecha 24 de noviembre de 2021 el capital y los intereses devengados de la Serie 6 a PLA LLC por un total de USD 5.753.472 equivalente a Ps. 578.627.

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



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

en pesos al tipo de cambio aplicable, con vencimiento el 21 de abril de 2023 y con una tasa de interés fija del 1,5% anual pagaderos al vencimiento.

Con fecha 30 de septiembre de 2021, la Sociedad emitió una octava serie de obligaciones negociables simples (Serie Priv. 8), no convertibles en cuotas sociales, no garantizadas, por un valor nominal de USD 666.288 colocadas en forma privada, pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable, suscriptas e integradas en especie por PLA LLC, con vencimiento el 21 de abril de 2023 y que devengan intereses a una tasa de interés fija del 2% nominal anual pagaderos al vencimiento.

Con fecha 5 de agosto de 2022, la Sociedad emitió una novena serie de obligaciones negociables simples (Serie Priv. 9), no convertibles en cuotas sociales, no garantizadas, por un valor nominal de USD 846.611 colocadas en forma privada, pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable, suscriptas e integradas en especie por PLA LLC, con vencimiento el 4 de agosto de 2023 y que devengan intereses a una tasa de interés fija del 0,25% nominal anual pagaderos al vencimiento.

Con fecha 23 de noviembre de 2022, la Sociedad emitió una décima serie de obligaciones negociables simples (Serie Priv. 10), no convertibles en cuotas sociales, no garantizadas, por un valor nominal de USD 133.517 colocadas en forma privada, pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable, suscriptas e integradas en especie por PLA LLC, con vencimiento el 22 de noviembre de 2023 y que devengan intereses a una tasa de interés fija del 0,25% nominal anual pagaderos al vencimiento.

La totalidad de las obligaciones negociables suscriptas por PLA LLC (series 1 a 10) fueran subordinadas al NPA de fecha 22 de agosto de 2019 suscripto con DFC.

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. En ciertos casos, los acuerdos prevén que la compensación sea pagada en especie, mediante la entrega 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.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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 2022, la valuación 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) realizada por *Deloitte & Co. S.A. ("Deloitte")* asciende a US\$ 316,7 millones (valores de mercado), según se puede observar en el siguiente cuadro:

Predio	Valuación (en US\$ millones)	Observaciones
Predio Pacheco	US\$ 57,2	Incluye <i>landbank</i> y 59.799 m ² de Naves
Predio Pilar	US\$ 71,5	Incluye <i>landbank</i> y 82.482 m ² de Naves
Predio Tortugas	US\$ 68,4	Incluye <i>landbank</i> y 75.371 m ² de Naves
Predio Echeverría	US\$ 58,3	Incluye <i>landbank</i> y 70.094 m ² de Naves
Total	US\$ 255,4	

A su vez, los predios desarrollados en tierras concesionadas son valuados por *Deloitte & Co. S.A. ("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\$ 25,6	41.300 m ² de Nave
Predio Mercado	US\$ 35,7	74.727 m ² de Naves
Total	US\$ 61,3	

Al 31 de diciembre de 2022, el total de activos de la Compañía ascendía a Ps. 39.005,2 millones y un patrimonio neto total de Ps. 17.145,1 millones, mientras que, al 31 de diciembre de 2020, la Compañía tenía un total de activos de Ps. 43.877,7 millones y un patrimonio neto total de Ps. 23.752,8 millones. Para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, el resultado neto (pérdida) de la Compañía fue de Ps. 6.632,3 millones y el EBITDA para dicho período fue de Ps. 6.546,7 millones, mientras que, al 31 de diciembre de 2020, el resultado neto (pérdida) de la Compañía fue de Ps. 1.312,6 millones y el EBITDA para dicho período fue de Ps. 5.934,0 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 desembolsada. 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 2022, consistían en:



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

- Predio Pacheco: cuatro naves rentadas a diferentes compañías multinacionales y operadores logísticos, por un total de 59.799 m². Al 31 de diciembre de 2022, la vacancia fue del 1,2%.
- 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 2022, la vacancia de dicho Predio fue del 0,0%.
- Predio Tortugas: cuenta con una nave rentada a Natura Cosméticos por un total de 35.757 m², y una segunda nave de 39,614 m², la cual es ocupada por GMRA y Sodimac (Falabella S.A.). Al 31 de diciembre de 2022, la vacancia de dicho Predio fue del 0,0%.
- 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 y Logispack S.A. (Enviopack). Al 31 de diciembre de 2022, la vacancia de dicho Predio fue del 12,3%.
- 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 2022, la vacancia de dicho Predio fue del 0,0%.
- 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 2022, la vacancia de dicho Predio fue del 0,0%.

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

La vida promedio remanente de los contratos de locación de Plaza Logística al 31 de diciembre de 2022 ascendía a 4,0 años.

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

	Para el ejercicio/período económico finalizado el		
	31 de diciembre		
	(doce meses)		
	2020	2021	2022
	(promedio mes en m ²)		
<i>Predio Pacheco</i>	49.182	50.514	53.713
<i>Predio Pilar</i>	82.482	82.482	82.482
<i>Predio Tortugas</i>	61.651	66.573	74.158
<i>Predio Echeverría</i>	56.419	55.909	60.375
<i>Predio Mercado</i>	74.727	74.727	74.727
<i>Predio Ciudad</i>	39.089	41.395	41.395
Total	363.549	371.600	386.849

a. *Predio Pacheco*

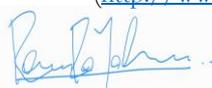
Parque insignia de la Compañía. Cuando fue adquirido a O'Connor Capital Partners, dicho parque ya se encontraba operativo con aproximadamente 44.671 m² de superficie de depósitos alquilados. Los locatarios eran: SC Johnson (quien más tarde se mudaría al Predio Pilar), Tasa Logística y DHL, todos ellos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

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 51.556 m² adicionales a los ya construidos. Así, el máximo potencial alquilable del Predio Pacheco es de 111.355 m². A la fecha de emisión del presente Prospecto, la Compañía se encuentra desarrollando dos nuevas naves en dicho Predio.

Los clientes actuales del Predio Pacheco son:

- Topper Argentina: principal fabricante textil en Argentina, así como un importante distribuidor y exportador. (<http://www.topper.com.ar>).



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

- 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. 646,5 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022, Ps. 693,7 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021 y Ps. 731,6 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2020. En términos porcentuales, los ingresos totales por arrendamientos de este parque representaron el 10,6% en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022.

Con relación a los contratos de locación, las cláusulas de ajuste (según se detalla en el Prospecto) del precio de alquiler varían según 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 personas 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, estratégicamente situado 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. 1.363,3 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022, Ps. 1.656,1 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021 y Ps. 1.668,0 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2020. En términos porcentuales, los ingresos totales por arrendamientos de este parque representaron el 22,4% en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022.

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 el caso. Las naves del Predio Pilar se alquilan sobre una base triple net (los locatarios son responsables del



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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 39.614 m², parte de la cual es alquilada en la actualidad por el GMRA y Sodimac (Falabella S.A.). El parque cuenta con una capacidad total de alquiler de 75.371 m² y un potencial constructivo de 18.123 m² adicionales. Así, el máximo potencial alquilable del Predio Tortugas es de 93.494 m². A la fecha de emisión del presente Prospecto, la Compañía se encuentra desarrollando una nueva nave en dicho Predio.

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/>).
- GMRA: 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). 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. 1.114,2 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022, Ps. 1.126,9 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021 y Ps. 858,8 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2020. En términos porcentuales, los ingresos totales por arrendamientos de este parque representaron el 18,3% en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022.

Con relación a los contratos, las cláusulas de ajuste (según se detalla en el Prospecto) del precio de alquiler varían según 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 aproximadamente la mitad de la segunda nave en este Predio. ABB se encuentra operando en este Predio desde octubre de 2018. Adicionalmente, en mayo 2022 la Compañía firmó un contrato de locación con Enviopack, para ocupar una porción del espacio vacante de la segunda nave en este Predio.

El Predio posee una capacidad total de alquiler de 70.560 m² entre ambas naves, y un potencial constructivo de 44.980 m² adicionales. Así, el máximo potencial alquilable del Predio Echeverría es de 115.540 m². A la fecha de emisión del presente Prospecto, la Compañía se encuentra desarrollando dos nuevas naves en dicho Predio.

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>).

Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

- 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 tomacorriente, y automatizar las industrias, desde la gestión de los recursos naturales hasta la entrega del producto final (www.abb.com.ar)
- Enviopack: empresa fundada en el año 2016, es un proveedor de servicios logísticos enfocado en Logística de e-commerce. (www.enviopack.com)

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. 888,5 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022, Ps. 1.068,1 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021 y Ps. 1.030,1 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2020. En términos porcentuales, los ingresos totales por arrendamientos de este parque representaron el 14,6% en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022.

Con relación a los contratos, las cláusulas de ajuste (según se detalla en el Prospecto) del precio de alquiler varían según 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-MMIYTCG, 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, 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. 800,0 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022, Ps. 869,6 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021 y de Ps. 686,3 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2020, representando el 13,2% de los ingresos totales por alquileres de la Compañía en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022.

Con relación a los contratos, las cláusulas de ajuste (según se detalla en el Prospecto) del precio de alquiler varían según 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:



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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, y un potencial constructivo de 43.927 m² adicionales. Así, el máximo potencial alquilable del Predio Mercado es de 118.654 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. 1.268,7 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022, Ps. 1.318,5 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021 y de Ps. 1.224,6 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2020, representando el 20,9% de los ingresos totales por alquileres de la Compañía en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022.

Con relación a los contratos, las cláusulas de ajuste (según se detalla en el Prospecto) del precio de alquiler varían según 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”.

g. Predio Centro Urbano (Infill):

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, del cual resultó ganadora de la subasta por el espacio ubicado en la intersección de Maza y dicha autopista. 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. El 23 de julio de 2021, el contrato de concesión fue firmado por ambas partes. La Compañía comenzará a desarrollar su primer Depósito Urbano de Última Milla (“Infill”) en dicho espacio.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

b. 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. Con relación a ello, el 21 de noviembre de 2019, la Compañía inició una demanda de daños y perjuicios contra los Vendedores reclamando en los términos anteriormente descriptos. El 12 de agosto de 2022 la Compañía ha sido notificada del rechazo de la demanda, con costas a su cargo por una suma aproximada de \$600.000.000. Si bien la sentencia fue apelada por la Compañía ante la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, en caso de que ésta confirme la sentencia de primera instancia y la misma quede firme, la Compañía podría verse forzada a cumplir con los compromisos de compra asumido bajo el Acuerdo de Compraventa, y otras cuestiones accesorias. 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).

3. Propiedades de Inversión

Al 31 de diciembre de 2022, 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 2022:

Nombre	Tipo	Alquilable	Superficies (m ²)		Max. Potencial	Domicilio	Principales Clientes	% de propiedad de la Compañía
			en construcción	Landbank				
Predio Pacheco	Parque Logístico	59.799	51.556	-	111.355	Av. J. D. Perón 4000, General Pacheco. Tigre, PBA.	Topper Argentina, Tasa Logistica, 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	75.371	18.123	-	93.494	Av. de los Constituyentes 515, Garín, Escobar, PBA.	Natura Cosméticos, dafiti, Mirgor, Kuehne + Nagel, Sodimac	100%
Predio Echeverría	Parque Logístico	70.560	44.980	-	115.540	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	-	43.927	118.654	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%
Predio Maza	Parque Logístico	-	-	3.764	3.764	Maza 1346/1350 - CABA	NA	0%
Totales		404.334	114.659	113.514	632.507			74%

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

Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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 2022, 2021 y 2020 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 31/12/2022: “*Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022*”, ID 3013561, publicado con fecha 9 de marzo de 2023.
- EECC al 31/12/2021: “*Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021*”, ID 2863814, publicado con fecha 10 de marzo de 2022.
- EECC al 31/12/2020: “*Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020*”, ID 2802201, publicado en su versión legalizado con fecha 6 de octubre de 2021 (originalmente se publicó con fecha 10 de marzo de 2021 con ID 2720641).

Los Estados Financieros 2022 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía el 9 de marzo de 2023 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 reexpresión de estados financieros en moneda homogénea, conforme lo establecido por la NIC 29 y la Resolución Técnica 6 emitida por la FACPCE, según corresponda.

De acuerdo con las Normas de la CNV (Título II – Capítulo V – Sección I – Artículo 6°), se incluyen en el Prospecto antecedentes económicos, financieros y patrimoniales correspondientes a los Estados Contables de Plaza Logística S.R.L. correspondiente a los tres (3) últimos ejercicios.

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 2021, surge de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022, la cual ha sido reexpresada 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 2022, solo a efecto de cumplimiento con requerimientos regulatorios.

Los importes y otra información correspondientes al ejercicio económicos finalizado el 31 de diciembre de 2021 es parte integrante de los Estados Financieros finalizados al 31 de diciembre de 2022 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 al 31 de diciembre de 2022, incluyendo las cifras correspondientes al ejercicio anterior, han sido reexpresadas para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda funcional de la Sociedad (el peso argentino) conforme a lo establecido en la NIC 29 y en la Resolución General N° 777/2018 de la CNV. Como resultado de ello, los Estados Financieros están expresados en la unidad de medida corriente al final del período sobre el que se informa, es decir, al 31 de diciembre de 2022. Para más información ver “*Avisos Importantes - Consideración del Impacto de la Inflación en los Estados Financieros*”.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

Todas las cifras de este Prospecto y los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 se encuentran reexpresadas en la unidad de medida corriente al 31 de diciembre de 2022.

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 2022, 2021 y 2020, 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 2022, 2021 Y 2020 (expresados en miles de pesos)

Información de los Estados del resultado Integral	12 meses		
	al 31-12-2022 (*)	al 31-12-2021 (*)	al 31-12-2020 (*)
Ingresos por alquileres	6.081.232	6.732.888	6.199.409
Ingresos por servicios	1.395.859	1.352.174	1.240.465
Costos de servicios	(1.289.909)	(1.211.154)	(1.222.537)
Ganancia bruta	6.187.182	6.873.908	6.217.337
Otros ingresos operativos	1.696	36.646	45.127
Gastos de comercialización	(380.486)	(425.173)	(366.395)
Gastos de administración	(741.606)	(824.232)	(548.901)
Otros gastos operativos	(694.549)	(189.146)	(175.178)
Ganancia operativa antes del resultado por revalúo de propiedades de inversión	4.372.237	5.472.003	5.171.990
Pérdida por revalúo de propiedades de inversión - terminadas (Pérdida) ganancia por revalúo de propiedades de inversión - en construcción	(6.034.134)	(13.404.669)	(5.948.081)
Pérdida por revalúo de propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	(251.622)	(293.394)	92.088
	(333.338)	(1.027.127)	(220.300)
Pérdida neta de propiedades de inversión	(6.619.094)	(14.725.190)	(6.076.293)
Pérdida operativa	(2.246.857)	(9.253.187)	(904.303)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	8.998.317	7.196.863	6.315.299
Ingresos financieros	3.431.922	2.339.374	1.374.203
Costos financieros	(12.695.556)	(10.393.424)	(9.992.878)
Pérdida antes del impuesto a las ganancias	(2.512.174)	(10.110.374)	(3.207.679)
Impuesto a las ganancias del ejercicio	4.106.575	(2.808.910)	650.877
Ganancia/(pérdida) neta del ejercicio	1.594.401	(12.919.284)	(2.556.802)
Resultado integral del ejercicio, neto de impuestos	1.594.401	(12.919.284)	(2.556.802)

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2022.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022, 2021 Y 2020:

Detalle	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2020
	(*)	(*)	(*)
Capital Social	4.630.788	4.630.788	4.630.788
Ajuste al capital	28.325.141	29.880.345	29.880.345
Prima de emisión	-	13.452	13.452
Ajuste a la prima de emisión	-	286.194	286.194
Reservas	456.978	11.505.961	14.014.934
Resultados Acumulados	1.594.401	(12.919.284)	(2.556.800)
Total de Patrimonio	35.007.308	33.397.456	46.268.913

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2022.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022, 2021 Y 2020 (expresados en miles de pesos)

Información de los estados consolidados de situación financiera y cambios en el patrimonio	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2020
	(*)	(*)	(*)
Activo			
Activo No Corriente			
Propiedades de inversión - terminadas	51.127.668	56.881.228	69.876.450
Propiedades de inversión - en construcción	5.384.596	1.348.995	1.475.555
Propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	2.979.477	5.383.063	6.410.189
Activos intangibles	16.317	18.661	19.182
Propiedad, planta y equipo	201.381	221.035	269.376
Depósitos en garantía	547.285	639.747	291.215
Créditos fiscales	26.603	51.617	58.053
Otros activos	975.354	1.058.172	1.562.323
Total Activo No Corriente	61.258.681	65.602.518	79.962.343
Activo Corriente			
Créditos fiscales	417.327	268.559	960.192
Otros activos	25.585	36.611	1.741.104
Créditos por ventas	469.826	440.457	318.459
Depósitos en garantía	19.144	42.960	-
Inversiones transitorias	3.157.968	9.422.642	2.007.116
Efectivo	23.562	165.734	481.469
Total Activo Corriente	4.113.412	10.376.963	5.508.340
Total Activo	65.372.093	75.979.481	85.470.683
Patrimonio Neto y Pasivo			
Patrimonio Neto			
Capital	4.630.788	4.630.788	4.630.788
Ajuste al capital	28.325.141	29.880.345	29.880.345
Prima de emisión	-	13.452	13.452
Ajuste a la prima de emisión	-	286.194	286.194
Reserva facultativa	-	10.022.718	12.579.518
Reserva legal	-	1.041.716	1.041.716
Otras reservas	456.978	441.527	393.700
Resultados no asignados	1.594.401	(12.919.284)	(2.556.800)
Total Patrimonio Neto	35.007.308	33.397.456	46.268.913
Pasivo No Corriente			
Deudas financieras	11.358.605	18.920.070	20.262.997
Depósitos y anticipos de clientes	421.970	733.721	869.700



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

Información de los estados consolidados de situación financiera y cambios en el patrimonio	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2020
	(*)	(*)	(*)
Previsión para contingencias	73.620	79.871	102.680
Pasivo por impuesto diferido	10.933.356	15.039.931	12.231.021
Total Pasivo No Corriente	22.787.551	34.773.593	33.466.398
Pasivo Corriente			
Deudas financieras	3.321.789	4.032.766	437.246
Deudas con partes relacionadas	3.117.887	3.322.760	4.880.415
Depósitos y anticipos de clientes	239.251	989	18.113
Previsión para contingencias	269.825	-	-
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	242.873	127.636	149.440
Cargas fiscales	117.174	174.478	37.657
Otros pasivos	414	555	494
Remuneraciones y cargas sociales	268.021	149.248	212.007
Total Pasivo Corriente	7.577.234	7.808.432	5.735.372
Total Pasivo	30.364.785	42.582.025	39.201.770
Total Patrimonio Neto y Pasivo	65.372.093	75.979.481	85.470.683

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2022.

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022, 2021 Y 2020 (expresados en miles de pesos)

	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2020
	(*)	(*)	(*)
Actividades operativas			
Ganancia (pérdida) neta del ejercicio	1.594.401	(12.919.284)	(2.556.802)
Ajustes para conciliar la ganancia (pérdida) neta del ejercicio con los flujos netos de efectivo:			
Impuesto a las ganancias	(4.106.575)	2.808.910	(650.877)
Depreciación de propiedad, planta y equipo y amortización de activos intangibles	86.682	83.669	71.770
Deudores incobrables	1.743	88	1.293
Pérdida neta de propiedades de inversión	6.619.094	14.725.190	6.076.293
Ingresos financieros	(3.431.922)	(2.339.374)	(1.374.203)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(8.998.317)	(7.196.863)	(6.315.299)
Costos financieros	12.695.556	10.393.424	9.992.878
Contingencias	582.904	47.651	-
Cargo (recupero) de beneficios a empleados	7.962	47.827	(45.231)
Cambios en los activos y pasivos operativos:			
En créditos por venta, otros activos, créditos fiscales y otros créditos	(788.707)	217.954	(1.130.897)
En deudas comerciales y otras cuentas por pagar, cargas fiscales, provisión de beneficios a empleados, depósitos y anticipos de clientes y otros pasivos	389.435	118.096	(629.192)
Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de operación	4.652.256	5.987.288	3.439.733
Actividades de inversión			
Cobros (colocaciones) netas de inversiones transitorias	5.291.972	(7.883.447)	1.991.856
Pagos por operaciones con derivados, neto	-	-	(83.685)
Pagos por compras de propiedad, planta y equipo	(59.449)	(29.703)	(117.256)
Valor residual de las bajas de propiedad, planta y equipo	-	451	621
Pagos por adquisiciones de activos intangibles	(5.235)	(5.557)	(1.212)
Pagos por inversiones en otros activos financieros	(52.094)	-	-
Pagos por adquisiciones de propiedades de inversión y pagos de concesiones	(2.207.471)	(257.752)	(1.084.291)



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2020
Flujo neto de efectivo procedente de (aplicado en) las actividades de inversión	2.967.723	(8.176.008)	706.033
Actividades de financiación			
Obtención de préstamos	1.353.668	4.910.931	10.538.438
Obtención de préstamos con partes relacionadas	154.889	470.301	-
Pago voluntario de préstamos	(4.107.337)	-	-
Pago de préstamos	(3.903.821)	(222.914)	(12.617.099)
Pago de préstamos a partes relacionadas	-	(1.017.131)	-
Constitución de depósito en garantía	-	(502.952)	(28.948)
Pagos por arrendamientos	(44.564)	(86.097)	(26.484)
Pago de intereses y gastos de préstamos	(1.090.809)	(1.566.336)	(1.415.876)
Flujo neto de efectivo (aplicado en) procedente de las actividades de financiación	(7.637.974)	1.985.802	(3.549.969)
(Disminución) aumento neto del efectivo	(17.995)	(202.918)	595.797
Diferencia de cambio y otros resultados financieros del efectivo	4.593	35.097	83.186
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo	(128.770)	(147.914)	(326.671)
Efectivo al 1 de enero	165.734	481.469	129.157
Efectivo al 31 de diciembre	23.562	165.734	481.469

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2022.

b. Indicadores financieros

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

Índices	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2020
Liquidez (Activo Corriente / Pasivo Corriente)	0,54	1,33	0,96
Solvencia (Patrimonio neto / Pasivo total)	1,15	0,78	1,18
Inmovilización del Capital (Activo no corriente / Activo Total)	0,94	0,86	0,94
Rentabilidad (Resultado neto del ejercicio - período / patrimonio neto promedio)	0,05	(0,32)	(0,05)

El índice de Liquidez por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 con respecto al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 bajó el 59%, como consecuencia principalmente de la utilización de fondos para la inversión en la construcción de propiedades de inversión.

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad presenta activos corrientes inferiores a los pasivos corrientes en Ps. 3.464 millones (dicho monto se reduce a Ps. 346 millones si se excluye el pasivo corriente con partes relacionadas el cual se encuentra subordinado al pago del préstamo con DFC). La Gerencia monitorea continuamente los vencimientos y considera esta situación como parte de su planificación financiera de corto y mediano plazo, manteniendo su calificación crediticia y acceso a fuentes de financiamiento incluyendo mercado de capitales y bancos comerciales.

El índice de Liquidez por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 con respecto al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 aumentó el 39%, como consecuencia principalmente de un mayor saldo de inversiones transitorias.

El índice de Solvencia por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 con respecto al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 aumentó 47%, como consecuencia principalmente de la baja en el Pasivo Total del 29% (por el pago voluntario anticipado de la ON Clase 7 por Ps. 4.107 millones y por la cancelación total al vencimiento de la ON Clase 4 por Ps. 2.756 millones) compensado por el incremento del patrimonio neto producto del resultado del ejercicio.

El índice de Solvencia por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 con respecto al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2020 bajó 34%, como consecuencia principalmente del incremento en el Pasivo Total del 9% y por la baja del patrimonio neto del 28% debido a un menor Resultado del ejercicio en el año 2021, tal como se observa en el Capítulo VIII- Antecedentes financieros de este Prospecto.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

El índice de Inmovilización del Capital se mantiene prácticamente constante durante los tres años bajo análisis. En la comparación 2022 - 2021 el incremento del 9% está dada por la baja del Activo No Corriente del 7% compensada por la baja del Total del Activo del 14%. En la comparación 2021 - 2020 la disminución del 7% está dada por la baja del Activo No Corriente del 18% compensada por la baja del Total del Activo del 11%.

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”) disminuyó de 68% a 58% por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2021 y 2022 respectivamente y disminuyó de 70% a 68% por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2020 y 2021 respectivamente. Estas variaciones están dadas principalmente por el efecto inflacionario. Asimismo, el índice de Rentabilidad tanto en el 2021 como en el 2020 sufrió una variación negativa no solo por el efecto inflacionario sino también 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	31-12-22	31-12-21	31-12-20
Total de hectáreas	113,25	112,76	112,76
M ² de depósito alquilable	404.334	403.867	404.609
M ² de depósito en desarrollo (1)	63.123	4.780	-
M ² de Landbank (2)	148.670	221.907	221.707
Cantidad de localizaciones	7	6	6
Cantidad de clientes	16	16	16

(1) Al 31 de diciembre de 2022 corresponden al depósito urbano Maza donde se desarrollará el primer Centro Urbano (“Infill”) de la Compañía, el desarrollo de la tercera nave en Tortugas, el desarrollo de la tercera nave en PL Echeverría y el desarrollo de la quinta nave en Pacheco. Al 31 de diciembre de 2021, los metros cuadrados corresponden al depósito urbano Maza.

(2) Expresado en m² desarrollables

d. Capitalización y Endeudamiento

En el siguiente cuadro se detalla nuestra capitalización y endeudamiento al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 en miles de pesos.

	31-12-2022	31-12-2021
	(*)	(*)
Deuda financiera		
No corriente		
Obligaciones negociables públicas	4.920.138	10.751.383
Obligaciones negociables privadas	6.195.873	7.846.137
Arrendamientos	242.594	322.550
Subtotal deuda financiera no corriente	11.358.605	18.920.070
Corriente		
Obligaciones negociables públicas	1.405.011	3.031.221
Obligaciones negociables privadas	823.522	935.859
Pagares bursátiles	1.039.440	-
Arrendamientos	53.816	65.686
Subtotal deuda financiera corriente	3.321.789	4.032.766
Total deuda financiera	14.680.394	22.952.836
Patrimonio neto		
Capital	4.630.788	4.630.788
Ajuste al capital	28.325.141	29.880.345
Prima de emisión	-	13.452
Ajuste a la prima de emisión	-	286.194
Reserva facultativa	-	10.022.718
Reserva legal	-	1.041.716
Otras reservas	456.978	441.527
Resultados no asignados	1.594.401	(12.919.284)
Total Patrimonio Neto	35.007.308	33.397.456



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

	31-12-2022	31-12-2021
Total capitalización	49.687.702	56.350.292

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2022.

La disminución de deudas financieras del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 con respecto al ejercicio anterior por Ps. 8.272 millones se explica principalmente por el pago voluntario anticipado de la ON Clase 7 por Ps. 4.107 millones y por la cancelación total al vencimiento de la ON Clase 4 por Ps. 2.756 millones.

El patrimonio neto se vio incrementado principalmente por el resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.

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 2022, 2021 y 2020, 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 no posee ni poseía 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 2022, 2021 y 2020, 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 2022, 2021 y 2020 de acuerdo con NIIF.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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 disminuyeron un 10% a Ps. 6.081,2 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022, de Ps. 6.732,8 millones para el ejercicio anterior. La disminución se explica fundamentalmente porque el incremento del 55% en valores nominales no fue suficiente para compensar la inflación del 94,8% del ejercicio. Esta disminución se encuentra parcialmente compensada por el incremento del 4% en la superficie alquilada. Esta disminución se encuentra parcialmente compensada por el incremento de la superficie alquilada del 4% (de 4.461.000 m² a 4.641.022 m²).

Los ingresos por alquileres aumentaron en un 9% a Ps. 6.732,8 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021, de Ps. 6.199,4 millones para el ejercicio anterior. El incremento se explica fundamentalmente por el incremento del precio promedio del alquiler del 6,22% y por un aumento de la superficie alquilada de 4.362.871 m² a 4.461.000 m².

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 3% para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022 en comparación con el mismo ejercicio del año anterior, principalmente como consecuencia del aumento de la superficie alquilada.

Los ingresos por servicios aumentaron en un 9% para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2021 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 6,6%.

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 2022 comparado con el ejercicio anterior aumentaron en un 7% (Ps. 78,8 millones), tal como se observa en el siguiente cuadro, fundamentalmente por el incremento en Ps. 88,6 millones en servicios públicos, Ps. 25,5 millones en otros impuestos y tasas, Ps. 10,1 millones en sueldos y cargas sociales, parcialmente compensado por la disminución de Ps. 17,2 millones en gastos de mantenimiento, Ps. 10,1 millones en otros costos de servicios, Ps. 8,3 millones en depreciación de propiedad, planta y equipo, Ps. 6,7 millones en vigilancia y seguridad y Ps. 5,1 millones en seguros, entre otros.

Los costos de servicios para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 comparado con el ejercicio anterior disminuyeron en un 1% (Ps. 11,4 millones), tal como se observa en el siguiente cuadro, fundamentalmente por la disminución en Ps. 24,8 millones en alquileres, Ps. 14,5 millones en vigilancia y seguridad, Ps. 13,8 millones en sueldos y cargas sociales, Ps. 12,5 millones en otros impuestos y tasas, Ps. 8,8 millones en seguros y Ps. 6,7 millones en depreciación de propiedad, planta y equipo, parcialmente compensado por el incremento en Ps. 38,7 millones en servicios públicos, Ps. 21,7 millones en gastos de mantenimiento ocasionado principalmente por el incremento de honorarios por servicios de administración y gerenciamiento de los parques y Ps. 11,5 millones en otros costos de servicios.

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 2022, 2021 y 2020, expresados en miles de pesos y en moneda homogénea del 31 de diciembre de 2022.

Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

Doce meses finalizado el	Costo de servicios					
	31-12-22		31-12-21		Variación	
Electricidad, gas y comunicaciones	464.260	36%	375.652	31%	88.608	24%
Gastos de mantenimiento	238.333	18%	255.537	21%	(17.204)	-7%
Otros Impuestos y tasas	212.738	16%	187.218	15%	25.520	14%
Vigilancia y seguridad	176.848	14%	183.566	15%	(6.718)	-4%
Sueldos y cargas sociales	61.037	5%	50.960	4%	10.077	20%
Alquileres	52.739	4%	48.815	4%	3.924	8%
Seguros	36.221	3%	41.275	3%	(5.054)	-12%
Depreciación de propiedad, planta y equipo	18.758	1%	27.008	2%	(8.250)	-31%
Honorarios	13.027	1%	13.353	1%	(326)	-2%
Beneficios al personal	1.606	0%	2.789	0%	(1.183)	-42%
Movilidad, viáticos y representación	1.374	0%	1.701	0%	(327)	-19%
Amortización de activos intangibles	192	0%	374	0%	(182)	-49%
Diversos	12.776	1%	22.906	2%	(10.130)	-44%
	1.289.909	100%	1.211.154	100%	78.755	7%

Doce meses finalizado el	Costo de servicios					
	31-12-21		31-12-20		Variación	
Electricidad, gas y comunicaciones	375.652	31%	336.990	28%	38.662	11%
Gastos de mantenimiento	255.537	21%	233.864	19%	21.673	9%
Otros Impuestos y tasas	187.218	15%	199.742	16%	(12.524)	-6%
Vigilancia y seguridad	183.566	15%	198.034	16%	(14.468)	-7%
Sueldos y cargas sociales	50.960	4%	64.724	5%	(13.764)	-21%
Alquileres	48.815	4%	73.606	6%	(24.791)	-34%
Seguros	41.275	3%	50.061	4%	(8.786)	-18%
Depreciación de propiedad, planta y equipo	27.008	2%	33.672	3%	(6.664)	-20%
Honorarios	13.353	1%	15.336	1%	(1.983)	-13%
Beneficios al personal	2.789	0%	2.049	0%	740	36%
Movilidad, viáticos y representación	1.701	0%	2.796	0%	(1.095)	-39%
Amortización de activos intangibles	374	0%	259	0%	115	44%
Diversos	22.906	2%	11.404	1%	11.502	101%
	1.211.154	100%	1.222.537	100%	(11.383)	-1%

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 2022 en comparación con el año anterior, esta pérdida disminuyó un 55% (Ps. 7.370,5 millones) debido a que la brecha entre la inflación y la devaluación comparativamente entre ambos ejercicios fue inferior (2022: la inflación fue del 94,79% y la devaluación fue del 72,47%; 2021: la inflación fue del 50,94% y la devaluación fue del 22,07%) parcialmente compensado por el incremento en el valor a mercado de las propiedades de inversión comparado con el ejercicio 2021.

Al 31 de diciembre de 2021 en comparación con el año anterior, esta pérdida se incrementó un 125% (Ps. 7.456,6 millones) debido a que la inflación fue muy superior a la devaluación comparativamente entre ambos ejercicios (2021: la inflación fue del 50,94% y la devaluación fue del 22,07%; 2020: la inflación fue del 36,14% y la devaluación fue del 40,51%) parcialmente compensado por el incremento en el valor a mercado de las propiedades de inversión comparado con el ejercicio 2020.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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.

Resultado 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 95% a Ps. 1,7 millones para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 de Ps. 36,7 millones para el ejercicio anterior, fundamentalmente por la disminución en Ps. 35,9 millones en servicios de administración y gerenciamiento de obras.

Los otros ingresos operativos disminuyeron en un 19% a Ps. 36,7 millones para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 de Ps. 45,1 millones para el ejercicio anterior, fundamentalmente por la disminución en Ps. 8,5 millones en servicios de administración y gerenciamiento de obras, neto de costos.

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 2022, 2021 y 2020, expresados en miles de pesos y en moneda homogénea del 31 de diciembre de 2022.

	Otros ingresos operativos					
	31-12-22		31-12-21		Variación	
Recupero de previsión incobrables	1.194	70%	102	0%	1.092	1071%
Servicios administrativos, netos de costos	144	8%	36.041	98%	(35.897)	-100%
Diversos	358	21%	503	1%	(145)	-29%
	1.696	100%	36.646	100%	(34.950)	-95%

	Otros ingresos operativos					
	31-12-22		31-12-21		Variación	
Servicios administrativos, netos de costos	36.041	98%	44.555	99%	(8.514)	-19%
Recupero de previsión incobrables	102	0%	64	0%	38	59%
Diversos	503	1%	508	1%	(5)	-19%
	36.646	100%	45.127	100%	(8.481)	-19%

Gastos de comercialización

Los gastos de comercialización disminuyeron un 11% a Ps. 380,5 millones para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, de Ps. 425,2 millones para el ejercicio anterior, fundamentalmente por la disminución en Ps. 42,8 millones en el impuesto sobre los ingresos brutos, por la disminución en Ps. 4,6 millones en sueldos y cargas sociales, y por la disminución en Ps. 2,1 millones en otros impuestos y tasas, compensado parcialmente por el aumento en Ps. 2,1 millones en promoción y publicidad y en Ps. 2,2 millones en gastos por responsabilidad social empresaria.

Los gastos de comercialización aumentaron en un 16% a Ps. 425,2 millones para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, de Ps. 366,4 millones para el ejercicio anterior, fundamentalmente por el incremento en Ps. 46,5 millones en sueldos y cargas sociales, Ps. 17,9 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. 5,3 millones en promoción y publicidad parcialmente compensado por la disminución en Ps. 5,0 millones en gastos por responsabilidad social empresaria.

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 2022, 2021 y 2020, expresados en miles de pesos y en moneda homogénea del 31 de diciembre de 2022.

Doce meses finalizado el	Gastos de comercialización					
	31-12-22		31-12-21		Variación	
Impuesto sobre ingresos brutos	267.593	70%	310.427	73%	(42.834)	-14%
Sueldos y cargas sociales	81.223	21%	85.861	20%	(4.638)	-5%
Promoción y publicidad	14.457	4%	12.375	3%	2.082	17%
Honorarios	7.041	2%	6.873	2%	168	2%
Responsabilidad social empresarial	6.417	2%	4.217	1%	2.200	52%
Incobrables	1.743	0%	88	0%	1.655	1881%

Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

Otros Impuestos y tasas	893	0%	2.969	1%	(2.076)	-70%
Beneficios al personal	42	0%	53	0%	(11)	-21%
Diversos	1.077	0%	2.310	1%	(1.233)	-53%
	380.486	100%	425.173	100%	(44.687)	-11%

Doce meses finalizado el	Gastos de comercialización					
	31-12-21		31-12-20		Variación	
Impuesto sobre ingresos brutos	310.427	73%	292.572	80%	17.855	6%
Sueldos y cargas sociales	85.861	20%	39.382	11%	46.479	118%
Promoción y publicidad	12.375	3%	7.121	2%	5.254	74%
Honorarios	6.873	2%	7.048	2%	(175)	-2%
Responsabilidad social empresarial	4.217	1%	9.176	3%	(4.959)	-54%
Otros Impuestos y tasas	2.969	1%	3.911	1%	(942)	-24%
Incobrables	88	0%	1.294	0%	(1.206)	-93%
Beneficios al personal	53	0%	809	0%	(756)	-93%
Diversos	2.310	1%	5.082	1%	(2.772)	-55%
	425.173	100%	366.395	100%	58.778	16%

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 10% a Ps. 741,6 millones para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, de Ps. 824,2 millones para el ejercicio anterior, fundamentalmente por la disminución en Ps. 94,5 millones en sueldos y cargas sociales debido fundamentalmente a menores cargos por derechos de apreciación de acciones de empleados, la disminución en Ps. 7,2 en alquileres, compensado por el mayor cargo en Ps. 11,4 millones en depreciación de propiedad, planta y equipo y en amortización de activos intangibles, mayor cargo en Ps. 4,7 millones en beneficios al personal y mayor cargo en Ps. 4,2 millones en honorarios profesionales.

Los gastos de administración aumentaron en un 50% a Ps. 824,2 millones para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021, de Ps. 548,9 millones para el ejercicio anterior, fundamentalmente por el incremento en Ps. 228,6 millones en sueldos y cargas sociales debido principalmente a los cargos por derechos de apreciación de acciones de empleados, mayor cargo por depreciación de propiedad, planta y equipo por Ps. 18,1 millones, mayores honorarios profesionales por Ps. 14,5 millones y por el incremento en Ps. 12,3 millones en otros impuestos y tasas.

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 2022, 2021 y 2020, expresados en miles de pesos y en moneda homogénea del 31 de diciembre de 2022.

Doce meses finalizado el	Gastos de administración					
	31-12-22		31-12-21		Variación	
Sueldos y cargas sociales	433.002	58%	527.457	64%	(94.455)	-18%
Honorarios	127.178	17%	123.024	15%	4.154	3%
Depreciación de propiedad, planta y equipo	60.345	8%	50.583	6%	9.762	19%
Otros Impuestos y tasas	42.725	6%	44.820	5%	(2.095)	-5%
Alquileres	27.039	4%	34.280	4%	(7.241)	-21%
Beneficios al personal	16.844	2%	12.145	1%	4.699	39%
Movilidad, viáticos y representación	8.067	1%	8.355	1%	(288)	-3%
Amortización de activos intangibles	7.387	1%	5.704	1%	1.683	30%
Gastos bancarios	4.986	1%	4.670	1%	316	7%
Gastos de mantenimiento	2.509	0%	2.508	0%	1	0%
Electricidad, gas y comunicaciones	675	0%	1.923	0%	(1.248)	-65%
Diversos	10.849	1%	8.763	1%	2.086	24%
	741.606	100%	824.232	100%	(82.626)	-10%



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

Doce meses finalizado el	Gastos de administración					
	31-12-21		31-12-20		Variación	
Sueldos y cargas sociales	527.457	64%	298.837	37%	228.620	77%
Honorarios	123.024	15%	108.551	13%	14.473	13%
Depreciación de propiedad, planta y equipo	50.583	6%	32.476	4%	18.107	56%
Otros Impuestos y tasas	44.820	5%	32.531	4%	12.289	38%
Alquileres	34.280	4%	37.797	5%	(3.517)	-9%
Beneficios al personal	12.145	1%	8.471	1%	3.674	43%
Movilidad, viáticos y representación	8.355	1%	5.019	1%	3.336	66%
Amortización de activos intangibles	5.704	1%	5.363	1%	341	6%
Gastos bancarios	4.670	1%	4.707	1%	(37)	-1%
Gastos de mantenimiento	2.508	0%	3.181	0%	(673)	-21%
Electricidad, gas y comunicaciones	1.923	0%	1.644	0%	279	17%
Diversos	8.763	1%	10.324	1%	(1.561)	-15%
	824.232	100%	548.901	67%	275.331	50%

Otros gastos operativos

Los otros gastos operativos incluyen principalmente contingencias, otros impuestos, remuneraciones de áreas que se dedican a desarrollo de nuevos emprendimientos, entre otros.

Los otros gastos operativos se incrementaron en un 267% a Ps. 694,5 millones para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 de Ps. 189,1 millones para el ejercicio anterior, fundamentalmente por la constitución de Ps. 535,3 millones de la previsión para contingencias y el incremento en Ps. 21,2 millones en intereses, compensado por un menor cargo de Ps. 23,3 millones en consultoría y honorarios profesionales, menor cargo en Ps. 22,5 millones en remuneraciones y cargas sociales y por un menor cargo en Ps. 5,8 millones en otros gastos.

Los otros gastos operativos se incrementaron en un 8% a Ps. 189,1 millones para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 de Ps. 175,2 millones para el ejercicio anterior, fundamentalmente por el incremento en Ps. 37,5 millones en remuneraciones y cargas sociales, Ps. 25,40 millones en consultoría y honorarios profesionales, Ps. 5,5 millones en otros gastos, parcialmente compensado por un menor cargo de Ps. 55 millones de previsión para contingencias.

Ingresos financieros

Los ingresos financieros incluyen principalmente los resultados por fondos comunes de inversión, 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 47% (Ps. 1.092,6 millones) para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 en comparación con el mismo ejercicio del año anterior, fundamentalmente por el mayor resultado por operaciones con fondos comunes de inversión en Ps. 876,8 millones, mayor resultado por operaciones de obligaciones negociables propias por Ps. 184,5 millones y por mayores intereses ganados por Ps. 31,3 millones.

Los ingresos financieros se incrementaron en un 70% (Ps. 965,2 millones) para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 en comparación con el mismo ejercicio del año anterior, fundamentalmente por el mayor resultado por operaciones con fondos comunes de inversión en Ps. 1.421,2 millones, mayores intereses ganados por mora en la cobranza de los alquileres y por operaciones con obligaciones negociables propias en Ps. 35,6 millones, parcialmente compensado por menor descuento en el valor actual de créditos fiscales y depósitos en garantía por Ps. 285,0 millones, menores intereses ganados por plazos fijos por Ps. 141,6 millones y menor ganancia por operaciones de obligaciones negociables propias por Ps. 65,2 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, comisión por reserva de fondos de préstamos (commitment fee), honorarios profesionales, el resultado pérdida por cálculo a valor actual de créditos fiscales y



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

depósitos en garantía, y el resultado por fondos comunes de inversión, por tenencia y venta de bonos (inversiones de cartera de corto plazo) .

Los costos financieros se incrementaron en un 22% (Ps. 2.302,1 millones) para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 comparativamente con el mismo ejercicio del año anterior, principalmente como resultado del incremento de las diferencias de cambio por Ps. 2.384,0 millones producto de una mayor devaluación del peso argentino frente al dólar (la devaluación fue de 74,47% para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 mientras que fue del 22,07% para el ejercicio anterior), incremento de Ps. 616,9 millones por la revaluación de las obligaciones negociables en UVAs, mayor descuento en el valor actual de créditos fiscales y depósitos en garantía en Ps. 255,0 millones, mayores intereses sobre préstamos bancarios, obligaciones negociables y amortización de gastos diferidos por Ps. 104,2 millones y por el incremento de otros impuestos por Ps. 18,4 millones, compensado por la menor pérdida por resultado por venta de bonos de Ps. 857,6 millones, la disminución de Ps. 176,6 millones en intereses por préstamos con partes relacionadas, disminución de Ps. 24,1 millones en honorarios profesionales y por un menor cargo de otros costos financieros por Ps. 18,1 millones.

Los costos financieros se incrementaron en un 4% (Ps. 400,5 millones) para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 comparativamente con el mismo ejercicio del año anterior, principalmente como resultado un incremento de Ps. 2.511,6 millones por la revaluación de las obligaciones negociables en UVAs, mayor pérdida por resultado por venta de bonos de Ps. 857,6 millones, mayor descuento en el valor actual de créditos fiscales y depósitos en garantía en Ps. 255,2 millones debido fundamentalmente al incremento en la tasa de descuento y a la extensión en el plazo de vencimiento de los depósitos en garantía, parcialmente compensado por la disminución de las diferencias de cambio por Ps. 2.754,2 millones producto de una menor devaluación del peso argentino frente al dólar (la devaluación fue de 22,07% para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021 mientras que fue de 40,51% para el ejercicio anterior), menores intereses sobre préstamos bancarios, obligaciones negociables y amortización de gastos diferidos por Ps. 234,1 millones, la disminución de Ps. 114,3 millones en intereses por préstamos con partes relacionadas, la menor pérdida por derivados por Ps. 83,7 millones y por la disminución de Ps. 37,6 millones en honorarios profesionales, otros impuestos, comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados y otros gastos.

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*”.

▪ Nivel de endeudamiento al 31.12.2022

Ver apartado Capitalización y Endeudamiento en el presente Capítulo.

▪ Obligaciones Negociables y Nuevos Financiamientos

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

▪ Compromisos significativos de inversión de capital

A todo evento la Emisora declara, que en su opinión, el capital de trabajo es suficiente para los requerimientos actuales.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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.
Plazo del Programa	El plazo de duración del Programa y de la autorización de oferta pública otorgada por la CNV, dentro del cual podrán emitirse las Obligaciones Negociables, será de 5 años adicionales, tal como fuera prorrogado por la CNV mediante Disposición DI-2022-54-APN-GE#CNV, es decir hasta el 1 de diciembre de 2027 contados desde la fecha en la cual fuera prorrogada de la autorización de oferta pública otorgada por la CNV que se indica en la portada de este Prospecto, y cualquier prórroga adicional autorizada por ésta, o el plazo máximo que pueda ser fijado por las futuras regulaciones que resulten aplicables.
Denominación y Moneda	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Las Obligaciones Negociables podrán estar denominadas en unidades de medida, tales como unidades monetarias ajustables por índices y/o fórmulas, incluyendo pero no limitándose a Unidades de Vivienda actualizables por el Índice del Costo de la Construcción en el Gran Buenos Aires, en virtud de la Ley N° 27.271 (“<u>UVI</u>”) o en Unidades de Valor Adquisitivo, actualizables por el Coeficiente de Estabilización de Referencia, en virtud de la Ley N° 25.827 y de conformidad con lo dispuesto por el Decreto de Necesidad y Urgencia N°146/2017 del Poder Ejecutivo Nacional (“<u>UVA</u>”).</p> <p>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</p>
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.
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.
Clases y/o Series:	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



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

Tasa de Interés	<p>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.</p> <p>Las Obligaciones Negociables podrán devengar interés a tasa fija, a tasa variable, o a una combinación de ella, con o sin incentivo, pagaderos en una o más monedas, calculados según índices y/o fórmulas y/o unidades y/o de otra manera, conforme lo establezca el Suplemento de Precio aplicable. Los métodos para determinar los intereses serán detallados en los Suplementos de Precio, instrumentos o documentos correspondientes. 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.</p>
Vencimientos:	<p>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.</p>
Amortización	<p>El plazo y la forma de amortización dentro del Programa se detallarán en el Suplemento de Precio correspondiente. En tal sentido, podrán emitirse con plazos de amortización que no sean inferiores al mínimo ni superiores al máximo que autoricen las normas aplicables a cada emisión que se disponga, con capital pagadero en una o más monedas.</p> <p>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.</p>
Destino de los fondos	<p>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</p> <p>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 “<i>Lineamientos para la Emisión de Valores Negociables Sociales, Verdes y Sustentables en Argentina</i>” 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.</p> <p>En estos casos, Plaza Logística definirá los proyectos que serán financiados con el producido objeto de la colocación 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 principios convenidos, en el Suplemento de</p>



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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.

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).

Adquisición y 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.

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.

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 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.

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.

Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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.

Retenciones fiscales; Montos adicionales

La Compañía podrá realizar o no, según se detalle en el Suplemento de Precio correspondiente, los pagos respecto de las Obligaciones Negociables sin retención o deducción de todo o parte de los impuestos u otras cargas públicas fijadas por cualquier jurisdicción aplicable. En caso que corresponda practicar tales retenciones o deducciones en virtud de impuestos fijados por Argentina o cualquier subdivisión política o autoridad fiscal de Argentina o cualquier otra jurisdicción identificada en el Suplemento de Precio correspondiente, la Compañía, sujeto a las excepciones que se establezcan en el Suplemento de Precio, podrá pagar 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.

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.

Compromisos

La Emisora podrá asumir compromisos en relación a cada Clase y/o Serie de las Obligaciones Negociables, los cuales se especificarán en el Suplemento de Precio correspondiente a dicha Clase y/o Serie.

Asambleas de tenedores

En cualquier momento podrán convocarse y celebrarse asambleas de tenedores de Obligaciones Negociables para tratar y decidir sobre cualquier cuestión que 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.

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 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



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

Modificación de los términos y condiciones

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.

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



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

(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 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 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.

Fiduciarios y/o Organizadores y/o Agentes Colocadores y /u otros Agentes

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.

Colocación 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.

Listado y Negociación

Las Obligaciones Negociables deberán ser listadas o negociadas en uno o varios mercados del país y/o en mercados de valores del exterior. Sin embargo, la Compañía no puede asegurar que las solicitudes correspondientes sean aceptadas. La Compañía determinará en el Suplemento de Precio aplicable a cada una de las Clases y/o Series en qué mercado serán listadas o se negociarán las Obligaciones Negociables.

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



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

Notificaciones	<p>Obligaciones Negociables cuando quien desee suscribir las Obligaciones Negociables no proporcione, a satisfacción de la Emisora, la información solicitada.</p> <p>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.</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>
Factores de Riesgo	<p>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.</p>



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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.

Los Tenedores de las Obligaciones Negociables tendrán los beneficios de, estarán obligados a, y se considerarán que han tomado conocimiento de, todas las disposiciones del presente Prospecto y de las Obligaciones Negociables.

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 de este Programa serán ofrecidas al público de acuerdo las Normas de la CNV. El listado y negociación de las Obligaciones Negociables en Argentina tendrá lugar de acuerdo con las disposiciones establecidas en la Ley de Obligaciones Negociables y las Normas de la CNV, a través de los siguientes actos, entre otros: (i) la publicación



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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).



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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 y de la autorización de oferta pública otorgada por la CNV, dentro del cual podrán emitirse las Obligaciones Negociables, será de 5 años adicionales, tal como fuera prorrogado por la CNV mediante Disposición DI-2022-54-APN-GE#CNV, es decir hasta el 1 de diciembre de 2027 contados desde la fecha en la cual fuera prorrogada de la autorización de oferta pública otorgada por la CNV que se indica en la portada de este Prospecto, y cualquier prórroga adicional autorizada por ésta, o el plazo máximo que pueda ser fijado por las futuras regulaciones que resulten aplicables.

Denominación

La Compañía emitirá Obligaciones Negociables en las denominaciones a ser especificadas en el Suplemento de Precio correspondiente.

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 podrán 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.

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.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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.

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.

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.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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).

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.

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.

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.

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.

Forma de emisión

La forma de emisión de las Obligaciones Negociables dentro del Programa se detallará en el Suplemento de Precio correspondiente. En tal sentido, el mismo podrá disponer que éstas estén representadas en forma de títulos, en un certificado global o no, al portador o nominativos endosables o no endosables, o en forma escritural. De conformidad con la legislación vigente, las Obligaciones Negociables sólo podrían estar representadas en forma de títulos nominativos no endosables o en forma escritural. De tal manera, podrá emitir Obligaciones Negociables representadas en certificados globales o parciales



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

inscritos 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.

Retenciones fiscales; Montos adicionales

La Compañía podrá realizar o no, según se detalle en el Suplemento de Precio correspondientes, los pagos respecto de las Obligaciones Negociables sin retención o deducción de todo o parte de los impuestos u otras cargas públicas fijadas por cualquier jurisdicción aplicable. En caso que corresponda practicar tales retenciones o deducciones en virtud de impuestos fijados por Argentina o cualquier subdivisión política o autoridad fiscal de Argentina o cualquier otra jurisdicción identificada en el Suplemento de Precio correspondiente, la Compañía, sujeto a las excepciones que se establezcan en el Suplemento de Precio, pagará los montos adicionales necesarios para que los tenedores reciban el mismo monto que habrían recibido respecto de pagos de las obligaciones negociables de no haberse practicado tales retenciones o deducciones.

Restricciones sobre Transferencias

La Compañía no ha registrado las Obligaciones Negociables en los términos de la Ley de Títulos Valores Estadounidense. Las Obligaciones Negociables que se emitan dentro del Programa podrán estar sujetas a restricciones a la transferencia y otras limitaciones que se detallarán en el Suplemento de Precio correspondiente.

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.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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 regirá en cuanto a su constitución, funcionamiento y mayorías por las normas de la asamblea ordinaria de la Ley General de Sociedades, y/o (ii) mediante la obtención del consentimiento de la mayoría exigible de los tenedores de cualquier Clase y/o Serie de Obligaciones Negociables, siempre y cuando fuere por un medio fehaciente (incluyendo por carta documento) y que asegure a todos los tenedores de la Clase y/o Serie de Obligaciones Negociables que se trate, la debida información previa y el derecho a manifestarse, en todos los casos acorde a lo reglado por los artículos 14 de la Ley de Obligaciones Negociables, los artículos 354 y 355 de la Ley General de Sociedades, y/o toda normativa que resultare aplicable, y/o (iii) mediante la celebración de una Asamblea de Tenedores a Distancia en los términos de 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.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

Ley y jurisdicción aplicables

Las cuestiones vinculadas con la capacidad de la Sociedad para crear el Programa y emitir las Obligaciones Negociables y para ofrecer y entregar las Obligaciones Negociables en la Argentina así como los requisitos para que las Obligaciones Negociables califiquen como tales se registrarán y se interpretarán de acuerdo con la Ley de Obligaciones Negociables, la Ley General de Sociedades y demás disposiciones y reglamentaciones en Argentina que sean de aplicación en la materia. Todas las restantes cuestiones vinculadas a las Obligaciones Negociables que se emitan bajo el Programa podrán o no someterse a las disposiciones de la legislación extranjera que fueren de aplicación en la materia, como así también con relación a aquellas podrá o no establecerse la prórroga de jurisdicción, 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.

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.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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.

La administración de la Sociedad está a cargo de la Gerencia, integrada por un mínimo de 1 (un) y un máximo de 5 (cinco) Gerentes Titulares. La representación legal y el uso de la firma social estará a cargo de uno o más Gerentes Representantes designado por la Reunión de Socios quien tiene el uso de la firma social y en tal carácter dispone de todas las facultades para realizar los actos y operaciones y suscribir los contratos y realizar los actos frente a terceros que fueran necesarios para el cumplimiento del objeto social. La Gerencia tiene todas las facultades de administración y disposición para actuar ampliamente en todos los negocios sociales. Puede, en consecuencia, celebrar en nombre de la Sociedad cualquier acto o suscribir cualquier contrato, incluyendo sin limitación aquellos para la adquisición de bienes muebles o inmuebles, incluyendo su enajenación, cesión, locación, gravamen con derechos reales así como también operar en nombre de la Sociedad con toda clase de bancos, compañías financieras o entidades crediticias oficiales o privadas. Sin embargo, se requerirá 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



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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

(ii) La cláusula 4º 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 9º del Contrato Social, transcrita más arriba, y de la aplicación de las normas generales en la materia.

(iv) La cláusula 10º 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.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

(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 Control 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. Contratos importantes

Plaza Logística no ha celebrado contratos importantes fuera del curso ordinario de sus negocios adicionales a los mencionados en el presente Prospecto.

3. Control de Cambios en la Argentina

En el marco de las facultades otorgadas al Poder Ejecutivo Nacional por la Ley de Emergencia Pública, en febrero de 2002, a través del Decreto N° 260/2002, el Poder Ejecutivo Nacional estableció (i) el MLC, 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 MLC 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



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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 MLC 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 MLC. 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 MLC.
- 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 (“MLC”) 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 MLC 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).

A continuación, se detallan los aspectos que consideramos más relevantes de la normativa emitida por el BCRA, sin perjuicio de lo cual, la información que se detalla a continuación no es más que un breve resumen de la normativa vinculada a la normativa de control de cambio en la Argentina. El resumen en cuestión, podría encontrarse incompleto, no considerar cuestiones que pudieran tener especial relevancia para el inversor, según sea el caso, resultar de una de interpretación o conclusión diferente a las aplicables por la CNV o terceros, o encontrarse desactualizado a la fecha de lectura del Prospecto de Programa. Se recomienda a todo inversor, que, en durante y luego de realizar cualquier acto con o asociado con Obligaciones Negociables, consulte con sus asesores legales, como a su vez, dar una lectura completa a la normativa dictada por el BCRA, en especial aquella de índole cambiaria.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

Tal como anticipado, el 1 de septiembre de 2019, el BCRA emitió la Comunicación “A” 6770 con el objetivo de regular los ingresos y egresos en el mercado de cambios aumentando los controles de cambios y las restricciones al ingreso y egreso de divisas.

Entre las disposiciones con mayor relevancia materia de ingresos, se individualizan aquellas que entendemos de mayor relevancia: (1) la obligación de ingresar y liquidar (i) divisas en el MLC en los plazos fijados por el BCRA dependiendo el tipo de exportación de bienes o de servicios que hayan efectuado los “residentes” y de la percepción de montos en moneda extranjera por la enajenación de activos no financieros no producidos a “no residentes”, (ii) en el MLC los desembolsos producto de endeudamientos financieros de residentes con el exterior posteriores al 1 de septiembre de 2019 y de los montos producto de emisiones de títulos denominados y suscriptos en moneda extranjera con registro público en el país a partir del 29 de noviembre de 2019, entre los requisitos para el posterior acceso al MLC para atender el pago de capital e intereses, y (2) la posibilidad de que las entidades realicen operaciones de canjes y arbitrajes con clientes en la medida que no correspondan a operaciones alcanzadas por la obligación de liquidación en el MLC, entre otros.

Entre las disposiciones a ser resaltadas en materia de egresos pueden destacarse: (i) la imposición de ciertas restricciones para el acceso al MLC para el pago de importaciones –y de deudas por importaciones, incluyendo los intereses– de bienes y servicios por parte de residentes al exterior; (ii) la necesidad de cumplir los presupuestos bajo los cuales la normativa cambiaria permite acceder al MLC para el giro al exterior de divisas producto de utilidades y dividendos, (iii) la obligación de cumplir con ciertos requisitos para quien pretenda acceder al MLC para el repago del capital e intereses de endeudamientos financieros con el exterior como (a) demostrar el ingreso y liquidación de divisas en el MLC por un monto equivalente al valor nominal del endeudamiento financiero con el exterior, salvo ciertos supuestos en los que se considera cumplimentando, (b) contener la declaración correspondiente al endeudamiento del que se trate en la última presentación vencido del relevamiento de activos y pasivos externos, (c) que el acceso al MLC se produzca con una anterioridad no mayor a los 3 (tres) días hábiles a la fecha de vencimiento del servicio de capital o interés a pagar, salvo conformidad previa del BCRA o bajo el cumplimiento determinados supuestos y condiciones, (d) la necesidad de contar con la conformidad previa del BCRA para el acceso al MLC para la cancelación al vencimiento de capital de los endeudamientos financieros con el exterior del sector privado no financiero cuando el acreedor sea una contraparte vinculada, salvo determinadas excepciones, (e) la falta de necesidad de conformidad previa del BCRA para el acceso al MLC para la cancelación al vencimiento de capital e intereses de los endeudamientos financieros con el exterior, cuando se cumplan ciertas condiciones, incluyendo que el destino de los fondos haya sido la financiación de proyectos enmarcados en el “*Plan de promoción de la producción del gas natural argentino – Esquema de oferta y demanda 2020-2024*” establecido en el artículo 2° del Decreto N° 892/2020, (f) la posibilidad de que los endeudamientos financieros con el exterior puedan ser cancelados –incluyendo sus servicios de capital e intereses- a partir de su vencimiento mediante la aplicación de cobros de exportaciones de bienes y servicios, en la medida que se cumplan determinados requisitos, permitiéndose que los mencionados cobros sean acumulados, por los montos exigidos en los contratos de endeudamiento, en cuentas del exterior y/o el país con el objeto de garantizar la cancelación de los servicios de los endeudamientos financieros con el exterior; (iv) la prohibición del acceso al MLC para el pago de deudas y otras obligaciones en moneda extranjera entre residentes concertadas a partir del 1 septiembre de 2019, excepto por la cancelación a partir de su vencimiento de capital e intereses de (a) las financiaciones en moneda extranjera otorgadas por entidades financieras locales, incluyendo los pagos por los consumos en moneda extranjera efectuados mediante tarjetas de crédito o de compra, (b) las emisiones de títulos de deuda realizadas a partir del 1 septiembre de 2019 con el objeto de refinanciar ciertas deudas comprendidas en la normativa de exterior y cambios y que conlleven un incremento de la vida promedio de las obligaciones, (c) las emisiones realizadas a partir del 29 de noviembre de 2019 de títulos de deuda con registro público en el país, denominadas y suscriptas en moneda extranjera y cuyos servicios sean pagaderos en moneda extranjera en el país, en la medida que la totalidad de los fondos obtenidos hayan sido liquidados en el MLC, (d) las emisiones realizadas a partir del 9 octubre de 2020 de títulos de deuda con registro público en el país, denominadas en moneda extranjera y cuyos servicios sean pagaderos en moneda extranjera en el país, en la medida que su vida promedio no sea inferior a 2 (dos) años y su entrega a los acreedores haya permitido alcanzar los parámetros de refinanciación previstos en la normativa aplicable sobre exterior y cambios, (e) las emisiones realizadas a partir del 7 de enero de 2021 de títulos de deuda con registro público en el país denominadas en moneda extranjera y cuyos servicios sean pagaderos en moneda extranjera en el país, en la medida que fueran entregadas a acreedores para refinanciar deudas preexistentes con una extensión de la vida promedio, cuando corresponda al monto de capital refinanciado, los intereses devengados hasta la fecha de refinanciación y, en la medida que los nuevos títulos de deuda no registren vencimientos de capital antes del 1 de enero de 2023, el monto equivalente a los intereses que se devengarían hasta el 31 de diciembre de 2022 por el endeudamiento que se refinancia anticipadamente y/o por la postergación del capital refinanciado y/o por los intereses que se devengarían sobre los montos así refinanciados; (v) la posibilidad de acceso al MLC para la cancelación, a partir de su vencimiento, de (a) obligaciones en moneda extranjera entre residentes instrumentadas mediante registros o escrituras públicos al 30 de agosto de 2019, y (b) financiaciones en moneda extranjera otorgadas por entidades financieras locales pendientes al 30 de agosto de 2019; (vi) la necesidad de la conformidad previa del BCRA para el acceso al MLC con anterioridad al vencimiento por deudas entre residentes, excepto que la operación encuadre en alguna de alguna de las situaciones y se cumplan la totalidad de las condiciones estipuladas en la



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

normativa sobre exterior y cambio; (vii) el cómputo del monto de las compras de moneda extranjera realizadas por personas humanas con el objeto de cancelar deudas entre residentes, incluyendo la cancelación de financiamientos otorgados por entidades financieras locales por los consumos en moneda extranjera efectuados mediante tarjetas de crédito o de compra, a partir del mes calendario siguiente y por los meses subsiguientes que resultasen necesarios hasta completar el monto adquirido desde el 1 de septiembre de 2020, serán deducidos del límite establecido para la compra de moneda extranjera por parte de personas humanas para la formación de activos externos, la remisión de ayuda familiar y por operaciones con derivados; (viii) la habilitación para la cancelación de servicios de capital e intereses a partir de su vencimiento mediante la aplicación de cobros de exportaciones de bienes y servicios, en la medida que se cumplan los requisitos previstos de aplicación acorde normativa sobre exterior y cambios, de las emisiones de títulos de deuda con registro público en el país, denominados en moneda extranjera y cuyos servicios sean pagaderos en moneda extranjera en el país, (ix) la posibilidad de que las entidades otorguen acceso al MLC para realizar pagos de capital y/o intereses a los fideicomisos constituidos en el país por un residente para garantizar la atención de los servicios de capital e intereses de su obligación, en la medida que verifique que el deudor hubiese tenido acceso para realizar el pago a su nombre por cumplimentar las disposiciones normativas aplicables, (x) la necesidad de la conformidad previa del BCRA para el acceso al MLC por parte de personas jurídicas para la constitución de activos externos y para la constitución de todo tipo de garantías vinculadas a la concertación de operaciones de derivados. (xi) en relación a la compra de moneda extranjera para operaciones con derivados financieros (a) las entidades podrán dar acceso al MLC para el pago de primas, constitución de garantías y cancelaciones que correspondan a operaciones de contratos de cobertura de tasa de interés por las obligaciones de residentes con el exterior declaradas y validadas, en caso de corresponder, en el relevamiento de activos y pasivos externos, en tanto no se cubran riesgos superiores a los pasivos externos que efectivamente registre el deudor en la tasa de interés cuyo riesgo se está cubriendo con la celebración de los mismos, (b) las restantes operaciones de derivados financieros que quieran ser cursadas con acceso al MLC por parte de residentes que no sean entidades autorizadas a operar en cambios se registrarán por lo dispuesto la normativa de aplicación para el caso concreto (ver puntos 3.8. y 3.10 del texto ordenado sobre normas sobre exterior y cambios), y (c) todas las liquidaciones de las operaciones de futuros en mercados regulados, “forwards”, opciones y cualquier otro tipo de derivados concertados en el país que realicen las entidades a partir del 11 septiembre de 2019 deberán efectuarse en moneda local; (xii) en relación a canjes y arbitrajes con clientes no asociados a un ingreso de divisas del exterior, las entidades podrán realizar con sus clientes operaciones de canje y arbitrajes no asociadas a un ingreso de divisas desde el exterior en los siguientes casos (a) transferencia de divisas al exterior de las personas humanas desde sus cuentas locales en moneda extranjera a cuentas bancarias propias en el exterior, (b) transferencia de divisas al exterior por parte de centrales locales de depósito colectivo de valores por los fondos percibidos en moneda extranjera por los servicios de capital y renta de títulos del Tesoro Nacional, cuya operación forma parte del proceso de pago a solicitud de las centrales de depósito colectivo del exterior, (c) transferencia de divisas al exterior de las personas humanas desde sus cuentas locales en moneda extranjera a cuentas de remesadoras en el exterior por hasta el equivalente de US\$ 500 (quinientos) en el mes calendario y en el conjunto de las entidades, siempre que las entidades cuenten con una declaración jurada del cliente que la transferencia tiene por objeto colaborar con la manutención de residentes argentinos que han debido permanecer en el exterior en virtud de las medidas adoptadas en el marco de la pandemia Covid-19, (d) las operaciones de arbitraje que no impliquen transferencias al exterior podrán realizarse sin restricciones en la medida que los fondos se debiten de una cuenta en moneda extranjera del cliente en una entidad financiera local, y (e) las restantes operaciones de canje y arbitraje podrán realizarse con clientes sin la conformidad previa del BCRA en la medida que, de instrumentarse como operaciones individuales pasando por Pesos, puedan realizarse sin dicha conformidad de acuerdo con las normas cambiarias vigentes, resultando esto de aplicación a las centrales locales de depósito colectivo de valores por los fondos percibidos en moneda extranjera por los servicios de capital y renta de títulos en moneda extranjera abonados en el país; y (xiii) en relación a la cancelación de líneas de crédito comerciales del exterior por parte de entidades financieras, las mismas tendrán acceso al MLC para la cancelación a partir del vencimiento de líneas de crédito comerciales otorgadas por entidades financieras del exterior y aplicadas a la financiación de operaciones de exportación o importación de residentes, no obstante, la cancelación de las líneas destinadas a la financiación de operaciones de importación de bienes quedará adicionalmente alcanzada por las condiciones específicas en la normativa de aplicación; asimismo, también podrán acceder para precancelar dichas líneas de crédito en la medida que la financiación otorgada por la entidad local haya sido precancelada por el deudor, a la vez que el acceso al MLC por parte de los clientes para la precancelación de estas financiamientos requerirá la conformidad previa del BCRA.

Adicionalmente el BCRA estableció ciertos requisitos complementarios en relación con los egresos por el MLC, destacándose algunas de dichas disposiciones:

(i) el régimen informativo de “*Anticipo de Operación Cambiaria*” mediante el cual las entidades deberán remitir al BCRA, al cierre de cada jornada y con una antelación de 2 días hábiles, la información sobre operaciones a realizar por solicitud de clientes u operaciones propias de la entidad en carácter de cliente, que impliquen un acceso al MLC por un monto diario que sea igual o superior al equivalente a US\$ 10.000 (diez mil) para cada uno de los tres días hábiles contados a partir del primer día informado (sin tenerse en cuenta los accesos para la cancelación de financiamientos de entidades locales por consumos en moneda extranjera mediante tarjetas de crédito o de compra); (ii) la necesaria conformidad previa del BCRA para el acceso al MLC, salvo que la

Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

entidad cuente con una declaración jurada del cliente respecto a sus tenencias de activos externos líquidos —con algunas pocas excepciones—, que deje constancia de que (a) la totalidad de sus tenencias de moneda extranjera en el país se encuentran depositadas en cuentas en entidades financieras y que no posea activos externos líquidos disponibles al inicio del día en que solicita el acceso al mercado por un monto superior equivalente a US\$ 100.000 (cien mil), considerándose activos externos líquidos, entre otros: las tenencias de billetes y monedas en moneda extranjera, disponibilidades en oro amonedado o en barras de buena entrega, depósitos a la vista en entidades financieras del exterior y otras inversiones que permitan obtener disponibilidad inmediata de moneda extranjera (por ejemplo, inversiones en títulos públicos externos con custodia en el país o en el exterior, fondos en cuentas de inversión en administradores de inversiones radicados en el exterior, tenencia de certificados de depósitos argentinos (CEDEARs), criptoactivos, fondos en cuentas de proveedores de servicios de pago, etc.), y excluyéndose a aquellos fondos depositados en el exterior que no pudiesen ser utilizados por el cliente por tratarse de fondos de reserva o de garantía constituidos en virtud de las exigencias previstas en contratos de endeudamiento con el exterior o de fondos constituidos como garantía de operaciones con derivados concertadas en el exterior; estableciéndose que, en el caso de que el cliente tuviera activos externos líquidos disponibles por un monto superior al anteriormente mencionado, la entidad también podrá aceptar una declaración jurada del cliente en la que deje constancia que no se excede tal monto al considerar que, parcial o totalmente, tales activos fueron utilizados durante esa jornada para realizar pagos que hubieran tenido acceso al MLC, fueron transferidos a favor del cliente a una cuenta de corresponsalía de una entidad local autorizada a operar en cambios, son fondos depositados en cuentas bancarias del exterior que se originan en cobros de exportaciones de bienes y/o servicios o anticipos, prefinanciaciones o postfinanciaciones de exportaciones de bienes otorgados por no residentes, o en la enajenación de activos no financieros no producidos para los cuales no ha transcurrido el plazo de 5 días hábiles desde su percepción, y/o son fondos depositados en cuentas bancarias del exterior originados en endeudamientos financieros con el exterior y su monto no supera el equivalente a pagar por capital e intereses en los próximos 365 días corridos, debiendo el cliente en esta última declaración jurada hacer constar expresamente el valor de sus activos externos líquidos disponibles al inicio del día y los montos que asigna a cada una de las situaciones descriptas anteriormente y que sean aplicables, y (b) se compromete a liquidar en el MLC, dentro de los 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 de mayo de 2020; (iii) la necesaria conformidad previa del BCRA para el acceso al MLC, salvo que la entidad cuente con una declaración jurada del cliente —con algunas pocas excepciones— que deje constancia de que (a) en el día en que solicita el acceso y en los 90 días corridos anteriores no ha concertado ventas en el país de títulos valores emitidos por residentes por activos externos con liquidación en moneda extranjera o canjes de títulos valores emitidos por residentes por activos externos o transferencias de los mismos a entidades depositarias del exterior o la adquisición en el país con liquidación en Pesos de títulos valores emitidos por no residentes (liquidadas a partir del 29 de octubre de 2021), y (b) se compromete a no concertar ventas en el país con liquidación en moneda extranjera de títulos valores emitidos por residentes o canje de títulos valores emitidos por residentes por activos externos o transferencias de los mismos a entidades depositarias del exterior o la adquisición en el país con liquidación en Pesos de títulos valores emitidos por no residentes a partir del momento en que requiere el acceso y por los 90 días corridos subsiguientes. Así como también, en los casos que el cliente sea una persona jurídica, requiere la presentación de una declaración jurada adicional donde conste: (1) el detalle de las personas humanas o jurídicas que ejercen control directo sobre el cliente, debiendo considerarse los tipos de relaciones descriptos en el punto 1.2.2.1. de las normas de “Grandes Exposiciones al Riesgo de Crédito” emitidas por el BCRA; y (2) que en el día en que se solicita el acceso al MLC y en los 90 días corridos anteriores no se entregaron en Argentina fondos en moneda local ni otros activos locales líquidos, a ninguna persona humana o jurídica que ejerza control directo, salvo aquellos directamente asociados a operaciones habituales de adquisición de bienes y/o servicios. El requisito indicado en el punto (2) se podrá considerar cumplido si el cliente presenta una declaración jurada respecto a operaciones con títulos valores de cada una de esas personas humanas o jurídicas, conforme la normativa cambiaria vigente; (iv) la necesidad de la conformidad previa del BCRA en el caso de que el cliente sea una persona humana o jurídica incluida por la AFIP en la base de facturas o documentos equivalentes calificados como apócrifos, este requisito no resulta de aplicación para el acceso al MLC relativo a las cancelaciones de financiaciones en moneda extranjera otorgadas por entidades financieras locales, incluyendo los pagos por los consumos en moneda extranjera efectuados mediante tarjetas de crédito o de compra; y (v) la obligación de las personas humanas y jurídicas consideradas sujetos obligados de cumplimentar el “Registro de información cambiaria de exportadores e importadores de bienes” a través del aplicativo establecido a tal efecto, y la necesidad de la entidad de contar con la conformidad previa del BCRA para dar acceso al MLC a los sujetos obligados cuyo trámite conste como “NO INSCRIPTO”, este requisito no resulta de aplicación para el acceso al MLC relativo a las cancelaciones de financiaciones en moneda extranjera otorgadas por entidades financieras locales, incluyendo los pagos por los consumos en moneda extranjera efectuados mediante tarjetas de crédito o de compra.

Asimismo, el BCRA estableció ciertas disposiciones relativas a la refinanciación de vencimientos de capital de pasivos en moneda extranjera hasta el 30 de junio de 2022. En ese sentido, y salvo para determinados supuestos, deberán presentar ante el BCRA un detalle de un plan de refinanciación aquellos deudores que registren vencimientos de capital programados hasta



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

el 30 de junio de 2022 por endeudamientos financieros con el exterior del sector privado no financiero con un acreedor que no sea una contraparte vinculada del deudor, endeudamientos financieros con el exterior por operaciones propias de las entidades, y 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. Asimismo, el BCRA ha establecido otras disposiciones relativas a (i) las operaciones con tarjetas de crédito, compra, débito y prepagas, (ii) las operaciones cursadas a través del Sistema de Monedas Locales (SML) y (iii) operaciones con títulos valores. Respecto de este último, se establece que: (a) las transacciones de títulos valores concertadas en el exterior no podrán liquidarse en Pesos en el país, pudiéndose liquidar en Pesos en el país solamente aquellas operaciones concertadas en el país, y (b) que no podrán concertar ventas en el país con liquidación en moneda extranjera de títulos valores emitidos por residentes o canjes de títulos valores emitidos por residentes por activos externos o transferirlos a entidades depositarias del exterior o la adquisición en el país con liquidación en Pesos de títulos valores emitidos por no residentes los beneficiarios de refinanciamientos de ciertos créditos o beneficios.

Asimismo, se ha establecido que hasta el 30 de junio de 2022, el acceso al MLC para la realización de pagos de importaciones de bienes o la cancelación de capital de deudas originadas en la importación de bienes requerirá la conformidad previa del BCRA, excepto que se verifiquen ciertas situaciones expresamente previstas en las normas dictadas por el BCRA. Mediante Comunicación "A" 7466 el BCRA prorroga hasta el 31 de diciembre de 2022 las restricciones cambiarias aplicables a pagos de importaciones, la conformidad previa para cursar pagos de endeudamientos financieros del exterior con acreedores vinculados y las normas en materias de refinanciación de pasivos externos. El 15 de septiembre del año 2022, el BCRA dispuso que las personas usuarias de los servicios públicos que solicitaron y obtuvieron el subsidio en las tarifas, como así también aquellas que lo hubieran obtenido de manera automática, no podrán, mientras mantengan el mencionado beneficio, acceder al mercado de cambios para realizar compras de moneda extranjera por parte de personas humanas para la formación de activos externos de residentes, remisión de ayuda familiar y por operaciones con derivados, ni realizar las operaciones con títulos valores. A través de la Comunicación "A" 7622 (complementada por Comunicación "A" 7629), el BCRA dispuso que las entidades podrán dar acceso al MLC para realizar pagos de importaciones de bienes a operaciones asociadas a una declaración en el Sistema de Importaciones de la República Argentina (SIRA) en la medida que se cumplan alguno de los recaudos fijados en dicha norma, y en la medida que el pago sea encuadrado por el cliente dentro del monto disponible en cada año calendario, hasta el equivalente a USD 50.000 para realizar pagos de importaciones de bienes en forma anticipada, a la vista o diferida antes de que se cumpla el plazo previsto en la declaración SIRA, entre otras.

4. Normativa CNV

A continuación, se detallan ciertas normas emitidas por la CNV que podrían resultar de interés para el inversor, sin perjuicio de lo cual, la información que se detalla a continuación no es más que un breve resumen de las normas emitidas por la CNV que podrían ser de intereses para el inversor asociadas a las Obligaciones Negociables, o al Prospecto de Programa. Se informa que el presente resumen podría encontrarse incompleto, no considerar cuestiones que pudieran tener especial relevancia para el inversor, según sea el caso, resultar de una de interpretación o conclusión diferente a las aplicables por la CNV o terceros, o encontrarse desactualizado a la fecha de lectura del Prospecto de Programa. Se recomienda a todo inversor, que, en durante y luego de realizar cualquier acto con o asociado con Obligaciones Negociables, consulte con sus asesores legales, como a su vez, dar una lectura completa a la normativa dictada por la CNV.

Mediante Resolución General N° (a) 841 la CNV estableció un plazo de tenencia mínimo de cinco (5) días hábiles 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. Dicho plazo no será de aplicación cuando: (i) se trate de una compra de valores negociables en moneda extranjera y venta de dichos valores negociables en moneda extranjera contra la misma jurisdicción de liquidación que la compra; y (ii) se trate de compras de valores negociables con liquidación en jurisdicción extranjera y venta en moneda extranjera contra jurisdicción local, salvo ciertos supuestos, (b) 843 la CNV estableció una serie de medidas complementarias a la Resolución General 841, las cuales fueron complementadas y modificadas mediante la Resolución General N° 856, entre las que se encuentran: (i) eliminar el plazo de permanencia de valores negociables, permitiendo que las personas humanas que adquieren activos en moneda extranjera no deban observar un período de permanencia en cartera, tanto si la liquidación es en moneda extranjera o en Pesos; (ii) fijar un plazo mínimo de permanencia de quince (15) días hábiles para transferir valores negociables, adquiridos con liquidación en moneda nacional, a entidades depositarias del exterior, contados a partir de su acreditación en el Agente Depositario; (iii) establecer un plazo mínimo de permanencia de quince (15) días hábiles, para que puedan utilizar en la liquidación de operaciones en moneda nacional los valores negociables transferidos desde depositarias del exterior a depositarias del país; (iv) precisar, que las operaciones concertadas en mercados del exterior como cliente por las subcuentas de titularidad de los Agentes inscriptos deben realizarse, exclusivamente, en mercados autorizados y regulados por una entidad gubernamental, que no pertenezcan a países no cooperantes a los fines de la transparencia fiscal en los términos del artículo 24 del Anexo del Decreto N° 862/2019; y (v) las restricciones vigentes en relación con el plazo de permanencia de los valores negociables resultarán aplicables tanto a personas humanas como jurídicas, (c) 861/2020 mediante la cual se aprueba,



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

entre otras, la reglamentación sobre el refinanciamiento de deuda privada mediante una oferta de canje o integración de nuevas emisiones de obligaciones negociables, y la reducción del período de difusión de un (1) día hábil para el caso de emisiones dirigidas exclusivamente a inversores calificados, (d) 862, mediante la cual se modificó la Resolución General N° 856, en relación al plazo mínimo de permanencia. De esta forma, se estableció un plazo mínimo de permanencia de tres (3) días hábiles para (i) dar curso a operaciones de venta de valores negociables con liquidación en moneda extranjera (contados a partir de la acreditación en el agente depositario) (este plazo mínimo de permanencia no se aplicará cuando se trate de compras de valores negociables con liquidación en moneda extranjera), (ii) transferencias de valores adquiridos con liquidación en Pesos a entidades depositarias del exterior (contados desde la fecha de acreditación en el agente depositario), salvo que sean valores emitidos por el Tesoro Nacional en el mercado primario o se trate de acciones y/o certificados de depósito argentinos (CEDEARS) con negociación en mercados regulados por la CNV y (iii) efectuar liquidaciones en el mercado local de valores negociables transferidos desde entidades depositarias del exterior a una local (contados desde la fecha de acreditación en la/s subcuenta/s del custodio local) (este plazo mínimo de permanencia no se aplicará cuando se trate de liquidaciones en Pesos de acciones y/o certificados de depósito argentinos (CEDEARS) con negociación en mercados regulados por la CNV, (e) 871, introdujo nuevas modificaciones a la Resolución General N° 862, fijando que para dar curso a operaciones de venta de valores negociables con liquidación en moneda extranjera en el mercado local, como así también para utilizar en la liquidación de operaciones en el mercado local los valores negociables transferidos desde depositarias del exterior a depositarias del país, se reduce el período de permanencia mínimo a dos días hábiles. Asimismo, se elimina toda restricción para la venta de activos con liquidación en Pesos, (f) 878, por medio de la cual modifica, entre otras cuestiones, la Resolución General N° 871, acortando el plazo mínimo de permanencia de 2 días hábiles a 1 día hábil, para (i) dar curso a operaciones de venta en jurisdicción local de valores negociables con liquidación en moneda extranjera (contados a partir de la acreditación en el agente depositario) (este plazo mínimo de permanencia no se aplicará cuando se trate de compras de valores negociables con liquidación en moneda extranjera), y (ii) efectuar liquidaciones en jurisdicción local de valores negociables transferidos desde entidades depositarias del exterior a una local (contados desde la fecha de acreditación en la/s subcuenta/s del custodio local), (g) 895, redujo el período de permanencia mínimo a dos días hábiles para: (i) dar curso a operaciones de venta de Valores Negociables, previamente adquiridos en jurisdicción y moneda local, con liquidación en moneda extranjera y en jurisdicción extranjera; (ii) la transferencia de valores negociables adquiridos con liquidación en moneda nacional a entidades depositarias del exterior; y (iii) aplicar a la liquidación de operaciones en moneda extranjera y en jurisdicción extranjera los Valores Negociables acreditados en el Agente Depositario Central de Valores Negociables (ADCVN), provenientes de entidades depositarias del exterior, y estableció por otro lado, un período de permanencia mínimo de dos días hábiles para dar curso a operaciones de venta de valores negociables con liquidación en moneda y jurisdicción extranjera, contados a partir de su acreditación en el agente depositario, cuando dichos valores negociables hayan sido comprados con liquidación en moneda extranjera en jurisdicción local, entre otras disposiciones aplicables a las operaciones de compraventa de valores negociables de renta fija nominados y pagaderos en Dólares emitidos por la República Argentina,

Adicionalmente se destaca que (1) la CNV aprobó un régimen especial aplicable a las empresas extranjeras con listado en el exterior. La finalidad del régimen es promover el listado en el país de empresas constituidas en el extranjero y que se encuentren autorizadas a hacer oferta pública de acciones por parte de reguladores reconocidos por la CNV y con listado y/o negociación de esos valores en mercados autorizados del exterior, (2) actualizó ciertos montos máximos de emisión de obligaciones negociables (ON) en los regímenes PyME y modificó el actual Régimen de Entidades de Garantía, (3) *reglamento de forma más precisa* la forma de celebración de las asambleas sociales, (4) incorporó un "*Régimen Simplificado y Garantizado para emisiones de obligaciones negociables con impacto social*", (5) aprobó normativa vinculada al tratamiento aplicable para las Emisoras que elaboren sus EEFF en moneda funcional extranjera.

5. Prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo

Se sugiere consultar (i) la sección "*Prevención del Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo*" del presente prospecto, como a su vez, con (ii) sus asesores legales y (iii) dar una lectura completa del título XIII, Libro segundo del Código Penal Argentino y la normativa emitida por la UIF y la CNV, a cuyo efecto los interesados podrán consultar el sitio web del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la nación, en la sección información legislativa: www.infoleg.gov.ar y/o en el sitio web de la UIF www.argentina.gob.ar/uif y/o en el sitio web de la CNV www.argentina.gob.ar/cnv

6. Carga tributaria

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



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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 derogaron los Artículos 95 y 96 de la Ley 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 6% 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 28 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. 11.282.141,08 (modificación incluida en la Ley 27.667).

En caso de que el valor en conjunto de los bienes en el país existentes al 31 de diciembre exceda la suma mencionada en el párrafo anterior, el IBP pagaran bajo el siguiente esquema:

Valor total de los bienes que exceda el mínimo no imponible		Pagarán \$	Más el %	Sobre el excedente de \$
Más de \$	A \$			
0	5.641.070,54, inclusive	0	0,50%	0
5.641.070,54	12.222.319,51, inclusive	28.205,35	0,75%	5.641.070,54
12.222.319,51	33.846.423,25, inclusive	77.564,72	1,00%	12.222.319,51
33.846.423,25	188.035.684,71, inclusive	293.802,76	1,25%	33.846.423,25
188.035.684,71	564.107.054,14, inclusive	2.221.171,53	1,50%	188.035.684,71
564.107.054,14	En adelante	7.862.242,07	1,75%	564.107.054,14



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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 la alícuota del 0,5%. No corresponde ingresar el impuesto cuando su importe resulte igual o inferior a Ps. 255,75, 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 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 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



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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 (ii) y (iii) 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 Para sujetos alcanzados por la Ley N° 27.264 - Régimen de fomento para las micro, pequeñas y medianas empresas, este impuesto podrá ser computado en un cien por ciento (100%) como pago a cuenta del impuesto a las ganancias por las empresas que sean consideradas “micro” y “pequeñas” y en un cincuenta por ciento (60%) por las industrias manufactureras consideradas “medianas -tramo 1-” en los términos del artículo 1 de la ley N° 25.300 y sus normas complementarias.

Existen exenciones en este impuesto vinculadas con el sujeto y con el destino de las cuentas. Se encuentran exentos del impuesto los movimientos registrados en las cuentas corrientes especiales (Comunicación “A” 3250 del BCRA) cuando las mismas estén abiertas a nombre de personas jurídicas del exterior y en tanto se utilicen exclusivamente para la realización de inversiones financieras en el país. No existen exenciones que prevean la no aplicación de este impuesto sobre los pagos de intereses y sobre los resultados de las ventas de obligaciones negociables.

Impuesto de Sellos

El Impuesto de Sellos grava los contratos instrumentados en las provincias argentinas o en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o los contratos instrumentados en una de dichas jurisdicciones o en el exterior, pero que produzcan efectos en otra jurisdicción argentina.

Con respecto a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a continuación se describen los aspectos más relevantes del gravamen:

La alícuota general del Impuesto de Sellos será 1,00% 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 364, inciso 30, del Código Fiscal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (t.o. 2021) 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 364 inciso 32 del Código Fiscal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (t.o. 2021) establece que están exentos de tributar el Impuesto de Sellos los actos, contratos y operaciones de cualquier naturaleza, incluyendo entregas y recepciones de dinero, vinculados y/o necesarios para posibilitar incremento de capital social y/o emisión de títulos valores representativos de deuda de sus emisoras y cualesquiera otros valores negociables destinados a la oferta pública en los términos de la Ley Nacional N° 26.831, por parte de sociedades o fideicomisos financieros debidamente autorizados por la Comisión Nacional de Valores a hacer oferta pública de dichos valores negociables.

Esta exención ampara los actos, contratos y operaciones vinculadas con los incrementos de capital social y/o las emisiones mencionadas precedentemente, sean aquellos anteriores, simultáneos, posteriores o renovaciones de estos últimos hechos, con la condición prevista en el presente artículo.

Esta exención quedará sin efecto, si en un plazo de noventa (90) días corridos no se solicita la autorización para la oferta pública de dichos valores negociables ante la Comisión Nacional de Valores y/o si la colocación de los mismos no se realiza en un plazo de ciento ochenta (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.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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 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 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 18.2 de la Ley N° 11.683 y sus modificatorias, los ingresos de fondos provenientes de países de baja o nula tributación -a que alude el artículo 17 de la Ley de Impuesto a las Ganancias (texto ordenado en 2019 y sus modificaciones)- cualquiera sea su naturaleza, concepto o tipo de operación de que se trate, se considerará que tales fondos constituyen incrementos patrimoniales no justificados para el tomador o receptor local aplicando los siguientes criterios:

- se determinará un impuesto a las ganancias a la alícuota correspondiente 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.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

De acuerdo a lo estipulado por el Art. 19 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, cualquier referencia efectuada a “jurisdicciones no cooperantes”, deberá entenderse referida a aquellos países o jurisdicciones que no tengan vigente con la República Argentina un Acuerdo de intercambio de información en materia tributaria o un convenio para evitar la doble imposición internacional con cláusula amplia de intercambio de información.

Asimismo, se considerarán como no cooperantes aquellos países que, teniendo vigente un Acuerdo con los alcances definidos en el párrafo anterior, no cumplan efectivamente con el intercambio de información.

Los Acuerdos y convenios aludidos deberán cumplir con los estándares internacionales de transparencia e intercambio de información en materia fiscal a los que se haya comprometido la República Argentina.

El Poder Ejecutivo Nacional elaborará un listado de las jurisdicciones no cooperantes con base en el criterio contenido en este artículo.

Asimismo, cualquier referencia efectuada a “jurisdicciones de baja o nula tributación”, deberá entenderse referida a aquellos países, dominios, jurisdicciones, territorios, Estados asociados o regímenes tributarios especiales que establezcan una tributación máxima a la renta empresaria inferior al sesenta por ciento (60%) de la alícuota mínima contemplada en la escala del primer párrafo del artículo 73 de la Ley de Impuesto a las Ganancias.

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 2022, 2021 y 2020 incluidos en este Prospecto se han incluido en base al informe de Pistrelli, Henry Martin y Asociados S.R.L. miembro de Ernst & Young Global Limited, un estudio de contadores públicos independientes, actuando en carácter de profesionales idóneos en materia contable y de auditoría.

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.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 30 de marzo de 2023.



EMISORA

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
Av. Leandro N. Alem 855, Piso 16
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Argentina



AUDITORES

Pistrelli, Henry Martín & Asociados S.R.L.
Miembro de Ernst & Young Global Limited
25 de Mayo 487
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Argentina



Fiorito / Murray / Díaz Cordero

ASESORES LEGALES

Fiorito Murray & Díaz Cordero Abogados
Marcelo T. de Alvear 684, piso 6
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Argentina

Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado