

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, destacándose que la Emisora podrá aumentar el monto del Programa una vez obtenidas las pertinentes autorizaciones legales y estatutarias. 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*”.

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 la prórroga que fuera resuelta con fecha 5 de septiembre de 2022 por Reunión de Socios de la Sociedad donde se resolvió prorrogar la vigencia del Programa por cinco (5) años adicionales, aprobado por la Gerencia de la CNV con fecha 21 de octubre de 2022, extendiendo su vigencia hasta el 1 de diciembre de 2027, finalmente con fecha 10 de marzo de 2025, 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, delegación renovada el 10 de abril de 2025, 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 obligaciones negociables de corto plazo en el marco del Programa.

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

Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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

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

Según se establezca en el Suplemento de Precio correspondiente a la emisión de cada Clase o Serie de Obligaciones Negociables que se emita bajo el Programa, la Sociedad: (i) solicitará el listado o negociación de las Obligaciones Negociables en mercados de valores del país autorizados por la CNV o mercado de valores del exterior, según corresponda; (ii) podrá constituir o no fideicomisos; (iii) podrá designar o no fiduciarios, organizadores o agentes colocadores; (iv) podrá establecer la legislación y jurisdicción aplicable, que podrá ser la local o extranjera; y (v) podrá establecer restricciones particulares con relación a 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 27 de noviembre de 2024, Fix SCR (Fitch Ratings) ha emitido su último informe subiendo la categoría de largo plazo a “AA(arg)”, Perspectiva Estable, y subió a categoría A1+(arg) la calificación de emisor de corto plazo y de las obligaciones negociables de corto plazo. Los reportes e informes generados por la calificadora de riesgo podrán ser visualizados en <https://www.fixscr.com/emisor/view?type=emisor&id=1872>

FIX SCR (afiliada de Fitch Ratings), llevó a cabo una Opinión de Segundas Partes (SPO, por sus siglas en inglés) para el Marco de Financiamiento Sostenible de la Emisora en noviembre de 2024, concluyendo que el Marco de Financiamiento Sostenible de la Emisora presenta una Alineación FUERTE a los Principios de Bonos Verdes de 2021 (GBP; *Green Bond Principles*), Principios de Bonos Sociales 2023 (SBP; *Social Bond Principles*) y los Lineamientos o Guía de los Bonos Sostenibles (SBG; *Sustainable Bond Guidelines*) publicados por la Asociación Internacional de Mercados de Capitales (ICMA; *International Capital Market Association*). También se encuentra alineado con los Principios de Préstamos Verdes (GLP; *Green Loan Principles*) y Principios de Préstamos Sociales (SLP; *Sustainable Loan Principles*) publicados por las asociaciones de préstamos Asociación del Mercado de Préstamos (LMA; *Loan Market Association*).

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



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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. En razón de lo anterior, se aclara que la Emisora podrá destinar los fondos provenientes de la emisión de cada Clase o Serie de Obligaciones Negociables, al financiamiento o refinanciamiento de proyectos o actividades con fines verdes, sociales y/o sustentables, según se detalle en el Suplemento correspondiente. 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 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 "Líneamientos 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 5 de mayo de 2025



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 | 31 |
| CAPÍTULO IV - | POLÍTICAS DE LA EMISORA..... | 64 |
| CAPÍTULO V - | INFORMACIÓN SOBRE GERENTES, MIEMBROS DEL ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN, ASESORES Y AUDITORES | 68 |
| CAPÍTULO VI - | ESTRUCTURA DE LA EMISORA, SOCIOS Y PARTES RELACIONADAS | 74 |
| CAPÍTULO VII - | ACTIVOS FIJOS Y PREDIOS DE LA EMISORA | 77 |
| CAPÍTULO VIII - | ANTECEDENTES FINANCIEROS | 85 |
| CAPÍTULO IX - | DATOS ESTADÍSTICOS Y PROGRAMA PREVISTO PARA LA OFERTA | 100 |
| CAPÍTULO X - | DE LA OFERTA, LISTADO Y NEGOCIACIÓN..... | 107 |
| CAPÍTULO XI - | INFORMACIÓN ADICIONAL..... | 117 |



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 podrían 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.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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

Asimismo, el artículo 34 de la Ley de Obligaciones Negociables, expresamente establece que “*Los directores, administradores, síndicos o consejeros de vigilancia de la emisora son ilimitada y solidariamente responsables por los perjuicios que la violación de las disposiciones de esta Ley produzca a los obligacionistas*”. 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 Y MANIFESTACIONES VERTIDAS POR ELLA NO 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 CON 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 y del asesoramiento brindado por sus asesores legales, comerciales, financieros, impositivos o de otro tipo 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



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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 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 2024, 2023 y 2022. Las cifras y otra información correspondiente a los Estados Financieros por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 han sido reexpresadas en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2024 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 Martin y Asociados S.A., 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:

- EEFF al 31/12/2024: “Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024”, ID 3328438, publicado con fecha 10 de marzo de 2025.
- EEFF al 31/12/2023: “Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023”, ID 3163203, publicado con fecha 8 de marzo de 2024.
- EEFF 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.

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 (modificada por la Resolución Técnica N°29) emitida por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (“FACPCE”), con sus modificaciones y de acuerdo con las Normas de la CNV.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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 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. 1.140 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 2024.

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 muy por encima del 100% para el cierre del ejercicio del año 2024. 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

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

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

Considerando el mencionado índice, la inflación fue de 117,8%, 211,30%, y 94,79% en los períodos de doce meses finalizados el 31 de diciembre de 2024, 2023, y 2022, respectivamente. La inflación acumulada para dicho trienio ascendió a 642,69%.

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, que 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, la Ley 27.739, sus modificaciones y reglamentaciones, o por disposiciones, resoluciones o requerimientos de la UIF, de la CNV o del BCRA. Para mayor información, véase acápite “*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

Plaza Logística fue fundada en 1992 bajo la denominación original de Plaza Logística S.A., con el objetivo de desarrollar activos inmobiliarios de primer nivel, orientados a la generación de flujos de fondos sostenibles.

En 2009, la Compañía fue adquirida por Plaza Logística LLC, una entidad perteneciente al grupo inversor conformado por Blue Water Worldwide LLC y Eduardo Bastitta Harriet. Esta operación marcó el inicio de una nueva etapa de crecimiento y consolidación estratégica.

El 17 de junio de 2016 se incorporó como nuevo socio indirecto PointState Capital, mediante una inversión por parte de su subsidiaria Fort Pitt Ireland Ltd., que suscribió aproximadamente un tercio del capital social de Plaza Logística Argentina LLC —sociedad controlante indirecta de la Compañía— por un total de US\$ 63,7 millones, monto que fue totalmente integrado.

Finalmente, el 15 de noviembre de 2017, los socios de Plaza Logística, Plaza Logística Tortugas S.R.L. y PL Tigre S.R.L. aprobaron la fusión por absorción de estas últimas dos sociedades con el objetivo de eficientizar la consolidación patrimonial, la unificación societaria y contable, y la mejora en la asignación de recursos.

Desde sus inicios, Plaza Logística ha llevado adelante un ambicioso plan de desarrollo de infraestructura logística de alta calidad, orientado a estándares internacionales en eficiencia operativa, seguridad y sostenibilidad. A través de sus parques logísticos, la Compañía ha implementado soluciones “*built to suit*” y naves Triple A adaptadas a las necesidades específicas de cada cliente.

En 2009, se adquirió el primer Predio, el Predio Pacheco. El mismo se encontraba operativo con clientes como Tasa Logística y SC Johnson, con tres naves completamente alquiladas, y potencial de expansión (landbank). En el año 2010, la Compañía construyó una cuarta nave en dicho predio.

Durante el año 2011, Plaza Logística amplió significativamente su cartera de tierras con la adquisición de tres nuevas parcelas: una de 5,8 hectáreas contigua y anexada al Predio Pacheco (donde se desarrollaría la quinta nave de este Predio en 2024), otra de 29,2 hectáreas destinada al desarrollo del Predio Pilar, y una tercera de 15,4 hectáreas donde se desarrollaría el Predio Tortugas.

En 2013, en el Predio Pilar, se entregó bajo contrato de locación a 10 años —posteriormente extendido por 4 años adicionales— una nave a SC Johnson, la cual fue diseñada bajo estrictas normas internacionales de seguridad contra incendios y constituye, hasta la fecha, el mayor depósito para aerosoles de Latinoamérica. Mas tarde, se construiría una segunda nave a Kimberly-Clark en el mismo Predio.

Con relación al Predio tortugas, durante 2015, se construyó la primera nave en el Predio Tortugas destinada a los clientes Natura Cosméticos y Dafiti (quienes dejarían la operación años más tarde y cuyo espacio tomaría Natura Cosméticos también). Mas tarde, en el año 2024 se completaría el desarrollo de este Predio con la construcción de una tercera nave.

En 2016, la Compañía adquirió dos nuevos terrenos. El primero de 20 hectáreas, situado en el Partido de Esteban Echeverría (Predio Echeverría), donde se desarrollaron diferentes naves en distintas etapas de inversión. El segundo, también de 20 hectáreas, en el Municipio de Tigre (Predio Tigre), pero cuyo contrato de compra fue posteriormente rescindido con fecha 15 de agosto de 2019 ².

En un primer impulso constructivo, se desarrollaron dos naves en el Predio Echeverría, una nave para Bridgestone, y la otra para ABB (quien el 31 de diciembre de 2023 dejaría dicho espacio, tras discontinuar sus operaciones en Argentina). Mas tarde se ampliaría el espacio alquilable con el desarrollo de dos naves adicionales.

En febrero de 2018, Plaza Logística firmó un contrato de concesión con la Corporación del Mercado Central de Buenos Aires (CMCBA), mediante el cual obtuvo el derecho de uso sobre una parcela en dicho predio, por un plazo de 30 años. Posteriormente, en mayo de 2019, se celebró una adenda que extendió el plazo de concesión a 35 años e incorporó dos nuevas superficies adicionales. En agosto de 2024, se volvería a ampliar la zona concesionada. El total del terreno bajo concesión en el Predio Mercado Central asciende a 24,08 hectáreas.

En 2018, se inició el desarrollo del Predio Mercado Central, con un contrato inicial firmado en febrero con Meli Log S.R.L. (Mercado Libre) para la construcción de una primera nave. En septiembre del mismo año, Mercado Libre ejerció una opción

² 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 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.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

de ampliación, elevando la superficie alquilada. Ambas fases del proyecto fueron entregadas y están en funcionamiento. En la actualidad, una nave adicional se encuentra en construcción.

Por otro lado, en septiembre de 2018, la Compañía completó la concesión de un terreno dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, donde desarrolló su del Predio Ciudad, con una superficie de 7,4 hectáreas.

En dicho Predio se desarrolló una nave que se encuentra alquilada en la actualidad a compañías con foco en servicios al e-commerce: Ocasa, DHL Supply Chain y DHL Global Forwarding.

Finalmente, en julio de 2021, se firmó un contrato de concesión para el desarrollo del primer depósito urbano de última milla ("infill"), en un espacio bajo autopista ubicado en la intersección de la calle Maza y la Autopista 25 de Mayo, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El proyecto posee un enfoque orientado a soluciones logísticas urbanas sostenibles.

A lo largo de estos años, Plaza Logística firmó diversos contratos con clientes multinacionales y nacionales de primera línea. Además de los mencionados en los párrafos anteriores, se destaca la firma de contratos con Grupo Mirgor, Volkswagen, Sodimac, Robert Bosch Argentina, Enviopack, Expreso Cargo, Area 54, entre otros.

A lo largo de su trayectoria, Plaza Logística ha construido una estrategia de financiamiento diversificada, articulando capital privado, financiamiento internacional y el acceso sostenido al mercado de capitales, con un fuerte compromiso con la transparencia, la sostenibilidad y el desarrollo institucional.

En este sentido ha obtenido financiamiento de diferentes organismos multilaterales, incluyendo US\$ 10 millones por parte DFC, en el año 2010. Durante el período 2011–2012 se obtuvieron nuevos compromisos de financiamiento por US\$ 10 millones adicionales por parte de DFC (de los cuales se desembolsaron US\$ 4 millones) y US\$ 20 millones por parte de la IIC miembro de BID Invest, cuyo desembolso fue completo. Finalmente, en agosto de 2019, la Compañía obtuvo un nuevo financiamiento por parte de DFC por un monto total de US\$ 45 millones, que fue desembolsado en su totalidad, y el cual es el único vigente con un organismo multilateral a la fecha y cuyo capital remanente al 31 de diciembre de 2024 era de US\$30,7 millones.

En cuanto al financiamiento a través de bancos nacionales, en 2015 Plaza Logística participo en dos préstamos sindicados bajo el programa de préstamos productivos promovido por el BCRA, actualmente cancelado. Posteriormente, en noviembre de 2017, obtuvo un financiamiento local en UVA por hasta el equivalente a US\$ 60 millones, el cual fue cancelado de forma anticipada en julio de 2020.

En diciembre de 2017, la Comisión Nacional de Valores (CNV) aprobó el primer Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables por un valor nominal de hasta US\$ 130 millones. Desde entonces, se han emitido 14 series, de las cuales cinco permanecen vigentes a la fecha de la última actualización del Programa. Dentro de dicho Programa, Plaza Logística se consolidó como pionera en el mercado de capitales local al ser la primera empresa privada del país en emitir un bono verde, mediante el re-etiquetado en 2019 de su Obligación Negociable Clase 1, originalmente emitida en 2017. Asimismo, en febrero de 2021, se convirtió en la primera compañía argentina en emitir un bono sostenible, a través de la Obligación Negociable Clase 6.

Desde su ingreso al mercado de capitales, la Compañía ha mejorado en dos oportunidades su calificación crediticia otorgada por Fix SCR (afiliada de Fitch Ratings), pasando de A(arg) a AA(arg), lo que refleja la solidez de su perfil financiero y su desempeño institucional.

La Compañía mantiene, asimismo, relación con los principales bancos y brokers del país o que le permite acceder a diversas alternativas de financiamiento, tanto de corto como de largo plazo, con foco en la eficiencia y la diversificación de sus fuentes de fondeo.

En materia de sostenibilidad, la Compañía ha incorporado desde sus inicios principios ambientales, sociales y de gobernanza (ESG) como parte central de su modelo de negocio. Entre sus principales hitos se destacan:

- Ser la primera empresa argentina en obtener una calificación ESG de Fix SCR.
- Ser la primera compañía privada en integrar el Panel de Bonos Verdes, Sociales y Sostenibles de BYMA.
- Obtener certificaciones internacionales, como ISO, EDGE y LEED, incorporando estándares sostenibles en sus procesos constructivos.
- Ser reconocida como EDGE Champion por IFC, al certificar más del 80% de su portafolio bajo dicho estándar.
- Publicar el primer Marco de Financiamiento Sostenible del país, con Opinión de Segunda Parte (SPO en inglés) emitida por Fix SCR.

Adicionalmente, emite anualmente su Reporte de Sustentabilidad bajo estándares internacionales GRI y SASB, en el que detalla sus iniciativas y resultados en materia ESG.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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 517.386 m² de infraestructura logística y se encuentran en desarrollo 60.233 m² adicionales. De acuerdo con estimaciones realizadas por la Compañía en base a diferentes fuentes de información de la industria, representa un *market share* de aproximadamente 18,5% del mercado de naves logísticas AAA del área metropolitana de Buenos Aires. Como se mencionó previamente, cuenta, asimismo, con 65.823 m² de landbank (expresados como m² de nave desarrollable), es decir, que la Compañía cuenta con un potencial total de casi 643,442 m² rentables si sumamos los metros desarrollados, en desarrollo y el landbank.

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.

Plaza Logística 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)³. La Compañía se dedica, principalmente, a adquirir y ser concesionaria de terrenos para luego supervisar el diseño, la planificación, y la construcción de sus parques logísticos, con el objeto de alquilarlos a empresas u operadores logísticos, multinacionales y argentinas de primera línea, y realizar la administración de estos (*property management*). En la actualidad, la Compañía posee siete 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 dos de ellos ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, uno de ellos en el Centro de Transferencia de Cargas ubicado en Villa Lugano (“Predio Ciudad”⁴) y el otro en el bajo la autopista 25 de Mayo, en la calle Maza 1346 (“Predio Maza”).

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 2024*” confeccionado por Cushman & Wakefield publicado en enero de 2025, el mercado inmobiliario logístico sigue experimentando una vacancia muy reducida, inferior al 5%, debido a la elevada demanda de espacios premium. Durante el último semestre, la absorción neta alcanzó 42.850 metros cuadrados, lo que sigue ejerciendo presión sobre una oferta aun limitada. En 2024 se absorbió la misma cantidad de metros cuadrados que se construyeron en 2023, lo que refuerza la necesidad de ampliar el inventario disponible.

Este fenómeno refleja el déficit de inversión en el desarrollo de nuevos espacios clase “A”, ya que este año se incorporaron pocos metros al stock en Buenos Aires, en un contexto marcado por la crisis económica y aumento de los costos de la construcción. Los submercados de Triángulo de San Eduardo y Zona Sur han mostrado un buen desempeño en 2024 y se espera que continúe la incorporación de metros cuadrados en zonas de última milla.

Con relación a los precios, se observa una tendencia a la baja, a pesar de la vacancia restringida. Este comportamiento podría estar relacionado con la presión de los márgenes operativos de los inquilinos, quienes ante la crisis, han enfrentado dificultades para absorber costos elevados en un entorno económico desafiante, lo que probablemente los ha llevado a negociar condiciones más favorables.

El aumento de los costos de construcción podría seguir presionando la oferta y la incorporación de nuevos metros cuadrados al mercado, a pesar de la fuerte demanda. Por otro lado, la estabilización económica podría transformar las estrategias: mientras que en un contexto de alta inflación, acumular stock, era una oportunidad, en la situación actual podría convertirse en un riesgo.

Finalmente, respecto al desarrollo de nuevos espacios, el mercado enfrenta la urgente necesidad de nuevos proyectos que alivien la presión sobre la vacancia, llevándola a niveles más saludables, entre el 7 % y el 9 %. Para el 2025, se espera un mayor desarrollo del submercado Ruta 9 y en el primer anillo de la zona sur, con proyectos orientados a complementar las entregas de última milla hacia la ciudad. También se prevé que continúe el interés por metros cuadrados dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, considerados de alta demanda y valor estratégico, que puedan ser habilitados para usos específicos.

³ Resultados Definitivos Censo 2022 publicados por el INDEC

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



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

Como conclusión, el mercado inmobiliario logístico podría estar atravesando un punto de inflexión debido al nuevo contexto económico. Las oportunidades y desafíos que enfrenta el sector requieren soluciones innovadoras y un enfoque integral en el desarrollo de nueva infraestructura. Con recuperación económica acompañada de medidas acertadas en inversión, podrían generarse las condiciones necesarias para un crecimiento sostenido en 2025.

ESTADÍSTICAS POR SUBMERCADO

| SUBMERCADOS | INVENTARIO (m²) | CANTIDAD DE BODEGAS | SUPERFICIE DISPONIBLE (m²) | RATIO DE VACANCIA (%) | ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m²) (*) | EN CONSTRUCCIÓN (m²) (**) | EN PROYECTO (m²) (***) | PRECIO DE ALQUILER PEDIDO (USD BNA/m²/MES) |
|-----------------------------------|------------------|---------------------|----------------------------|-----------------------|--|---------------------------|------------------------|--|
| - Triángulo de San Eduardo | 1.142.418 | 36 | 16.800 | 1,5% | 64.443 | 8.000 | 89.000 | 8,9 |
| - Ruta 8 (Pilar) | 320.801 | 10 | 0 | - | - | 50.000 | 159.737 | - |
| - Ruta 9 (Escobar-Campana-Zárate) | 337.547 | 15 | 61.500 | 18,2% | -6.974 | 15.000 | - | 7,09 |
| ZONA NORTE | 1.800.766 | 61 | 78.300 | 4,3% | 57.469 | 73.000 | 248.737 | 7,48 |
| ZONA SUR | 812.360 | 26 | 34.068 | 4,2% | 72.892 | - | 121.252 | 6,98 |
| ZONA OESTE | 184.000 | 5 | 6.300 | 3,4% | 26.940 | 45.000 | - | 7,00 |
| TOTAL | 2.797.126 | 92 | 118.668 | 4,2% | 157.301 | 118.000 | 369.989 | 7,31 |

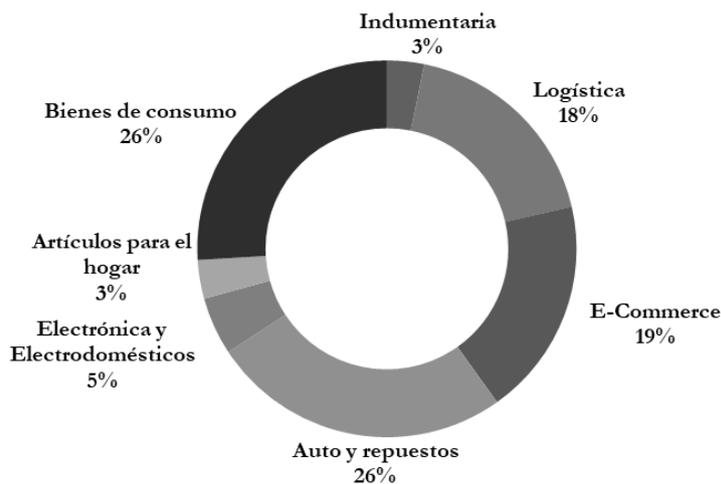
4. Descripción de nuestros negocios – Fortalezas competitivas de la Compañía

Las principales fortalezas competitivas de la Compañía incluyen las siguientes:

a. Atractiva cartera de clientes

Los locatarios de los inmuebles de la Compañía están conformadas por destacadas 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, GMRA, Sodimac, OCASA, Robert Bosch, Volkswagen, 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. A su vez, esta fortaleza se traduce en una ventaja clave al momento de estructurar operaciones de financiamiento, permitiendo utilizar los flujos derivados de dichos contratos como garantías confiables ante potenciales inversores o entidades financieras.

El siguiente cuadro muestra la distribución de la cartera de clientes por tipo de industria:



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 acordadas a garantizar el cumplimiento de la normativa vigente y adoptar estándares que le permiten mejorar su desempeño.

La Sociedad continúa fortaleciendo su rol en el financiamiento sostenible y en 2024 publicó su Marco de Financiamiento Sostenible (el “Marco”), siendo la primera Compañía en la República Argentina en desarrollar un documento de estas características. El Marco permite consolidar la estrategia de sustentabilidad, alineando la gestión ASG a los objetivos del negocio.


 Ramiro Molina
 Gerente y Subdelegado

En 2024, la Sociedad emitió la Obligación Negociable Clase 15 (ONC 15), la cual se etiquetó Verde y representó la primera emisión vinculada al Marco de Financiamiento Sostenible de la Sociedad.

Con 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 operativos certificados de acuerdo a la Norma ISO 14001 Sistemas de Gestión Ambiental y adopta los estándares LEED⁵ y EDGE⁶ en la etapa de desarrollo. En la sección “Sustentabilidad” del presente documento se describen mayores detalles sobre el alcance de este aspecto.

Con relación al aspecto Social, la Compañía cuenta con todos sus parques logísticos operativos 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.

Con 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

Si bien como parte de su modelo de negocios la Compañía 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.

Estrategia comercial de la Compañía

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

⁵ Leadership in Energy and Environmental Design, USGBG

⁶ Excellence in Design For Greater Efficiencies, IFC



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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 las naves desarrolladas 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 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.

5. 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.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

b. Financiación

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

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

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

c. Diseño

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

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

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

d. Construcción

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

e. Comercialización

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

En el caso de las licitaciones para la construcción de nuevos espacios logísticos, la situación es similar. A estas se puede acceder directamente o mediante las notificaciones de 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.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

6. 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 que estaban previstas por el Código Civil y Comercial al momento de su celebración. Sin perjuicio de ello, en virtud de la sanción del Decreto de Necesidad y Urgencia 70/2023, y mientras este mantenga su vigencia, la totalidad de las previsiones en relación con los contratos que no dispongan expresamente que son indisponibles, podrán ser dejadas de lado libremente por las partes. 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. Bajo el régimen aplicable anterior a la entrada en vigencia del Decreto de Necesidad y Urgencia 70/2023, las penalidades previstas en el Código Civil y Comercial solían ser consideradas de orden público por los jueces, motivo por el cual podría llegar a considerarse que no podían dejarse de lado por las partes. Sin embargo, aún antes de la vigencia del mencionado decreto de necesidad y urgencia, existía ya 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 S.A.*”.

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.
- 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.

7. 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



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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. La sentencia fue apelada por la Compañía ante la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, y con fecha 28 de abril de 2023, la Cámara Civil emitió su fallo de segunda instancia (la “Sentencia de Cámara”) por el cual dispuso (i) revocar la sentencia de primera instancia, (ii) hacer lugar a la demanda entablada por la Compañía ordenando restituir el Pago Inicial (con ciertas deducciones menores) en dólares estadounidenses, y (iii) declarar resuelto el Boleto, todo ello con costas a cargo de los Vendedores. En caso de quedar firme la sentencia de Cámara, los Vendedores deberán devolver a la Compañía el Pago Inicial (con ciertas deducciones menores) en dólares estadounidenses, más intereses y sin penalidad.

Los Vendedores han interpuesto un recurso extraordinario contra la Sentencia de Cámara, el cual fue rechazado por la Cámara Civil. Finalmente, el 4 de septiembre los demandados interpusieron un recurso de queja ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación (“CSJN”), que constituye la última defensa posible para los demandados. La interposición o admisión del recurso de queja no suspende los efectos de la Sentencia de Cámara, la cual habilita a la Compañía a exigir el cumplimiento de la misma incluso judicialmente. Razón por la cual la Compañía ha iniciado el proceso de ejecución de la Sentencia de Cámara y ha obtenido un embargo preventivo sobre un terreno de propiedad de los Vendedores. Los Vendedores han solicitado a la CSJN la suspensión de la ejecución de la Sentencia de Cámara hasta tanto se resuelva la cuestión de fondo. A la fecha la CSJN no se ha expedido sobre el pedido de los demandados con lo cual la Sentencia de Cámara mantiene su operatividad. Adicionalmente, como consecuencia del fallecimiento de una de las Vendedoras, se ha iniciado su proceso sucesorio. En el marco del fuero de tracción de los procesos universales, el expediente ha sido remitido al Juzgado Nacional en lo Civil Nro 24, lo que ha ocasionado algunos retrasos en la ejecución de la Sentencia de Cámara.

Consideramos improbable que la CSJN revoque la Sentencia de Cámara, o suspenda los efectos de la misma, sin perjuicio de poner énfasis que se desconoce los plazos en los cuales la CSJN podría tratar la queja, bien sea para su rechazo o eventual tratamiento. De no mediar la suspensión de la ejecución de la Sentencia de Cámara, estimamos que la Compañía estaría en condiciones de recuperar el crédito con causa en la resolución del Boleto de Compraventa, en o antes del 31 de diciembre de 2025.

En caso de que la CSJN revocara la Sentencia de Cámara, el Boleto recobraría su vigencia y los vendedores podrían exigir judicialmente a la Compañía el cumplimiento de las obligaciones de compra bajo el Boleto.

b. “Plaza Logística SRL c/ Municipalidad de La Matanza s/ Acción Mere Declarativa de Derecho” (FSM 027801/2024). Predio CMCBA - Zona E3 Ampliada Lote – TEA 104 y TEA 113 de la CMCBA

Con fecha 18 de octubre de 2024, un inspector de la Municipalidad de la Matanza, se apersonó en el predio de la CMCBA, identificado como Zona E3 Ampliada Lote – TEA 104 y TEA 113, concesionado en favor de la Compañía, donde la Compañía se encuentra construyendo, de conformidad con lo previsto en el Reglamento que regula el Registro Público Permanente para la Implantación de Actividades en las Zonas Anexas del Mercado Central de Buenos Aires, la etapa 3 bajo los contratos de concesión, consistente una nave de depósito “AAA” para ser dada en locación, y labró actas de infracción contra la CMCBA y uno de los locatarios de la Compañía, decretando la paralización y clausura de la obra llevada a cabo por la Compañía. En esa misma fecha, las autoridades de La Matanza labraron un acta de infracción por actividad sin habilitación en el mismo predio Zona E3 Ampliada, donde se está ejecutando la obra mencionada. Con relación a lo anterior, con fecha 24 de octubre de 2024, la Compañía ha interpuesto una acción declarativa de certeza solicitando adicionalmente el urgente dictado de una medida



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

cautelar para levantar la clausura dispuesta, acción que tramita por ante el Juzgado Federal en lo Civil y Comercial y Contencioso Administrativo de San Martín Nro. 2. El 1 de noviembre de 2024, el Juzgado ha resuelto otorgar preventivamente la medida cautelar en favor de la Compañía ordenándose: (i) la suspensión de los efectos de la clausura ordenada por el Municipio; y (ii) que la Municipalidad de La Matanza, sus empleados y/o funcionarios y en su caso el Juez de Faltas interviniente, se abstengan de dictar o ejecutar medidas de policía o de cualquier otro tipo que obstaculicen o turben las obras y las actividades que se desarrollan por la Compañía y sus locatario, tanto en el predio identificado como Zona E3, como en las Zonas E1 y E2, donde actualmente se encuentra operando el centro de distribución de uno de sus locatarios, hasta tanto se dicte sentencia en la causa FSM 3068/2003 “*Municipalidad de la Matanza C/ Corporación Mercado Central de Bs.As. s/ Acción Declarativa*”, dado que la Compañía cuenta con la totalidad de los permisos constructivos emitidos por la CMCBA, autoridad competente que viene ejerciendo el poder de policía sobre predio por hace más de 50 años de forma ininterrumpida.

La medida cautelar fue apelada por la Municipalidad de La Matanza, correspondiendo ahora a la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Contencioso Administrativo Federal de San Martín decidir si confirma o rechaza la medida cautelar. En caso de revocarse la medida cautelar, la clausura de la obra recobraría vigencia. En tal caso la Compañía podría incurrir en pérdidas por eventuales incumplimiento a las obligaciones contractuales comprometidas. De momento no es posible determinar con precisión los alcances que esta situación pueda tener en el contrato de concesión sobre la etapa 3 celebrado con la CMCBA, y/o el contrato de locación celebrado con su locatario, o con los contratos de construcción celebrados con los contratistas de la obra.

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*”.

8. 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. El Código Civil y Comercial de la Nación y el DNU 70/2023

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 la autonomía de la voluntad de las partes contratantes. Sin embargo, el Decreto de Necesidad y Urgencia 70/2023, titulado “*Bases para la Reconstrucción de la Economía Argentina*” (el “DNU”), que entró en vigencia el 29 de diciembre de 2023, ha dispuesto modificaciones significativas en la materia, cuyos aspectos más relevantes reseñaremos a continuación. Sin perjuicio de ello, debe señalarse que el DNU fue rechazado por el Senado de la Nación el 14 de marzo de 2024, y en caso que fuera también rechazado por la Cámara de Diputados dejaría de tener vigencia, sin perjuicio de lo cual, a la fecha de actualización de este Prospecto, se mantiene en vigencia. El primero de los cambios traídos por el DNU es un refuerzo de la supletoriedad de las normas del Código Civil y Comercial y la autonomía de la voluntad de las partes en materia contractual, estableciendo que solo resultan de orden público las normas que así lo dispongan expresamente. En esta línea, también dispuso que los jueces deberán abstenerse de modificar las cláusulas acordadas por las partes, excepto a pedido de alguna de aquellas.

A su vez, el DNU eliminó los límites relativos al plazo mínimo de duración de las locaciones y la constitución de garantías, los cuales podrán ser dispuestos libremente por las partes.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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, ya exceptuaba a los contratos de locación, cualquiera fuera su destino, de lo dispuesto en dichas normas (sin perjuicio de, en algunos casos, el ajuste autorizado pudiera realizarse únicamente bajo ciertos condicionamientos). Adicionalmente, la legislación permitía 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 DNU ratificó que las normas de la Ley Nro. 23.928 no se aplican a los contratos de locación y estableció que las partes son libres de aplicar libremente cualquier medio de ajuste para el valor del canon locativo.

Otro de los grandes cambios incorporados por el DNU fue la modificación del artículo 765, que otorgaba la posibilidad de quienes habían contratado en moneda extranjera a pagar su equivalente en moneda de curso legal. El DNU establece la firme obligatoriedad de pagar en la moneda pactada. En materia de locaciones, y en sintonía con este cambio, se otorga a las partes la posibilidad de pactar el precio del alquiler en tanto en cualquier moneda.

El artículo 1.221 del Código Civil y Comercial establecía que los locatarios estaban autorizados a rescindir los contratos de locación luego de los primeros seis meses mediante notificación fehaciente al locador. Asimismo, y sujeto a ciertas excepciones, establecía penalidades para los locatarios que resolvieran el contrato en forma anticipada, y, por lo tanto, si la resolución tenía lugar dentro del primer año, el locatario debía pagar al locador el valor equivalente a un mes y medio de alquiler, y si la resolución tenía lugar luego del primer año del contrato, el locatario debía pagar al locador el valor equivalente a un mes de alquiler. El DNU otorga a las partes la libertad para acordar el régimen de multas que estimen conveniente y para el caso que no se pactara expresamente, se establece supletoriamente el pago de una penalidad equivalente al 10% del saldo del canon locativo futuro pendiente al momento de la rescisión. El DNU dejó sin efecto, asimismo, la obligatoriedad de otorgar un preaviso mínimo o máximo para la rescisión del contrato.

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.

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 y favorece la iniciativa privada, la Compañía no puede garantizar que el Poder Ejecutivo Nacional o el Congreso Nacional impongan normas adicionales o modifiquen las existentes en el futuro. Existe un verdadero riesgo de que el congreso deje sin efecto el citado DNU, en cuyo caso recobraría vigencia el sistema anterior. 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.

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



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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.

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



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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 acaeciere primero.

A su vez, 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.

Por último, a la fecha del Prospecto se verificó la voluntad de derogar la actual Ley de Defensa de la Competencia Nro. 27.442 y aprobar una nueva, mediante el proyecto de ley titulado “Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos”, que el gobierno nacional envió al Congreso el día 27 de diciembre del 2023. Si bien el proyecto no resultó aprobado, incluía una nueva ley de defensa de la competencia cuya intención manifestaba ser la de simplificar y transparentar el proceso de selección de los miembros del Tribunal de Defensa de la Competencia y facultar a la investigación de conductas anticompetitivas de organismos públicos, entre otros aspectos.

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, 26.683 y 27.739 (la “Ley de Prevención del Lavado de Activos”), que tipifica el lavado de activos como un delito penal. Además, la Ley de Prevención de Lavado de Activos, que reemplazó diversos artículos del Código Penal de la Nación, estableció sanciones severas y un régimen penal administrativo para cualquier persona que participe en dichas actividades ilícitas, y creó por medio de su artículo 5 la Unidad de Información Financiera (la “UIF”), organismo con autonomía y autarquía financiera en la órbita del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación, que es responsable del manejo y la transmisión de información a fin de prevenir: (i) delitos relacionados al tráfico de armas y comercialización ilegal de estupefacientes; (ii) delitos relacionados con las actividades de una asociación ilícita, según la definición del artículo 210 bis del Código Penal de Argentina, (iii) actos ilegales cometidos por asociaciones ilícitas constituidas para cometer delitos con objetivos políticos o raciales; (iv) delitos contra la administración pública; (v) delitos de prostitución de menores y pornografía infantil; (vi) delitos que involucren financiación a terroristas; (vii) extorsión; (viii) tráfico de personas, entre otros. La ley 26.683, por su parte, aprobada con fecha 1 de junio de 2011, en cumplimiento de las recomendaciones del Grupo de Acción Financiera (“GAFI”) sobre prevención de lavado de dinero, tuvo por objeto la modificación de varios artículos del Código Penal de la Nación y la reforma de determinados artículos de la Ley de Prevención de Lavado de Activos, tipificando al lavado de dinero como un delito autónomo y diferenciándolo del delito de encubrimiento, extendiendo los deberes de informar a ciertos miembros del sector privado entre otros temas regulados en ella. Por su parte, la UIF es el organismo responsable del análisis, tratamiento y transmisión de información a los efectos de prevenir e impedir el lavado de activos provenientes de diferentes actividades delictivas y el financiamiento del terrorismo.

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



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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.

Con fecha 14 de marzo de 2024, a través de la Ley 27.739 el Congreso Nacional modificó ciertos aspectos clave de la Ley de Prevención de Lavado de Activos, los cuales se indican abajo. 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 proveere bienes o dinero, con la intención de que se utilicen, o a sabiendas de que serán utilizados, en todo o en parte, (i) para financiar la comisión de un delito con la finalidad establecida en el artículo 41 quinquies; (ii) por una organización que cometa o intente cometer delitos con la finalidad establecida en el artículo 41 quinquies; (iii) por un individuo que cometa, intente cometer o participe de cualquier modo en la comisión de delitos con la finalidad establecida en el artículo 41 quinquies.*”.

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 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. La reforma traída por la Ley 27.739 agrega como sujetos obligados ante la UIF aquellos que actúen como: (i) proveedores de servicios de activos virtuales; (ii) proveedores no financieros de crédito; (iii) agentes depositarios centrales de valores negociables o entidades registradas para recibir depósitos colectivos de valores negociables; (iv) abogados y proveedores de servicios societarios y fiduciarios que realicen determinadas actividades.

Sin perjuicio de ello, los contadores, abogados o escribanos que actúen como profesionales independientes no están obligados a reportar transacciones sospechosas si la información relevante se obtuvo de circunstancias en las que estos están sujetos al secreto profesional.

El decreto 891 del año 2024 modifica el inciso 7 del artículo 20, agregando como obligado a informar a la UIF a las personas humanas y/o jurídicas registradas o autorizadas por la CNV, conforme a las definiciones contenidas en la Ley de Mercado de



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

Capitales y sus modificatorias, y en las reglamentaciones dictadas por ese organismo, para operar en el ámbito del mercado de capitales, y excluyendo de esta responsabilidad a las asociaciones mutuales y cooperativas y a aquellas personas físicas o jurídicas cuya actividad habitual sea la compraventa de automóviles, camiones, motos, ómnibus y microómnibus, tractores, maquinaria agrícola y vial, naves, yates y similares, aeronaves y aerodinós.

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.

La Ley 27.739 dispone la creación de un Registro Público Centralizado de Beneficiarios Finales mediante el cual se concentrará el registro y la información adecuada, precisa y actualizada de todos los beneficiarios finales activos del país, y cuya autoridad de aplicación a nivel nacional será la AFIP. El mismo se conformará con la información proveniente de los Regímenes Informativos establecidos por la AFIP junto con toda otra información que dicha autoridad pueda requerir a otros organismos y permitirá un uso amplio de la misma con distintos grados de accesos para organismos públicos y particulares

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.

Adicionalmente, la Ley 27.739 crea también un Registro de Proveedores de Servicios de Activos Virtuales a través de cual la CNV, en su carácter de autoridad de aplicación, reunirá la información adecuada, precisa y actualizada, referida a aquellas personas humanas y jurídicas que revistan el carácter de Proveedores de Servicios de Activos Virtuales.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

Por otro lado, mediante resolución UIF N° 35/2023 se ha actualizado la normativa respecto de la nómina de personas que deben ser consideradas personas políticamente expuestas en Argentina, considerando las funciones que desempeñan o han desempeñado, así como su relación de cercanía o afinidad con terceros que desempeñen o hayan desempeñado en dichas funciones, y mediante resolución UIF N° 78/2023 y sus modificatorias, aplicable a los Sujetos Obligados en el marco del mercado de capitales, fue emitida con el objetivo principal de establecer requisitos mínimos relacionados con la identificación, evaluación, monitoreo, administración y mitigación del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo.

Por último, la resolución 110/2024 de la UIF, crea un sistema de gestión de riesgos de acuerdo al régimen de regularización de activos para aquellos sujetos obligados mencionados en el artículo 20 de la Ley N° 25.246. Para el caso de detectar operaciones sospechosas de Lavado de Activos, de Financiación del Terrorismo y de Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva vinculadas al mencionado régimen, que fueran realizadas por sus clientes durante la vigencia de la presente, deberán reportarlas a través de la página web del Organismo (www.uif.gob.ar/sro) en el apartado denominado “ROS RRA”. Dicho reporte deberá ser debidamente fundado y contener una descripción de las circunstancias por las cuales se considera que la operación tiene carácter de sospechosa, en el marco del Régimen de Regularización de Activos, y revelar un adecuado análisis de la operatoria y el perfil transaccional del cliente.

b. 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.

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



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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 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*”.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

9. 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, actualmente corresponde la aplicación de dichos seguros a cuatro de los Predios de la Compañía: Predio Esteban Echeverría, Predio Pilar, Predio Tortugas, Predio Mercado.

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

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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

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

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

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

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

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

Las siguientes actividades, entre otras, se encuentran enumeradas entre las que la Ley 123 considera con relevante efecto: i) “*Las obras que ocupen más del 50% de una manzana y que requieran el dictado de normas o autorizaciones particulares*”, ii) “*Las obras relevantes de infraestructura que desarrollen entes públicos o privados que presten servicios públicos*”, y “*Los grandes emprendimientos que por su magnitud impliquen superar la capacidad de la infraestructura vial o de servicios existentes*” (artículo 13 Ley 123).



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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.

El 12 de marzo de 2024 se presentó la solicitud de renovación del CAA, la cual se encuentra en la etapa final de firmas para su aprobación, bajo el expediente EX-2024-10550555-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.

El 8 de octubre de 2024 se presentó la solicitud de renovación del CAA, la cual se encuentra en la etapa final de firmas para su aprobación, bajo el expediente EX-2024-38203573-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 bajo resolución 2369/2020. 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. Cabe destacar que dicha declaración aplica a la totalidad del establecimiento.

En el marco del desarrollo de la denominada WH del Predio Pacheco (Maruba) se presentó, mediante un alcance al expediente N° 4112-9232/2013, la correspondiente Evaluación de Impacto Ambiental. El 12 de enero de 2023, la Dirección de Gestión Ambiental del Municipio de Tigre otorgó la Declaración de Impacto Ambiental bajo la Resolución 92/2023, la cual no posee fecha de vencimiento. Cabe destacar que dicha declaración aplica a la totalidad del establecimiento, Predio Pacheco y Predio Pacheco (Maruba).



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

Predio Pilar

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

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

En junio del 2023 se aprobó la actualización de la Declaración de Impacto ambiental, correspondiente al expediente 5991/22 cuya validez es de 3 (tres) años, bajo número de Resolución 233/23. Cuya fecha de vencimiento es el 6 de junio del 2026.

El 13 de noviembre del 2023, se presentó, mediante un alcance al expediente 5991/22, una nueva Evaluación de Impacto Ambiental incorporando las obras proyectadas en el predio (Pilar WH N°3 y 4), 23. El 6 de junio de 2024, mediante la Resolución N° 257/2024, la Subsecretaría de Planificación y Desarrollo Urbano Sostenible otorgó la Declaratoria de Impacto Ambiental del emplazamiento, con vigencia hasta el 6 de junio de 2027.

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.

Como consecuencia de los nuevos desarrollos proyectados en el establecimiento, denominados 'Naves 3 y 4', el 24 de abril de 2023 se presentó una Evaluación de Impacto Ambiental bajo el expediente 4035-19592/17 Alc. 7. Posteriormente, el 29 de mayo de 2023, se aprobó la Declaración de Impacto Ambiental, con N° de registro 247, cuya vigencia se extiende hasta el 29 de mayo de 2025.

El 17 de marzo de 2025 se presentó bajo el expediente 4035-19592/17 Alc. 8, la solicitud de renovación de la Declaración de Impacto Ambiental.

Predio Mercado

Con fecha 26 de septiembre de 2018 se presentó la Evaluación de Impacto Ambiental ante la CMCBA, ente autárquico estatal con participación del Estado Nacional, de la Provincia de Buenos Aires y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en el marco de la Ley 11.723. La CMCBA no emitiría una declaración de Impacto Ambiental, ni Certificado de Aptitud Ambiental puntual para la Compañía.

Como parte del nuevo desarrollo denominado 'Arba 02', se presentó, con fecha 15 de agosto de 2024, una nueva Evaluación de Impacto Ambiental ante la CMCBA mediante la nota 2097/2024. El 9 de septiembre de 2024, la CMCBA notificó, mediante cédula, que, a nivel general, no se observan aspectos a corregir o ampliar respecto a la presentación, al tiempo que solicitó información complementaria. El 13 de septiembre de 2024, mediante la nota 2377/2024, se respondió a los requerimientos solicitados. La CMCBA aclaró que no emite Declaraciones de Impacto Ambiental; sin embargo, el otorgamiento del permiso de obra da cuenta del cumplimiento de este requerimiento.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ramiro Molina', is enclosed in a light blue rectangular box.

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 y las finanzas públicas argentinas podrían verse adversamente afectadas como consecuencia de la caída en los precios internacionales de los principales productos primarios de exportación de la Argentina.*
- *La economía argentina es vulnerable a las conmociones externas que podrían ser causadas por importantes dificultades económicas de los principales socios comerciales regionales de la Argentina, particularmente Brasil.*
- *La liquidez, clientes, negocios y resultados de las operaciones de la Compañía podrían verse afectados negativamente en caso de producirse una crisis financiera global o regional o ante condiciones crediticias y de mercado desfavorables.*
- *La inflación podría afectar negativamente a la economía argentina y los resultados de las operaciones de Plaza Logística.*
- *Podrían establecerse mayores restricciones al acceso al mercado de cambios en respuesta, entre otras circunstancias, a una salida de capitales o a una devaluación significativa del Peso.*
- *El impacto de las últimas elecciones presidenciales y del congreso en el futuro económico y político de Argentina permanece incierto, como a su vez, los cambios políticos en Argentina y las medidas políticas a adoptarse en el futuro podrían afectar la economía argentina y los sectores en los que la Compañía desarrolla sus actividades.*
- *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. Podría ocurrir que el Gobierno Argentino no logre renegociar su deuda internacional, en particular con el Fondo Monetario Internacional (el "FMI"), afectando su capacidad de obtener financiación y de diagramar y aplicar reformas y políticas que impulsen el crecimiento económico.*
- *Institucional y corrupción puede afectar adversamente la economía y la situación financiera de 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 2024, el Producto Interno Bruto (PIB) de Argentina experimentó una contracción del 1,7% en comparación con el año anterior. Sin embargo, en el cuarto trimestre de 2024, la economía mostró signos de recuperación, con un incremento del 1,4% en términos desestacionalizados respecto al tercer trimestre y un aumento del 2,1% en comparación con el mismo período del año anterior. La inflación, que acumuló un 117,8% durante 2024, ha mostrado una tendencia a la baja en los primeros meses de 2025. En febrero de 2025, el Índice de Precios al Consumidor (IPC) registró un aumento mensual del 2,4%, acumulando una variación interanual del 66,9%, y en marzo, registró un aumento mensual del 3,7%. A pesar de estos indicios de recuperación y desaceleración inflacionaria, persisten desafíos como la elevada presión tributaria y el costo del financiamiento, que continúan afectando la confianza de consumidores e inversores:

- de acuerdo con la información publicada el 19 de marzo de 2025 por el INDEC en el "Informe de avance del nivel de actividad", en el cuarto trimestre de 2024 el PBI registró una contracción del 1,7% en 2024 en comparación con el año anterior. Esta disminución se debió a caídas en el consumo privado (-4,2%), consumo público (-3,2%) y formación bruta de capital fijo (-17,4%). Sin embargo, las exportaciones aumentaron un 23,2% durante el mismo período. Asimismo, acorde publicación de INDEC de diciembre de 2024 "Estimador mensual de actividad económica", la actividad económica mostró un incremento de 5,5% en la comparación interanual y un 0,5% respecto a noviembre 2024 en términos desestacionalizados. Las proyecciones actuales mantienen un alto grado de incertidumbre sobre la posibilidad de un crecimiento sostenido y estabilidad económica en 2025. El gobierno, en su segundo año de gestión, continúa implementando reformas estructurales y modificaciones normativas a través de distintos mecanismos constitucionales.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

Estas medidas, aunque buscan estabilizar la economía y reducir el déficit fiscal, podrían generar impactos significativos en la condición financiera tanto de la Compañía como del país en su conjunto;

- el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) publicó recientemente el informe "Incidencia de la pobreza y la indigencia en 31 aglomerados urbanos" correspondiente al segundo semestre de 2024. Según este informe, el 38,1% de la población se encontraba por debajo de la línea de pobreza, lo que representa una disminución de 14,8 puntos porcentuales en comparación con el 52,9% registrado en el primer semestre de 2024. Asimismo, la indigencia afectó al 8,2% de la población en el segundo semestre de 2024, reduciéndose 9,9 puntos porcentuales respecto al 18,1% del primer semestre de 2024.
- 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;
- en los últimos años, los incrementos en el gasto público en Argentina han generado déficits fiscales que han impactado negativamente en el crecimiento económico. Sin embargo, desde el último cambio de Gobierno, datos indican un cambio significativo en esta tendencia. En 2024, el país registró un superávit fiscal financiero del 0,3% del Producto Interno Bruto (PIB), el primero en 14 años, y un superávit primario del 1,8% del PIB.
- las disminuciones del gasto público, sin embargo, podría paralizar la obra pública, la creación de empleo y los desarrollos impulsados desde el estado, pudiendo afectar el crecimiento económico;
- el impacto de las futuras elecciones legislativas y la reconfiguración del Congreso en el futuro económico y político de Argentina permanece incierto;
- los cambios políticos en Argentina y las medidas políticas a adoptarse en el futuro podrían afectar la economía argentina y los sectores en los que la Compañía desarrolla sus actividades;
- Las fluctuaciones en el valor del Peso podrían afectar negativamente a la economía argentina, lo cual a su vez podría afectar negativamente los negocios de Plaza Logística. Si continúan los altos niveles de inflación, podrían 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;
- 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;
- un eventual 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; A fecha de 21 de marzo de 2025, el riesgo país de Argentina se situó en 768 puntos básicos. Este nivel representa una disminución respecto a los picos alcanzados en 2024, cuando el riesgo país superó los 1.800 puntos básicos. Sin embargo, el nivel actual sigue siendo elevado y refleja la persistente percepción de riesgo por parte de los inversores.
- 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 y el agravamiento del conflicto en Medio Oriente;
- los efectos de la denominada "*guerra comercial*" como consecuencia de la implementación de diferentes tasas arancelarias por parte del Gobierno de los Estados Unidos;
- 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;
- los efectos eventuales en la producción agropecuaria de cuestiones climatológicas con la consecuente baja en la recaudación a través de impuestos.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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, entre ellas, recortes de subsidios y gasto público en general, y particularmente recorte de subsidios a la energía, 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. El primer año del presidente Javier Milei finalizó con 838.466 hogares menos que reciben subvenciones en sus tarifas de electricidad y un recorte de 292.612 en el caso del gas natural, según surge de datos oficiales del Registro de Acceso a los Subsidios a la Energía (RASE). 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.

Asimismo, se 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 (sumado al conflicto en Medio Oriente) 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.

Desde que Javier Milei asumió la presidencia de Argentina el 10 de diciembre de 2023, tras vencer por un amplio margen al candidato oficialista y exministro de Economía, Sergio Massa, su gobierno ha implementado ambiciosas reformas económicas. Entre ellas se destacan la reducción del gasto público, la segmentación y disminución de subsidios, y la aplicación de políticas destinadas a controlar la inflación. No obstante, estas medidas han generado incertidumbre en diversos sectores, debido a su impacto en el poder adquisitivo de la población y en la confianza de los inversores.

Si bien el gobierno ha obtenido ciertos resultados positivos, no puede asegurarse que no adoptará políticas que perjudiquen la economía del país o afecten negativamente los negocios, la situación financiera o los resultados operativos de Plaza Logística. Del mismo modo, futuros acontecimientos económicos, regulatorios, sociales o políticos en Argentina podrían influir



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

adversamente en la actividad de la Compañía, incluyendo su capacidad para cumplir con el pago de sus obligaciones financieras al 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.

A esto se suma la falta de visibilidad respecto a los efectos de la denominada ‘*guerra comercial*’, como consecuencia de la reciente implementación de diversas tasas arancelarias por parte del Gobierno de los Estados Unidos.

Medidas arancelarias impuestas por Estados Unidos y su implicancia para la Argentina

Con fecha 2 de abril de 2025, el presidente de los Estados Unidos, Donald Trump, anunció la implementación de un arancel universal del 10% sobre todas las importaciones, excluyendo únicamente a Canadá y México. Adicionalmente, se establecieron aranceles específicos más elevados para aproximadamente 60 países, en función de lo que la administración estadounidense consideró prácticas comerciales desleales. Estas medidas, denominadas por el mandatario como el “Día de la Liberación”, entraron en vigor el 5 de abril de 2025 para el arancel base y el 9 de abril de 2025 para los aranceles adicionales.

En el caso de la República Argentina, las exportaciones hacia Estados Unidos comenzaron a enfrentar un arancel del 10% desde el 5 de abril de 2025. Esta medida afecta a diversos sectores exportadores argentinos, incluyendo productos agrícolas, manufacturas industriales y bienes de consumo. La imposición de estos aranceles ha generado preocupación en el ámbito económico nacional, dado que Estados Unidos representa uno de los principales destinos de las exportaciones argentinas.

En respuesta a estas medidas, el presidente argentino, Javier Milei, expresó la disposición de su gobierno para adecuar la normativa nacional a la propuesta de aranceles recíprocos planteada por Estados Unidos, con el objetivo de alcanzar un acuerdo comercial que beneficie a ambas naciones. Durante una conferencia conjunta con el secretario del Tesoro estadounidense, Scott Bessent, Milei destacó la intención de Argentina de ser un aliado firme de Estados Unidos en la región y manifestó su compromiso con la firma de un acuerdo basado en la reciprocidad arancelaria.

No obstante, la implementación de estas medidas arancelarias podría tener un impacto negativo en la economía argentina, afectando las exportaciones, la actividad industrial y el empleo en los sectores involucrados. Además, podría influir en las relaciones comerciales bilaterales y en la capacidad de la República Argentina para acceder a mercados internacionales en condiciones favorables.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

Finalmente, el 9 de abril de 2025, el presidente de los Estados Unidos, Donald Trump, anunció la suspensión temporal de estas medidas, con excepción de China. Para el resto de los países, únicamente se mantiene vigente el arancel universal del 10%. A la fecha de este Prospecto, se desconoce cuál será el esquema arancelario una vez vencido dicho plazo.

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”.

Si bien en la actualidad, la OMS ha quitado el estatus del Coronavirus como emergencia de salud pública de importancia internacional, sin embargo, los efectos a largo plazo de la pandemia y otras crisis de salud pública en la economía son difíciles de evaluar o predecir.

Las reacciones a eventuales 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 los 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 logró reducir el déficit primario al 2,4% del PBI en 2022, con un leve incremento en 2023, durante el cual el déficit primario fue de 2,9%. En 2024 Argentina registró un superávit fiscal primario de 1,8% del Producto Interno Bruto (PIB) y un superávit financiero de 0,3% del PIB, marcando el primer superávit financiero anual desde 2010. Para 2025, el gobierno proyecta mantener esta tendencia positiva.

c. *Política Monetaria.* La tasa de interés se mantuvo en niveles inferiores a la inflación registrada por el INDEC. En febrero de 2024, la tasa de política monetaria era del 100% TNA. En enero de 2025, el BCRA continuó con la tendencia a la baja, reduciendo la tasa de política monetaria del 32% al 29% TNA. Esta decisión se basó en la desaceleración de la inflación y en la necesidad de estimular la actividad económica. Además, el BCRA estableció un nuevo sendero de desplazamiento de 1% mensual para el tipo de cambio, con el objetivo de mantener la competitividad externa sin generar presiones inflacionarias. El



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

BCRA señaló en su informe “Objetivos y planes respecto del desarrollo de las políticas monetaria, cambiaria, financiera y crediticia para el año 2025” que son objetivos centrales del BCRA los siguientes: (i) normalizar el mercado cambiario; (ii) normalizar el mercado monetario; y (iii) Primeros resultados y perspectivas futuras, el 12 de marzo de 2024, a través de la Com. BCRA “A” 7978 se estableció que la retribución para los depósitos a plazo fijo a tasa fija será la que libremente convengan las entidades financieras. Esto podría acelerar la salida de los depósitos, presionando el tipo de cambio.

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. *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*”.

g. *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. En los primeros meses del año 2023 el Gobierno de entonces acordó con el FMI una reducción en la meta de acumulación de reservas internacionales para el año corriente ante el efecto de la sequía sobre las exportaciones. El 1 de abril de 2023, el Directorio Ejecutivo del FMI concluyó su cuarta revisión del acuerdo con la Argentina, permitiendo un desembolso inmediato por parte del organismo internacional de alrededor de US\$5.400 millones. A su vez, el 30 de junio de 2023, Argentina realizó el pago de un vencimiento al FMI por un monto total equivalente a US\$2.700 millones, en yuanes y Derechos Especiales de Giro (DEGs). El 28 de julio de 2023, el Ministro de Economía de entonces, Sergio Massa, confirmó que el Gobierno Argentino acordó con el FMI un nuevo desembolso por parte de organismo internacional por un monto aproximado de US\$7.500 millones, que el organismo internacional realizó en dos etapas, la primera en agosto de 2023 y la segunda en septiembre de 2023. Con respecto a la deuda en pesos, el Ministerio de Economía decidió presentar en marzo del 2023 un canje voluntario para poder despejar los vencimientos de la deuda pública pagadera en pesos hasta junio del 2023. El resultado fue una adhesión entre públicos y privados del 61,5%, pudiendo extender esa proporción de vencimientos para el 2024/2025. A su vez, el 30 de junio de 2023, Argentina realizó el pago de un vencimiento al FMI por un monto total equivalente a US\$ 2.700 millones, en yuanes y Derechos Especiales de Giro (DEGs). Finalmente, y ya con el nuevo Gobierno de Javier Milei, el día 10 de enero de 2024, el personal técnico del FMI y las autoridades argentinas llegaron a un acuerdo a nivel de personal sobre la séptima revisión en el marco del acuerdo de Argentina. El 1 de febrero de 2024, el Directorio Ejecutivo del FMI concluyó dicha revisión, por lo cual Argentina tuvo acceso a unos US\$4.700 millones. Con fecha 11 de abril de 2025, el Directorio Ejecutivo del Fondo Monetario Internacional (FMI) aprobó un nuevo acuerdo de Facilidades Extendidas (Extended Fund Facility) por un monto total de US\$ 20.000 millones, con una duración de 48 meses. En el marco de este acuerdo, se autorizó un desembolso inmediato de US\$ 12.000 millones, y se prevé un desembolso adicional de US\$ 2.000 millones en junio de 2025. Este programa constituye el vigésimo tercer acuerdo entre la República Argentina y el FMI, consolidando su posición como el mayor deudor del organismo. Como parte de las condiciones del acuerdo, el Gobierno argentino implementó una serie de reformas económicas estructurales, incluyendo la eliminación del régimen de devaluación mensual controlada y la adopción de un sistema de flotación limitada del tipo de cambio, con una banda cambiaria establecida entre 1.000 y 1.400 pesos por dólar. Asimismo, se procedió al levantamiento parcial de las restricciones cambiarias vigentes desde 2019, permitiendo el acceso al



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

mercado de cambios para personas físicas, mientras que las restricciones para personas jurídicas se mantienen, permitiendo la repatriación de utilidades a partir de 2025. Estas medidas tienen como objetivo estabilizar el tipo de cambio, reducir la inflación y restablecer el acceso al financiamiento internacional. No obstante, la implementación de dichas políticas podría generar volatilidad en los mercados financieros y afectar la actividad económica en el corto plazo. Además, el cumplimiento de las metas fiscales, monetarias y de reservas internacionales establecidas en el acuerdo es esencial para garantizar la continuidad de los desembolsos y la estabilidad macroeconómica. La capacidad de la República Argentina para cumplir con las condiciones del nuevo acuerdo con el FMI y otros compromisos financieros internacionales podría verse afectada por factores internos y externos, incluyendo la evolución de la economía global, la dinámica de los mercados financieros y la situación política y social del país. En consecuencia, no puede asegurarse que la implementación de las políticas acordadas con el FMI no tendrá un efecto adverso en la economía argentina y, por ende, en nuestras operaciones.

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

i. *Ley de Solidaridad Social.* El 23 de diciembre de 2019, fue promulgada la Ley N° 27.541 de Solidaridad Social y Reactivación Productiva en el Marco de la Emergencia Pública (la "Ley de Solidaridad Social"), 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.

j. *Bienes Personales:* El 31 de diciembre de 2021, a través del Decreto N°904/2021 se promulgó la Ley N° 27.667, que modificó la manera en la que se ajusta el mínimo no imponible y el importe exento para "*casa – habitación*" para importes exentos. Adicionalmente el 8 de julio de 2024 sancionó la Ley N°27.743 la cual fija alícuotas decrecientes para el impuesto llegando a 0,25% en 2027.

k. *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. El nuevo Gobierno ha implementado y seguiría implementando diferentes medidas con relación a los controles de cambio, los cuales, con diferentes grados, continúan a la fecha

l. Durante el 2024 se logró la aprobación legislativa de Ley Bases, disponiendo declarar la emergencia en materia administrativa, económica, financiera y energética hasta el 31 de diciembre de 2025, delegándose a través de ellos una serie de facultades legislativas en el Poder Ejecutivo mientras dure la emergencia pública e incluyendo una serie de reformas legales, institucionales, tributarias y penales que afectan a diversos sectores de la economía. Además, se abordan reformas en sectores como energía, agricultura, seguridad, propiedad intelectual, justicia, divorcio, sucesiones, turismo, y se plantea una reforma del sistema político y un régimen de incentivos para grandes inversiones. También se propone un examen integrador en el sistema educativo y cambios en el transporte de cargas. El proyecto aborda una amplia gama de aspectos para revitalizar la economía y mejorar la eficiencia del Estado. También, se propone la ratificación del Decreto de Necesidad y Urgencia N° 70/2023.

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



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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.

En el contexto actual, el sistema bancario argentino enfrenta un debate sobre la posible eliminación del Banco Central de la República Argentina (BCRA), propuesta que ha generado incertidumbre en los mercados y en las entidades financieras. La dolarización o adopción de un sistema sin un prestamista de última instancia podría generar desafíos en términos de estabilidad y liquidez, especialmente en un país con antecedentes de crisis cambiarias y restricciones bancarias. La falta de un regulador monetario podría afectar la confianza de los depositantes y la capacidad del sistema financiero para absorber shocks externos. En este escenario, las entidades financieras podrían enfrentar una mayor exposición a fluctuaciones del mercado y restricciones en la disponibilidad de crédito, lo que impactaría tanto en la economía real como en la estabilidad del sistema bancario en su conjunto.

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 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 difería significativamente del tipo de cambio oficial lo que llevó al actual Gobierno a resolver un aumento de más del 100% del valor del dólar oficial, disminuyendo la brecha entre el tipo de cambio oficial y el paralelo. Con relación a lo anterior, si bien el Gobierno ha manifestado que su intención es liberar el movimiento de capitales, este 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



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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.

En este contexto, la política económica y cambiaria del Gobierno argentino sigue siendo un factor crítico para la estabilidad del sistema financiero y el acceso a los mercados de capitales. Si bien las intenciones de liberalización del mercado han sido manifestadas, la volatilidad macroeconómica y la incertidumbre política podrían generar nuevos controles o regulaciones imprevistas. La creciente presión inflacionaria, junto con la necesidad de estabilizar las reservas del BCRA, podría derivar en restricciones adicionales que limiten aún más la disponibilidad de financiamiento externo y la capacidad operativa de empresas como Plaza Logística. En este sentido, es fundamental monitorear la evolución de la política monetaria y cambiaria, así como las respuestas del sector privado y los inversores internacionales, para evaluar los riesgos y oportunidades que podrían surgir en el futuro inmediato

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 los sucesivos Gobiernos argentinos han llevado adelante diferentes 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 de Mauricio Macri 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. Durante el Gobierno de Alberto Fernández, es decir de diciembre de 2019, las restricciones cambiarias fueron incrementándose.

Si bien tras el cambio de Gobierno a partir del 10 de diciembre de 2023, encabezado por el Presidente Javier Milei, se espera una desregulación y una disminución en el intervencionismo por parte del Gobierno en las empresas privadas, en función de la promoción y fomento de la defensa a la propiedad privada, no es posible asegurar que medidas que puedan ser dictadas por el gobierno actual, o cualquier otro futuro, tales como nuevas políticas tributarias, cambios en las leyes, reglamentaciones y políticas que afecten el comercio exterior y las inversiones no vayan a tener un efecto adverso significativo sobre la economía de Argentina y que en consecuencia afecten negativamente la situación patrimonial o los resultados de las operaciones de la Compañía o afecten su capacidad para pagar sus deudas a su vencimiento.

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

Actualmente, existen en Argentina ciertas restricciones que afectan el acceso al mercado libre de cambios (el “MLC”) por parte de las empresas para adquirir y atesorar moneda extranjera, transferir fondos fuera de la Argentina, realizar pagos al exterior y otras operaciones, requiriéndose en algunos casos la aprobación previa del BCRA.

Si bien es intención del actual Gobierno Nacional eliminar las restricciones al acceso al MLC, la Compañía no puede predecir cómo evolucionarán las restricciones cambiarias actuales ni las medidas futuras que podrían aplicarse, afectando en este sentido su capacidad de acceder al mercado de capitales internacional, su capacidad de efectuar pagos de capital e intereses de deuda y



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

otros montos adicionales al exterior (incluyendo pagos relacionados con las Obligaciones Negociables, para el caso de la Compañía) o afectar de otra forma sus negocios y sus resultados de las operaciones.

Los controles de cambios en un entorno económico en el que el acceso a los capitales locales está restringido podrían tener un efecto negativo en la economía y en las actividades de la Compañía, y, en particular, su capacidad de efectuar pagos de capital y/o intereses sobre obligaciones contraídas en moneda extranjera. 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.

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.

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 94,79% para el año 2022 y del 211,4% para el año 2023 y para el año 2024 117,80%. Para el año 2025, según el INDEC, el IPC registró una inflación mensual del 2,2% en enero de 2025, 2,4% en febrero de 2025 y del 3,7% en marzo de 2025, acumulando una variación del 8,6% en el primer trimestre de 2025. En términos interanuales, la inflación alcanzó el 55,9% en marzo de 2025.

El Índice de IPIM ascendió a 276,4% en 2023 y a 67,1% en 2024. Durante el año 2025, el IPIM arrojó una inflación mensual del 1,5% para enero, 1,6% para febrero y del 1,5% para marzo, acumulando una variación del 4,7% para el primer trimestre de 2025. Véase “La credibilidad de varios índices económicos de Argentina ha sido cuestionada en el pasado, lo que podría dar lugar a la falta de confianza en la economía argentina y a su vez limitar la capacidad de Plaza Logística de acceder al crédito y a los mercados de capitales”.

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

En el pasado, los gobiernos han implementado programas para controlar la inflación y los precios de bienes y servicios esenciales, que incluyeron la intervención y supervisión de los precios de ciertos productos y servicios de empresas del sector privado pertenecientes a diversas industrias y mercados, 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 fueron modificadas tras el cambio de Gobierno, y si bien han conseguido reducir significativamente el nivel de inflación durante la primera etapa de Gobierno, no es posible garantizar que los niveles de inflación



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

no aumenten en el futuro ni que las medidas implementadas o que puedan implementarse para controlar la inflación o mitigar sus efectos resulten eficaces o sostenibles en el tiempo. La inflación continua representando un desafío relevante para Argentina. Un aumento considerable de la inflación podría tener un efecto adverso sobre la economía argentina y, a su vez, podría aumentar nuestros costos de operación y tener un impacto adverso en 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 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%. Al 31 de diciembre de 2023, el valor del Peso en relación con el Dólar fue de Ps. 808,45 por US\$ 1, lo que representó una depreciación anual de aproximadamente 342%. Al 31 de diciembre de 2024, el valor del Peso en relación con el Dólar fue de Ps. 1.032,00 por US\$ 1, lo que representó una depreciación anual de aproximadamente 27,6%. Al 31 de marzo de 2025, el tipo de cambio alcanzó los Ps. 1.074,00 por cada US\$ 1,00, lo que representa una depreciación del 4,1% con respecto al valor del 31 de diciembre de 2024. Al 30 de abril de 2025, el tipo de cambio alcanzó los Ps. 1.170 por cada US\$ 1,00.

Plaza Logística no puede predecir el valor futuro del Peso respecto del Dólar. Si el Peso se devaluara, 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 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.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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 de ese momento 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 anterior 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. La negociación por parte del nuevo Gobierno podría tener diferentes efectos de acuerdo a cuál sea el resultado de dicha negociación.

En marzo del 2023, delegados del FMI revisaron el acuerdo con nuestro país, permitiendo un desembolso inmediato de alrededor de US\$5.400 millones por encontrarse cumplidos la mayoría de los criterios de desempeño hasta diciembre de 2022. Asimismo, el FMI advirtió sobre los efectos de la sequía y los niveles de inflación, y señaló que era necesario trabajar para lograr una estabilidad, asegurando los objetivos del programa. El FMI reconoció que la situación de Argentina es realmente desafiante y, tras una nueva revisión, se concluyó que hasta junio del 2023 los objetivos no se habían cumplido, por lo que se acordaron nuevas políticas para reconstruir las reservas y mejorar la sostenibilidad fiscal. En agosto del 2023, tras una nueva revisión del programa, el FMI permitió un desembolso de alrededor de US\$ 7.500 millones. Luego del cambio de gobierno el FMI se pronunció respaldando al personal técnico que acompañan al ministro de Economía, Luis Caputo. Asimismo, podría darse la situación en la cual no se consigan los recursos necesarios para instrumentar reformas en la administración pública principalmente y promover e incentivar el crecimiento, lo cual podría generar incumplimientos en los compromisos del programa retrasando de tal manera el reingreso a los mercados de capitales internacionales.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

En la actualidad, el gobierno nacional se encuentra negociando con el FMI un nuevo programa y eventuales desembolsos de los cuales no se conocen los detalles aún. Los resultados de dicha negociación podrían tener diferentes efectos en la economía argentina.

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

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

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

Por otro lado, el 4 de agosto de 2020 el gobierno argentino y los representantes de diversos grupos de bonistas extranjeros llegaron a un acuerdo para reestructurar aproximadamente el 99% de la deuda externa Argentina en manos de bonistas privados por un monto aproximado de US\$65.000 millones. A la fecha de este Prospecto, los reclamos iniciados por los tenedores de bonos que no han aceptado la oferta de pago de Argentina continúan en varias jurisdicciones, aunque el tamaño de 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 *holdout* que continúan pendientes de pago, lo que a su vez podría afectar la capacidad del Gobierno argentino de acceder a los mercados crediticios internacionales y, por lo tanto, podría tener un efecto adverso sustancial en la economía argentina y, a su vez, en nuestros negocios, resultados de nuestras operaciones y perspectivas de crecimiento.

Adicionalmente, (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 *holdouts*, 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.

La economía y las finanzas públicas argentinas podrían verse adversamente afectadas como consecuencia de la caída en los precios internacionales de los principales productos primarios de exportación de la Argentina

El mercado de commodities es altamente volátil, y Argentina sigue dependiendo en gran medida de sus exportaciones agrícolas, especialmente de la soja. Esta dependencia expone a la economía nacional a fluctuaciones en los precios internacionales y a factores climáticos adversos, como sequías, que pueden afectar significativamente la producción y los ingresos del país. Eventos climáticos recientes han demostrado esta vulnerabilidad. A modo de ejemplo, en 2018, una sequía histórica causó pérdidas de US\$ 6.000 millones en la producción de soja y maíz. En 2021, la declaración del “Estado de Emergencia Hídrica” evidenció el impacto de la falta de precipitaciones en la generación hidroeléctrica y el comercio. Aunque 2024 tuvo más lluvias que 2023, las reservas de agua en el suelo siguen siendo bajas, especialmente en el noreste de Buenos Aires. Si bien la superficie afectada por sequía severa ha disminuido respecto de 2022, la persistencia de condiciones climáticas adversas sigue siendo una amenaza para la economía argentina. Una nueva caída en los precios internacionales de los principales productos primarios exportados por Argentina, o cualquier evento o condición climática futura que pueda tener un efecto adverso en la agricultura, podría afectar



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

negativamente el nivel de ingresos del Gobierno Argentino y su capacidad de cumplir con los pagos de la deuda pública, generando eventualmente presiones recesivas o inflacionarias, afectando así los negocios, la situación patrimonial.

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 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.

Cabe destacar que el riesgo país disminuyó significativamente con el nuevo Gobierno llegando al nivel de 700 puntos al cierre del año 2024. Sin embargo, esto no ha provocado un cambio en la calificación aún.

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 y el agravamiento del conflicto en Medio Oriente, 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.

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 2023 ha aumentado las tasas de interés, y las mismas podrían seguir aumentando con su consecuente impacto en economías como la Argentina.

El 7 de octubre de 2023, la organización terrorista “Hamas”, que gobierna la Franja de Gaza, llevó a cabo un ataque terrorista en el sur de Israel. El ataque provocó la pérdida de vidas, incluido el asesinato de civiles y el secuestro de más de 240 personas,



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

entre hombres, mujeres, niños y ancianos, muchos de los cuales continúan secuestrados a la fecha de este Programa. En respuesta, el Estado de Israel llevó a cabo una operación militar dentro de la Franja de Gaza con el objetivo de destruir objetivos militares de la organización terrorista y recuperar a los rehenes secuestrados. Hasta la fecha, ningún país u organización internacional ha impuesto sanciones económicas a ninguna de las partes involucradas en el conflicto y, durante el gobierno de Fernández, Argentina ha mantenido una posición neutral ante el conflicto. En Julio de 2024, el presidente Javier Milei declaró a Hamás en la lista de organizaciones terroristas. Esto podría potencialmente tener un impacto en las relaciones políticas y económicas con los países de Medio Oriente, que son los principales productores mundiales de petróleo.

Con el cambio de presidencia en los Estados Unidos en diciembre de 2024, los conflictos internacionales se vieron a su vez afectados por dicha situación, siendo sus desenlaces abierto aun.

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.

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 el año 2023 y las condiciones climáticas para el año 2024/2025, podrían afectar la recaudación fiscal y las reservas del BCRA.

La sequía observada durante el año 2023, el cual representó una caída del 45% respecto del ciclo previo, demostró el fuerte impacto de las adversidades climáticas.

En este sentido, la persistencia de condiciones climáticas adversas y otros desafíos estructurales continúan afectando la capacidad del sector agroindustrial para contribuir plenamente a la economía nacional. La incertidumbre sobre la recuperación de la producción agrícola y su impacto en la recaudación fiscal y las reservas del Banco Central de la República Argentina (BCRA) persiste, lo que podría influir en la estabilidad económica y en la capacidad de empresas como Plaza Logística para acceder a financiamiento y operar eficientemente.

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.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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

Como consecuencia del elevado gasto público, el Gobierno anterior ha tenido que recurrir al BCRA y a la ANSES para hacer frente a parte de sus necesidades de fondos. Si bien el Gobierno actual ha adoptado numerosas medidas, con diferentes grados de éxito para reducir el déficit fiscal, la Compañía no puede asegurar que el contexto actual de superávit sea sostenible en el tiempo y que un cambio en dicho rumbo no afecte a la Argentina, como a su vez la situación financiera y los resultados de las operaciones de Plaza Logística.

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 de los diferentes Gobierno nacionales 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 correspondientes. Asimismo, ciertos funcionarios y reconocidos empresarios argentinos, están enfrentando investigaciones judiciales en Argentina relacionadas con pagos presuntamente efectuados a diferentes ex funcionarios. El nuevo Gobierno de Javier Milei ha manifestado su intención en combatir la corrupción, el éxito o no de esta voluntad dependerá de diferentes factores. 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, 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. A la fecha de este Programa, el proceso continúa su curso judicial. En razón de la relevancia que tiene la figura de la Sra. Cristina Fernández de Kirchner en la Argentina no podemos garantizar que efectos podrían derivarse de su eventual condena o absolución en los programas, políticas y en la economía de la Argentina.

La coyuntura política de la Argentina puede traer aparejadas consecuencias negativas para la economía del país, el tipo de cambio del peso argentino y las condiciones de mercado podrían verse expuestas a fluctuaciones drásticas que podrían afectar adversamente a la economía argentina y al desempeño financiero de la Emisora.

Javier Milei asumió el cargo de Presidente de la Nación el 10 de diciembre de 2023. Entre las propuestas presentadas por Javier Milei durante su campaña en 2023, se destaca la implementación de reformas económicas estructurales: entre otras cosas, manifestó su intención de adoptar políticas diseñadas para eliminar el déficit fiscal del Estado, reducir los impuestos en forma significativa, privatizar las empresas del estado (incluida YPF S.A.), dolarizar la economía y cerrar el Banco Central de la República Argentina.

Tras el cambio de Gobierno, el Poder Ejecutivo anunció ciertas medidas “de emergencia” para hacer frente a la crisis económica que atraviesa el país, entre ellas: una fuerte devaluación del peso elevando el tipo de cambio del dólar mayorista a \$800 por US\$ 1,00, recortes en el gasto público, suspensión en las licitaciones de la obra pública y cancelación de aquellas aprobadas cuyo desarrollo aún no haya comenzado, reducción de subsidios al transporte y la energía, un refuerzo de la ayuda social, entre otras medidas. Adicionalmente, el Gobierno estableció un aumento provisorio del impuesto país a las importaciones y a las retenciones de las exportaciones no agropecuarias. También se dispuso una disminución al mínimo de las transferencias discrecionales del Estado Nacional a las provincias que no se renovarían los contratos laborales del Estado que tengan menos de un año de vigencia. Se redujeron los ministerios de 18 a 9, y las secretarías, de 106 a 54.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

Adicionalmente, el BCRA emitió ciertas normas modificando sustancialmente el régimen del acceso al MLC para el pago de importaciones de bienes y servicios.

El día 21 de diciembre de 2023 se publicó en el Boletín Oficial de la República Argentina el decreto de necesidad y urgencia N° 70/2023 – “Bases para la Reconstrucción de la Economía Argentina”, que introdujo reformas de relevancia en diversos regímenes normativos vinculados a distintas materias. Las reformas introducidas por el DNU se basan en tres ejes centrales, de acuerdo con lo que se indica en su redacción: (i) se declara la emergencia económica, previsional, tarifaria, sanitaria y social hasta el 31 de diciembre de 2025, (ii) se promueve la desregulación del comercio, los servicios y la industria en todo el territorio nacional, y (iii) se busca fomentar la inserción de la República Argentina en el mundo. El DNU entró en vigencia a los ocho (8) días corridos de su publicación en el Boletín Oficial, es decir, el 29 de diciembre de 2023.

Entre las principales modificaciones introducidas por el DNU, cabe destacar:

- En materia de desregulación económica, entre otros puntos, se derogaron las siguientes leyes o artículos:
 - 1) Ley N° 26.992 – Ley de Observatorio de Precios, que creaba el Observatorio de Precios cuyo objeto era monitorear, relevar y sistematizar los precios y la disponibilidad de insumos, bienes y servicios que son producidos, comercializados y prestados en el territorio de la Nación y le permitía a dicho Ente recomendar requerimientos de información particulares a las empresas;
 - 2) Ley N° 27.221 – Ley de Locación de Inmuebles con fines turísticos, que establecía que los contratos de locación de inmuebles que se celebren con fines turísticos, descanso o similares y cuyo plazo sea inferior a tres (3) meses se regirán por las normas aplicables al contrato de hospedaje. De este modo, a partir de ahora se les aplican idénticas normas a todos los contratos de locación (principio de libertad de contratación entre las partes);
 - 3) Ley N° 27.545 – Ley de Góndolas, a partir de la cual se establecían determinadas reglas para la exhibición de alimentos, bebidas, productos de higiene personal y artículos de limpieza del hogar en las góndolas de los comercios;
 - 4) Ley N° 20.680 – Ley de Abastecimiento, que le otorgaba a la Secretaría de Comercio la facultad de imponer severas medidas regulatorias como, por ejemplo, la fijación de precios mínimo o máximos (o márgenes de rentabilidad), o la obligación de producir, distribuir y comercializar en niveles o cuotas establecidas por aquélla; ello, además de las sanciones de naturaleza pecuniaria allí establecidas;
 - 5) Artículo 2 de la ley N° 21.799 - Carta orgánica del Banco de la Nación Argentina, que establecía que los depósitos judiciales de los Tribunales Nacionales en todo el país (excepto en jurisdicción de la Capital Federal) y ciertos depósitos de fondos en moneda extranjera de organismos del Estado Nacional o empresas con participación estatal, debían hacerse en el Banco de la Nación Argentina;
 - 6) Artículos 5, 7, 8, 9, 17, 32, 35, 53 y 54 de Ley N° 25.065 - Ley de Tarjetas de Crédito. El DNU 70 sustituyó una serie de artículos de la mencionada ley, y redefinió el sistema de Tarjeta de Crédito, estableciendo nuevas regulaciones, incluyendo la obligación de divulgar la tasa de financiación, la no capitalización de intereses punitivos y la emisión de resúmenes mensuales detallados; y
 - 7) Artículos 3, 4, 23, 26 y 29 de la Ley N° 9.643 - Ley de Operaciones de crédito mobiliario realizadas por medio de certificados de depósito y warrant, sustituyendo una serie de artículos que regulan las operaciones de crédito mobiliario.
- En materia de reforma del estado, entre otros puntos, se resolvió la derogación y/o modificación de los siguientes cuerpos normativos:
 - 1) Decreto-ley N° 15.349/46 - Régimen de sociedades de economía mixta;
 - 2) Ley N° 13.653 - Régimen de funcionamiento de empresas del Estado;
 - 3) Ley N° 14.499 - Ley de haberes a los jubilados y pensionados aplicables a cajas nacionales; y
 - 4) Ley N° 20.705 - Ley de sociedades del Estado.

Adicionalmente, se introdujeron ciertas modificaciones a la ley N° 23.696 y a la ley N° 19.550 en relación con la transformación de empresas del Estado en sociedades anónimas. Las sociedades o empresas con participación del Estado se transformarán en sociedades anónimas y estarán sujetas a las prescripciones de la Ley N° 19.550, en igualdad de condiciones con las sociedades sin participación estatal y sin prerrogativa pública alguna. Se modifica el inc. 3 del art. 299 de la Ley N° 19.550, estableciendo que las sociedades de participación estatal estarán sujetas a fiscalización estatal permanente. A su vez, las empresas en las que el Estado Nacional sea parte no gozarán de ninguna prerrogativa de derecho público ni podrá el Estado Nacional disponer



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

ventajas en la contratación o en la compra de bienes y servicios, ni priorizar u otorgar beneficios de ningún tipo, alcance o carácter en ninguna relación jurídica en la que intervenga.

- En materia laboral, se realizaron modificaciones a determinadas leyes, entre otras, las cuales se encuentran suspendidas en virtud de la medida cautelar otorgada por la Cámara Nacional de Apelaciones en el Trabajo, por pedido Confederación General del Trabajo:
 - 1) Ley N° 24.013 – Registro Laboral
 - 2) Ley N° 20.744 – Ley de Contrato de Trabajo
 - 3) Ley N° 14.250 – Convenciones Colectivas de Trabajo
 - 4) Ley N° 23.551 – Asociaciones Sindicales
 - 5) Ley N° 27.555 – Régimen Legal del Contrato de Teletrabajo.

Por otra parte, bajo el Título X “*Justicia*” del DNU se derogó la Ley Nacional N° 27.551 - Ley de Alquileres, que había sido dictada en el año 2020 y se introdujeron modificaciones en el Código Civil y Comercial de la Nación, que se detallan en la Sección “*Factores de Riesgo – Riesgos relacionados con Plaza Logística - Los contratos de locación de la Compañía están sujetos a restricciones bajo las leyes argentinas*”.

- Asimismo, mediante el DNU se introdujeron modificaciones en materia de comercio exterior, (incluyendo modificaciones al Código Aduanero), bioeconomía, minería, energía, aerocomercio, salud, comunicación y turismo, entre otros.

La facultad de emitir decretos de necesidad y urgencia se trata de una disposición de carácter legislativo reconocida al Presidente de la Nación a través del artículo 99 inciso 3 de la Constitución Nacional y que solo puede utilizarse en aquellas circunstancias excepcionales o de emergencia en las que resulta imposible seguir los trámites ordinarios de sanción de leyes. En este sentido, en tanto se trata de una medida de carácter excepcional, este tipo de decretos deben ser decididos en acuerdo general de ministros y contar con el refrendo conjunto de los mismos y del jefe de gabinete.

Una vez emitido, el Decreto de Necesidad y Urgencia debe ser sometido a la consideración de la Comisión Bicameral Permanente del Poder Legislativo dentro de los diez (10) días, la que deberá expedirse respecto de su validez en idéntico plazo y elevar sus conclusiones al plenario de cada Cámara para su tratamiento. Cabe destacar que el dictamen de la Comisión deberá tratar expresamente la adecuación del decreto a los requisitos formales y sustanciales establecidos por la Constitución Nacional.

El Congreso Nacional tiene la facultad de rechazar el decreto de necesidad y urgencia, para lo cual requiere el rechazo expreso de ambas Cámaras. Es decir, si sólo una de las Cámaras expresa su rechazo, el Decreto mantiene su vigencia. Lo mismo sucede si alguna de las Cámaras no se pronuncia al respecto. A su vez, cabe aclarar que el Congreso puede aprobar o rechazar el Decreto en su totalidad, pero no puede introducir enmiendas, agregados o modificaciones.

El 14 de marzo de 2023 fue rechazado por el Senado Nacional, pero mantendrá su vigencia mientras no sea rechazado por la Cámara de Diputados. En el hipotético caso de rechazarse el Decreto, dicho rechazo produce efectos a partir de ese momento y no de forma retroactiva, por lo que quedan a salvo los derechos adquiridos durante su vigencia. No resulta posible predecir si el DNU se mantendrá vigente luego de su revisión en la Cámara de Diputados, ni si el actual Gobierno dictará nuevos decretos de necesidad y urgencia que puedan afectar el negocio de la Compañía.

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 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 US\$



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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 2024 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 2024 continúe la construcción del “Gasoducto Néstor Kirchner” (segunda etapa) el cual permitiría el transporte de 11 millones de metros cúbicos diarios de gas natural. Actualmente la construcción ha progresado notablemente. En mayo de 2024, se reportó un avance del 81% en la planta compresora de Tratayén, mejorando la capacidad de transporte de gas desde Neuquén hacia el litoral. No obstante, en noviembre de 2024, el gobierno anunció un cambio en la denominación del gasoducto, que pasó a llamarse “Gasoducto Perito Francisco Pascasio Moreno”. Las plantas compresoras de Tratayén y Salliqueló están operativas, lo que ha incrementado la capacidad de transporte del gasoducto. Sin embargo, al asumir el nuevo gobierno, se identificaron retrasos y deudas acumuladas en las obras, con avances de construcción significativamente por debajo de lo previsto. Recientemente, el Ministerio de Economía publicó la Resolución 169/2025, estableciendo lineamientos para la licitación de la ampliación de la capacidad de transporte del gasoducto, con el objetivo de mejorar la infraestructura y reducir la dependencia de importaciones energéticas.

En enero de 2025, YPF ha experimentado un crecimiento significativo en la producción de petróleo, con un aumento proyectado del 30% al 40% en la producción de petróleo no convencional para 2025, centrado principalmente en la formación Vaca Muerta, una de las mayores reservas de gas y petróleo de esquisto a nivel mundial. Para finales de 2024, YPF esperaba alcanzar una producción promedio de 200.000 barriles diarios en esta formación.

Riesgos y factores climáticos

El cambio climático es y representa un problema de grandes envergaduras para el desarrollo de todas o la gran mayoría de las actividades que emprende el ser humano, y sus consecuencias se materializan, en muchos casos a través de, y con impacto de todo tiempo, sea desde cambios abruptos de temperaturas, tornados, huracanes, maremotos, derrumbes, acaecimiento de desastres naturales, que derivan en relevantes daños a infraestructura, con cuantiosas pérdidas económicas e incluso vidas humanas, con impacto directo en los ecosistemas y en consecuencia en economías regionales. Los efectos de desastres naturales, que parecieran suceder con cada vez mayor frecuencia, pueden tener impacto negativo en las económicas, como en las empresas, tanto por los daños directos e indirectos que puedan producir, la pérdida de productividad e inactividad, la pérdida de recursos materiales e incluso humanos, lo que derivan y podría conllevar a un efecto adverso significativo sobre los negocios, los resultados de las operaciones y la capacidad de Plaza Logística de obtener ingresos derivados de la locación de sus inmuebles. o de destinar dichos ingresos a las obligaciones anteriormente comprometidas.

Riesgos relacionados con el negocio de Plaza Logística

- *La Compañía posee pasivos financieros y requerimientos de servicio de deuda significativos*
- *El descalce de activos y pasivos en términos de moneda extranjera, podría existir una significativa exposición a la moneda extranjera*

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

- *La contratación defectuosa o inadecuada de seguros, la falla o incumplimiento por parte de nuestras aseguradoras, o la falta*
- *Una parte de la deuda financiera pendiente de la Compañía incluye cláusulas de aceleración, por lo cual podríamos estar obligados a reembolsar la totalidad de nuestra deuda ante la ocurrencia de tales eventos.*
- *El rendimiento de la Compañía depende ampliamente de la contratación y retención de personal.*
- *Un hecho de ciberseguridad, como puede ser un ciberataque, podría afectar adversamente el negocio, la situación patrimonial, los resultados de las operaciones y el flujo de efectivo de la Compañía.*
- *Los pactos en el endeudamiento de la Compañía podrían restringir adversamente su flexibilidad financiera y operativa.*
- *Las operaciones de la Compañía podrían provocar riesgos ambientales. Cualquier cambio en las leyes ambientales podría aumentar sus costos operativos.*
- *El negocio de la Sociedad está sujeto a riesgos derivados de desastres naturales, pandemias, accidentes catastróficos.*

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. El Decreto de Necesidad y Urgencia N°70/2023 ha derogado la Ley N°27.551, que introducía importantes modificaciones al régimen de locación, y ha modificado la normativa en la materia contenida en el Código Civil y Comercial, estableciendo normas que buscan desregular la actividad y promover la mayor autonomía entre las partes, entre las que se destacan las siguientes:



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

- Se estableció que todas las normas fijadas en el Código Civil y Comercial, en relación con los contratos, son supletorias, salvo que estas establezcan expresamente lo contrario.
- Elimina el plazo mínimo para las locaciones, el cual podrá ser pactado libremente por las partes. En caso de que no se haya establecido plazo, (i) en los casos de locación temporal, se estará al que establezcan los usos y costumbres del lugar donde se asiente el inmueble locado, (ii) en los contratos de locación con destino a vivienda permanente, con o sin muebles, será de dos (2) años y (iii) para los restantes destinos será de tres (3) años.
- La locación podrá ser resuelta de manera anticipada por el locatario abonando el equivalente al diez por ciento (10%) del saldo del canon locativo futuro, calculado desde la fecha de la notificación de la rescisión hasta la fecha de finalización pactada en el contrato
- Se podrá incluir en los contratos cualquier tipo de formas y fórmulas de actualización e indexación de los cánones locatarios y se las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía o fianza para garantizar el cumplimiento de las obligaciones del locatario.
- Se modificó del artículo 765, que otorgaba la posibilidad de quienes habían contratado en moneda extranjera a pagar su equivalente en moneda de curso legal, estableciendo la firme obligatoriedad de pagar en la moneda pactada. En materia de locaciones, y en sintonía con este cambio, se otorga a las partes la posibilidad de pactar el precio del alquiler en tanto en cualquier moneda.

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.

La Compañía ha actualizado los quebrantos por inflación en su declaración jurada de Impuesto a las Ganancias por el ejercicio fiscal 2024. 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 1° de enero de 2018, inclusive, salvo determinadas excepciones (que no comprenden la actualización de los quebrantos).

Por lo expuesto, y en base a otros argumentos de respaldo que se deducen de la Ley N° 27.430, de la propia LIG y de su reglamentación, 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 Agencia de Recaudación y Control Aduanero (ARCA, ex AFIP), teniendo en cuenta la respuesta a la “consulta frecuente 24753174” que este Organismo ha publicado en su página web y el Dictamen N° IF-2024-131304807, emitido por la Dirección Nacional de Impuestos el 29 de noviembre de 2024.

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.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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 2024, los pasivos totales de la Compañía ascendían a Ps. 212.440.206 de los cuales Ps. 68.904.464 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 fondear 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.

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 2024 era de US\$ 71,2 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



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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*”.

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.

Si bien con el nuevo gobierno, algunas medidas fueron modificándose, persiste un contexto en el que podrían introducirse cambios y/o incrementos en la normativa cambiaria emitida por el BCRA. Sumado a esto, la existencia de múltiples interpretaciones posibles de dichas normas que podrían generar incertidumbre. En este marco, si la Compañía decidiera obtener nuevas financiaciones en moneda extranjera, ya sea dentro o fuera de Argentina, con el fin de atender la necesidad de adecuar o ampliar su capacidad de almacenamiento, podría incrementarse el riesgo de incurrir en incumplimientos de la normativa cambiaria vigente. Debido a la naturaleza de estas posibles infracciones y a la severidad de las sanciones penales cambiarias asociadas, la Compañía podría enfrentar contingencias significativas, con un impacto adverso en sus resultados y en su situación patrimonial.

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

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

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



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

ella es titular o sobre los cuales tiene derechos de explotación no puedan generar ingresos suficientes para cubrir los gastos operativos, financieros e inversiones de la Compañía entre los que se incluyen los servicios de deuda y las inversiones en bienes de capital.

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

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

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

La 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. Mas aun, durante los primeros meses del nuevo Gobierno, se ha observado un aumento de los costos de construcción en dólares.

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 CMCBA, entre los que se encuentra la obra concesionada a la Compañía. Ello deriva, que habiéndose arrogado facultades que la misma Municipalidad reconoció no tener (pero que le corresponderían acorde alega en autos FSM 3068/2003 “Municipalidad de la Matanza C/ Corporación Mercado Central de Bs.As. s/ Acción Declarativa”) un inspector de la Municipalidad de la Matanza, se



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

apersonó en el predio de la CMCBA, concesionado en favor de la Compañía, y decreto la paralización y clausura de la obra llevada a cabo por la Compañía. Si bien con fecha 24 de octubre de 2024, la Compañía ha interpuesto una acción declarativa de certeza solicitando adicionalmente el urgente dictado de una medida cautelar para levantar la clausura dispuesta, lo cual ha sido preventivamente otorgado, la medida cautelar fue apelada por la Municipalidad de La Matanza, correspondiendo ahora a la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Contencioso Administrativo Federal de San Martín decidir, no siendo posible determinar con precisión los alcances que esta situación. Los sucesos descriptos podrían impactar negativamente en los negocios de la Compañía y representar un efecto materialmente adverso, ya que la Compañía ha presentado los planos y tramitado la totalidad de los permisos ante la CMCBA, de conformidad con lo previsto en el Reglamento que regula el Registro de Tierras Anexas o Externas de la CMCBA, marco normativo vigente en el ámbito del Mercado Central. No obstante ello, la Compañía no puede descartar la posibilidad de que un juez interprete en el caso concreto que la Municipalidad de La Matanza cuenta con la competencia y atribuciones suficientes para ejercer el poder de policía y exigir la presentación de planos ante dicha Municipalidad, con las consecuencias que ello podría aparejar para la Compañía y para sus negocios, incluyendo sin limitación, consecuencias en las obras desarrolladas dentro del predio de la CMCBA.

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

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

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

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

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

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

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

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



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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, 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 finalizando su Plan de Inversiones, y analizará nuevas Inversiones, en un contexto de alta incertidumbre y volatilidad, con acotadas fuentes y posibilidades de nuevos financiamientos, 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.

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.

Riesgo de aceleración de deuda por incumplimiento cruzado



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

Ciertas obligaciones financieras asumidas por Plaza Logística podrían estar sujetas a cláusulas de incumplimiento cruzado (*cross default*) o aceleración cruzada (*cross acceleration*), en virtud de las cuales un incumplimiento en el pago o en el cumplimiento de términos esenciales de cualquier otro contrato de deuda —ya sea por falta de pago, vencimiento anticipado o cualquier otra causa— podría habilitar a los acreedores de dichas obligaciones a declarar el vencimiento anticipado de sus créditos. Asimismo, dicho incumplimiento podría generar la pérdida de ciertas facilidades previamente otorgadas a la Compañía, como condonaciones, reestructuraciones, períodos de gracia o exenciones contractuales, acelerando el repago total de la deuda originalmente pactada. En tal caso, se generaría un efecto dominó que podría afectar negativamente la situación financiera de Plaza Logística, comprometiendo su liquidez y su capacidad para atender en tiempo y forma el pago de las Obligaciones Negociables emitidas bajo el presente Prospecto. En consecuencia, no puede asegurarse que, ante un evento de incumplimiento en otra obligación financiera, la Compañía cuente con los recursos necesarios para hacer frente a la totalidad de sus compromisos financieros exigibles de forma anticipada.

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

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,



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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. La sentencia fue apelada por la Compañía ante, la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, quien rechazó la sentencia de primera instancia, disponiendo la resolución del Acuerdo de Compraventa celebrado oportunamente entre las partes y ordenando se le restituya a la Compañía la porción del precio pagado como adelanto (con algunas deducciones menores). Los vendedores interpusieron recurso extraordinario que fue rechazado por la Cámara Civil y luego interpusieron recurso de queja por ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación. En caso que la CSJN rechazar la sentencia de Cámara y diera la razón a los vendedores, la Compañía podría verse forzada a pagar altas costas del proceso, y 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.

La Compañía podría ser responsable de vicios en sus inmuebles



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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, inteligencia artificial), 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, inteligencia artificial, 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.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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

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.

Un hecho de ciberseguridad, como puede ser un ciberataque, podría afectar adversamente el negocio, la situación patrimonial, los resultados de las operaciones y el flujo de efectivo de Plaza Logística

En general, los riesgos de seguridad de la información han aumentado en los últimos años como resultado de la proliferación de las nuevas tecnologías y una mayor sofisticación y actividades de ciberataques. A través de parte de los negocios de la Compañía, se han conectado más equipos y sistemas a internet. Asimismo, Plaza Logística depende de tecnología digital incluyendo información de sistemas para procesar información financiera y operativa, análisis de información. Un ataque a las instalaciones de dichos terceros puede afectar nuestra operación y/o afectar nuestros activos. El riesgo y la exposición de la Compañía a estos hechos no puede ser calculado ni mitigado completamente debido, entre otras cosas, a la evolución y la naturaleza de estas amenazas.

En este sentido, se intensificó el trabajo de concientización de nuestros colaboradores sobre los riesgos relacionados con la seguridad de la información, promoviendo el uso responsable de los recursos tecnológicos y fortaleciendo a las áreas de operación de nuestros activos. Sin perjuicio de las medidas preventivas que puedan implementarse, la Sociedad podría enfrentarse a un mayor riesgo de incidentes de ciberseguridad, tales como “Ransomware”, fraude, “phishing”, robo de identidad y otras interrupciones que podrían afectar negativamente la seguridad de la información que se almacena y transmite a través de los sistemas informáticos y la red de la Compañía. En caso de que se produjera un ciberataque, Compañía podría experimentar una interrupción de sus operaciones comerciales, daños materiales y el robo de información de clientes; una pérdida sustancial de ingresos, sufrir costos de respuesta y otras pérdidas económicas; y podría quedar sujeta a una mayor regulación y litigios afectando asimismo su reputación. De acuerdo con lo anterior, los hechos de ciberseguridad representan un riesgo material para la Compañía y un ciberataque (tanto en nuestras instalaciones como en las instalaciones de terceros) podría afectar adversamente el negocio, los resultados de las operaciones, la información y la situación patrimonial de la Compañía.

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.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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 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. El nuevo Gobierno de Javier Milei ha implementado y se espera que continúe implementando cambios en los controles. Esto podría o no 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, o no, 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 MLC. 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.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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 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.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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 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 517.386 m2 de infraestructura logística y se encuentran en desarrollo 60.233 m2 adicionales. De acuerdo con estimaciones realizadas por la Compañía en base a diferentes fuentes de información de la industria, representa un market share de aproximadamente 18,5% del mercado de naves logísticas AAA del área metropolitana de Buenos Aires. Como se mencionó previamente, cuenta, asimismo, con 65.823 m2 de landbank (expresados como m2 de nave desarrollable), es decir, que la Compañía cuenta con un potencial total de casi 643,442 m2 rentables si sumamos los metros desarrollados, en desarrollo y el landbank..

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 se desarrollando el primer Centro Urbano (“*Infill*”) 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 internaciones como los Principios del Pacto Global de Naciones Unidas⁷ (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

⁷ 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 NFPA8 (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 ambientales internacionalmente reconocidos, que le permitan mejorar su desempeño ambiental al (i) obtener ahorros en los consumos de energía eléctrica y agua potable; (ii) reducir la emisión de gases de efecto invernadero; y (iii) generar procesos para 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, USGBC) y EDGE (Excellence in Design For Greater Efficiencies, IFC).

Con relación al estándar EDGE (Excellence in Design For Greater Efficiencies, IFC), al 31 de diciembre de 2024, la totalidad de los parques logísticos de la Sociedad se encuentran certificados de acuerdo al mencionado estándar. Durante el período 2024, la Sociedad ha obtenido la certificación para los nuevos desarrollos, correspondientes a los proyectos de expansión en el marco del plan de inversión de la Sociedad iniciado en 2022. Como antecedentes con relación al mencionado estándar se destaca que en el año 2021 la Sociedad se convirtió 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.

Con relación al estándar LEED, el Parque Tortugas (nave WH1), obtuvo en 2017 la certificación LEED Gold. Asimismo, la Sociedad obtuvo en 2024 la certificación para el Parque Echeverría (nave WH1) y a la fecha de publicación de este documento, la correspondiente al Parque Ciudad (nave WH1). La nave WH2 del Parque Tortugas, se encuentra en proceso de certificación y se prevé obtenerla en el transcurso del año 2025. 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. Durante 2024, la Sociedad finalizó un proceso de relamping a LED, logrando el objetivo de operar 100% LED, tanto al exterior como interior, de sus parques logísticos. y la (ii) gestión de residuos reciclables, mediante la implementación de la iniciativa Isla Ecológica, por la cual, la Sociedad dispone en algunos de 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 sostenimiento de becas para jóvenes en situación de vulnerabilidad 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 2023, la segunda calificación más alta (ESG2).

En 2024 la Sociedad publicó su Marco de Financiamiento Sostenible (el “Marco”), siendo la primera Compañía en la República Argentina en desarrollar un documento de estas características. El Marco permite consolidar la estrategia de sostenibilidad, alineando la gestión ASG a los objetivos del negocio. FIX SCR (afiliada de Fitch ratings) tercio independiente con prestigio en calificación, llevó a cabo en noviembre 2024, una Opinión de Segundas Partes (SPO, por sus siglas en inglés), en la cual concluye que el Marco de Financiamiento Sostenible de Plaza Logística presenta una Alineación FUERTE a los Principios de Bonos Verdes de 2021 (GBP; Green Bond Principles), Principios de Bonos Sociales 2023 (SBP; Social Bond Principles) y los Lineamientos o Guía de los Bonos Sostenibles (SBG; Sustainable Bond Guidelines) publicados por la Asociación Internacional de Mercados de Capitales (ICMA; International Capital Market Association). También se encuentra alineado con los Principios de Préstamos Verdes (GLP; Green Loan Principles) y Principios de Préstamos Sociales (SLP; Sustainable Loan Principles) publicados por la Asociación del Mercado de Préstamos (LMA; Loan Market Association). La SPO se encuentra disponible en el sitio web de la compañía, sección Inversores.

⁸ 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

En referencia al Marco de Financiamiento, se destaca que, en diciembre 2024, la Sociedad emitió la Obligación Negociable Clase 15 (ONC 15), por un monto de U\$S 9.587.538,0, a una tasa de interés fija del 7%, la cual se etiquetó Verde y representó la primera emisión aliada al Marco de Financiamiento Sostenible de la Sociedad.

La publicación del Marco se complementa con una serie de hitos significativos de la Sociedad en materia de emisión de Bonos SVS, entre los que se destacan: ser la primera Compañía privada en la República Argentina en emitir un Bono Sostenible (verde + social) en febrero 2021. Se trata de la Obligación Negociable Clase 6 (ONC 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); y ser la primera Compañía privada en emitir un Bono Verde por el re-etiquetado de su primera Obligación Negociable Clase 1 (ONC 1) y en integrar el Panel de Bonos Verdes, Sociales y Sostenibles de ByMA (Bolsas y Mercados Argentinos) en 2019.

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 2024, 2023 y 2022 se describen en la tabla a continuación:

| | Por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de | | |
|--|--|----------------|------------------|
| | 2024 | 2023 (*) | 2022 (*) |
| | (en miles de pesos) | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio | 261.702 | 159.781 | 1.123.900 |
| Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de operación | 42.455.996 | 31.802.524 | 31.548.465 |
| Flujo neto de efectivo (aplicado en) procedente de las actividades de inversión | (36.783.415) | (42.742.487) | 20.125.100 |
| Flujo neto de efectivo (aplicado en) procedente de las actividades de financiación | (2.807.925) | 11.381.151 | (51.795.590) |
| Aumento (disminución) neta del efectivo | 2.864.656 | 441.188 | (122.025) |
| Diferencia de cambio y otros resultados financieros | 83.815 | 156.787 | 31.137 |
| Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo | (188.819) | (496.054) | (873.231) |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio | 3.021.354 | 261.702 | 159.781 |

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2024.

Los fondos generados por las actividades operativas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de Ps. 10.653 millones, explicado principalmente por: (a) la variación positiva de Ps. 9.307 millones entre ambos resultados netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros) (b) la mayor disminución en los activos operativos por Ps. 8.614 millones (compuesta por la mayor disminución de Ps. 6.318 millones en créditos fiscales, menor aumento de Ps. 1.342 millones en créditos por ventas y por la mayor disminución de Ps. 954 millones en otros activos), parcialmente compensado por (c) el menor aumento de pasivos operativos por Ps. 7.268 millones (compuesto por el menor aumento de Ps. 4.613 millones en deudas comerciales y otras cuentas por pagar, mayor disminución de Ps. 2.105 millones en depósitos y anticipos de clientes, menor aumento de Ps. 829 millones en otros pasivos, mayor disminución de Ps. 531 millones en cargas fiscales y por un menor aumento de Ps. 422 millones en remuneraciones y cargas sociales, parcialmente compensado por la menor disminución de Ps. 1.232 millones en otras reservas).

Los fondos generados por las actividades operativas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de Ps. 254 millones, explicado principalmente por: (a) el mayor aumento de pasivos operativos por Ps. 6.498 millones (compuesto por el mayor aumento de Ps. 6.147 millones en deudas comerciales y otras cuentas por pagar, mayor aumento de Ps. 1.614 millones en depósitos y anticipos de clientes y por el mayor aumento de Ps. 834 millones en otros pasivos, parcialmente compensado por la mayor disminución de Ps. 1.233 millones en otras reservas, mayor aumento



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

de Ps. 614 millones en remuneraciones y cargas sociales y por una mayor disminución de Ps. 250 millones en cargas fiscales), parcialmente compensado por (b) la variación negativa de Ps. 3.713 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) y por (c) el mayor aumento en los activos operativos por Ps. 2.531 millones (compuesta por el mayor aumento de Ps. 3.153 millones en créditos por ventas y de Ps. 116 millones en créditos fiscales, parcialmente compensado por la mayor disminución de Ps. 738 millones en otros activos).

Los fondos aplicados a las actividades de inversión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 comparado con el ejercicio anterior presentan una disminución de Ps. 5.959 millones explicado por: menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por Ps. 32.406 millones, menores pagos por compras de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por Ps. 125 millones, parcialmente compensado por mayores colocaciones netas por inversiones transitorias por Ps. 26.572 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de Ps. 62.868 millones explicado por: mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por Ps. 44.049 millones y por menores cobros netos por inversiones transitorias por Ps. 19.409 millones, parcialmente compensado por menores pagos por inversiones en otros activos financieros por Ps. 353 millones y por menores pagos por compras de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por Ps. 237 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de financiación del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 comparado con el ejercicio anterior se incrementaron en Ps. 14.189 millones explicado por: mayores pagos de préstamos voluntarios y anticipados netos por Ps. 7.519 millones, menor obtención de fondos procedentes de préstamos por Ps. 6.177 millones, mayores pagos de intereses y gastos de préstamos por Ps. 418 millones, mayores pagos por arrendamientos de Ps. 65 millones y por la menor disminución en los depósitos en garantía por Ps. 10 millones.

Los fondos generados por las actividades de financiación del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparado con el ejercicio anterior se incrementaron en Ps. 63.177 millones explicado por: mayor obtención de fondos procedentes de préstamos por Ps. 42.464 millones, menores pagos de préstamos por Ps. 23.127 millones (de los cuales Ps. 21.306 millones corresponden a pagos voluntarios anticipados y Ps. 1.821 millones a pagos realizados en las fechas de pago previstas originalmente), disminución en los depósitos en garantía por Ps. 41 millones y por menores pagos por arrendamientos de Ps. 4 millones, parcialmente compensado por mayores pagos de intereses y gastos de préstamos por Ps. 1.409 millones y por la menor obtención de fondos procedentes de préstamos con partes relacionadas por Ps. 1.050 millones.

2. Políticas de dividendos y agentes pagadores

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

Los derechos a participar en las utilidades de la Compañía son los que surgen de la cláusula 9º del Contrato Social, transcrita más arriba, y de la aplicación de las normas generales en la materia. 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 | Vto. del Mandato | Carácter de independencia |
|--------------------------|----------|---------------|--------------------------|---------------------|-----------------------|----------------------|------------------|---------------------------|
| Ramiro Molina | 26282409 | 20-26282409-9 | Leandro N. Alem 855, P16 | 14/3/1978 | Gerente Representante | 24/08/2023 | N/A | No |
| Eduardo Bastitta Harriet | 28694065 | 20-28694065-0 | Leandro N. Alem 855, P16 | 4/2/1981 | Gerente Titular | 24/08/2023 | N/A | No |
| Tomás Marcos Fiorito | 22675292 | 20-22675292-8 | Marcelo T de Alvear 684 | 15/3/1972 | Gerente Titular | 16/6/2016 | N/A | No |
| Francisco Sersale | 28423658 | 20-28423658-1 | Suipacha 1111 | 23/9/1981 | Gerente Titular | 22/6/2021 | N/A | No |
| Miguel Valentín Murray | 04530400 | 20-04530400-1 | Marcelo T de Alvear 684 | 20/10/1945 | Gerente Suplente | 12/4/2023 | N/A | No |
| Santiago Daireaux | 20213659 | 20-20213659-2 | Suipacha 1111 | 29/3/1968 | Gerente Suplente | 12/4/2023 | N/A | No |

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. Luego de desempeñarse como CFO (*chief financial officer*) de



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

la Compañía durante más de 7 años, en el mes de agosto de 2023 asumió como gerente representante y CEO (*chief executive officer*). Actualmente es gerente titular y CEO (Chief Executive Officer) 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 fue cofundador de la Compañía y se desempeñó como CEO y gerente representante durante más de 10 años. Desde 2023 ha dejado de actuar como CEO pero continúa desempeñándose como miembro titular de la Gerencia de la Compañía. Asimismo, en la actualidad tiene también un rol activo como sponsor de un proyecto inmobiliario independiente en la República Oriental del Uruguay denominado Más Colonia. Bastitta Harriet actualmente es gerente titular 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 Boart Longyear Productos Argentina S.A., de SCALA OPM ARG S.A., CanCambria Exploraciones S.A., Cleartech Portabilidad S.A., Jock Resources S.A., director de Central Dique S.A., y Representante Legal en Argentina de SECURIPORT LLC (Sucursal Argentina) y Portal for Investment in the Latin American Social Sector (Sucursal Argentina) y se desempeña como Consejero Titular y Presidente en Fundación Varkey Argentina. Actualmente ejerce como abogado y socio administrador de Fiorito, Murray & Díaz Cordero.

Miguel V. Murray. Nacido el 20 de octubre de 1945, DNI 4.530.400, CUIT 20-04530400-1, y con domicilio especial en Marcelo T. de Alvear 684, piso 6, de la ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Sr. Murray es abogado recibido de la Universidad Católica Argentina. El Sr. Murray es off-counsel del estudio Fiorito, Murray & Díaz Cordero y posee más de 50 años de trayectoria en el ámbito del derecho corporativo, asesorando a empresas locales y multinacionales.

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 América Latina desde el 2005. El Sr. Sersale posee un título de Bachelor of Arts en Economía por Swarthmore College y es Magíster en Finanzas por la Universidad Torcuato Di Tella. También se desempeña como presidente en las sociedades GCDI S.A. y Argentina Commercial Properties S.A., y como director en las sociedades MyC Energía S.A., Enersud, Energy S.A.U, Genneia Desarrollos S.A., Genneia Vientos Argentinos S.A., Genneia Vientos Argentinos S.A., Genneia Vientos del Sur S.A., Genneia Vientos del Sudoeste S.A., Genneia La Florida S.A., Ullum 1 Solar S.A.U., Ullum 2 Solar S.A.U., Ullum 3 Solar S.A.U., Parque Eólico Loma Blanca IV S.A.U.

Santiago Daireaux. Nacido el 29 de marzo de 1968, DNI 20.213.659, CUIT 20-20213659-2 y con domicilio especial en la calle Suipacha 1111, piso 18, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Sr. Daireaux es abogado recibido de la Universidad Católica Argentina y Magíster en Derecho (LLM) por la Universidad de Pennsylvania. El Sr. Daireaux es Gerente Suplente de la Compañía y es socio del estudio Pérez Alati, Grondona, Benites & Arntsen, especialista en materia de M&A y asesoramiento financiero, nacional e internacional. También se desempeña como presidente en las sociedades Glenmark Generics S.A., Patagonia Organic Meat Company S.A. y Música del Tigre S.A., como director en las sociedades Purtierra S.A. e Instituto Massone S.A., y como síndico titular en las sociedades Crop Corporation S.A.U., Aerotransport Engineering Consulting S.A.U., Fizzmod S.A.U., Los Grobo Agropecuaria S.A., Grupo Los Grobo S.A.U., Los Grobo S.G.R., Canepa Hermanos SAICAYF, Agrofina S.A., Superdigital Argentina S.A.U. y Cartarsur Cards S.A.

b. Contratos de Trabajo con Gerentes y ciertos Empleados Clave

El Sr. Ramiro Molina es empleado 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



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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 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; e (iii) investigar quejas presentadas por escrito por los socios. Al realizar estas funciones, la Comisión Fiscalizadora no controla las operaciones de la Compañía ni evalúa los méritos de las decisiones adoptadas por la Gerencia.

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

| <u>Nombre</u> | <u>Fecha de nacimiento</u> | <u>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 | 10/04/2025 | 31/12/2027 |
| Matias Bargalló | 19/07/1973 | Marcelo T. De Alvear 684, piso 6, CABA | Síndico Titular | 10/04/2025 | 31/12/2027 |
| Diego María Serrano Redonnet | 18/09/1966 | Suipacha 1111, piso 18, CABA | Síndico Titular | 10/04/2025 | 31/12/2027 |
| Ezequiel María Díaz Cordero | 23/12/1973 | Marcelo T. De Alvear 684, piso 6, CABA | Síndico Suplente | 10/04/2025 | 31/12/2027 |
| Luis A. Schenone | 16/01/1988 | Marcelo T. De Alvear 684, piso 6, CABA | Síndico Suplente | 10/04/2025 | 31/12/2027 |
| Enrique A. Betemps | 07/11/1967 | Suipacha 1111, piso 18, CABA | Síndico Suplente | 12/04/2023 | 31/12/2025 |

Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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 y de Central Dique S.A. También se desempeña como miembro de la gerencia de FMDC Legal S.R.L. Actualmente se desempeña como abogado y socio de Fiorito, Murray & Díaz Cordero.

Matías Bargalló, nacido el 19 de julio de 1973, DNI 23469778, CUIT 20-23469778-2, con domicilio en Marcelo T. de Alvear 684, piso 6, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Sr. Bargalló es abogado por la Universidad Católica Argentina y Master of Laws (LL. M) de la Facultad de Derecho de la Universidad de Columbia, New York. En el año 2003 completó el postgrado de Derecho del Petróleo y del Gas en la Universidad de Buenos Aires. El Sr. Bargalló es Director titular de Angler S.A., Reliance Export S.A., Gerente de Estudio BPM S.R.L. y de Manuli Fluiconnecto S.R.L. y síndico titular de la Compañía AdCap Securities Argentina S.A. y de AdCap Asset Management SGFCI S.A. También se desempeña como miembro de la gerencia de FMDC Legal S.R.L. 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 L. Asimismo, se desempeña como profesor de derecho del mercado de capitales 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. También se desempeña como síndico titular en las sociedades Banco Santander Argentina S.A., BRS Investment S.A., Santander Tecnología Argentina S.A., Santander Consumer S.A., Santander Río Valores S.A., Santander Río Trust S.A., Genneia S.A., Genneia Vientos Argentinos S.A., Genneia Vientos del Sur S.A., Genneia Vientos del Sudoeste S.A., Genneia La Florida S.A., Enersud Energy S.A.U., Genneia Desarrollos S.A., Parque Eólico Loma Blanca IV S.A., Ullum 1 Solar S.A.U., Ullum 2 Solar S.A.U., Ullum 3 Solar S.A.U., MYC Energía S.A., Plaza Logística S.R.L., Patagonia Wind Energy S.A., Vientos de Necochea S.A., PL Ciudad S.R.L., Argentina Commercial Properties S.A., Commercial Properties Investment S.A., Commercial Properties Management S.A., Ingentis II Esquel S.A., Enersud Energy S.A.U., Vientos Patagónicos Chubut Norte III S.A.U., Vientos Sudamericanos Chubut Norte IV S.A.

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.

Luis A. Schenone. Nacido el 16 de enero de 1988, DNI N° 33.516.248, CUIT 24-33516248-6, y con domicilio en Marcelo T. de Alvear 684, piso 6, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Sr. Schenone es abogado por la Universidad Católica Argentina. Actualmente se desempeña como abogado en Fiorito, Murray & Díaz Cordero.

Enrique A. Betemps. Nacido el 7 de noviembre de 1967, DNI N° 16.817.836, CUIT N° 20-16817836-1 y con domicilio en la calle Suipacha 1111 Piso 18, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Sr. Betemps es abogado egresado de la Universidad Nacional del Litoral y Magíster en Leyes (LL.M.) por Southern Methodist University, Dallas, Texas. Actualmente se desempeña como abogado y socio del estudio Pérez Alati, Grondona, Benites & Arntsen. También se desempeña como síndico titular en las sociedades Aero Transport Engineering Consulting S.A.U. y SAM Inversiones Argentina S.A.

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%.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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 período finalizado el 31 de diciembre de 2024 fue de Ps 1.350, mientras que los importes abonados a los integrantes de la Comisión Fiscalizadora por el mismo período fueron de Ps. 2.213.

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 los mecanismos para la identificación, manejo y resolución de conflictos de interés, pautas de conducta en el lugar de trabajo, relacionamiento con Socios de Negocio 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 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 Negocio.

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 Negocio, 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.

En 2024, con el objetivo de establecer un marco general de gestión de crisis (reales o potenciales) que pudieran afectar la continuidad del negocio, la Compañía elaboró un nuevo documento denominado Plan de Gestión de Crisis (“*CMP*” por sus siglas en inglés). Este plan define la composición de un Comité de Crisis y detalla el funcionamiento de un plan de acción



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

inmediato, diseñado para abordar de manera eficaz cualquier situación crítica con el objetivo de minimizar sus impactos negativos y restablecer operaciones comerciales en el menor tiempo posible.

7. Empleados

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

| Área | 2024 | 2023 | 2022 |
|------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Administración general | 46 | 48 | 45 |
| Total | 46 | 48 | 45 |

8. Auditores

Nuestros Estados Financieros Auditados por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2024, 2023, y 2022 han sido auditados por profesionales pertenecientes a la firma Pistrelli, Henry Martin y Asociados S.A., firma miembro de Ernst & Young Global Limited, un estudio de contadores públicos matriculados independientes, cuya designación surge de las decisiones y resoluciones adoptadas en las reuniones de socios de la Sociedad de fecha 12 de abril de 2023, 11 de abril de 2024 y 10 de abril de 2025 de la Sociedad respectivamente. 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. Para los últimos tres ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2023 y para el último ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, 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.

Para el último ejercicio, que finalizara el 31 de diciembre de 2025 se ha designado al Contador Javier Emilio Leone, socio de Pistrelli, Henry Martin y Asociados, matriculado bajo el T°312 F°49, como auditor titular de la Compañía, y a la Contadora Florencia Romina Davila socia de Pistrelli, Henry Martin y Asociados, matriculado bajo el T°443 F°1, como auditora 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, 2023 y 2024 | Javier Emilio Leone | 25.646.412 | 20-25646412-9 | CPCECABA - T°312 F°49 | 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.

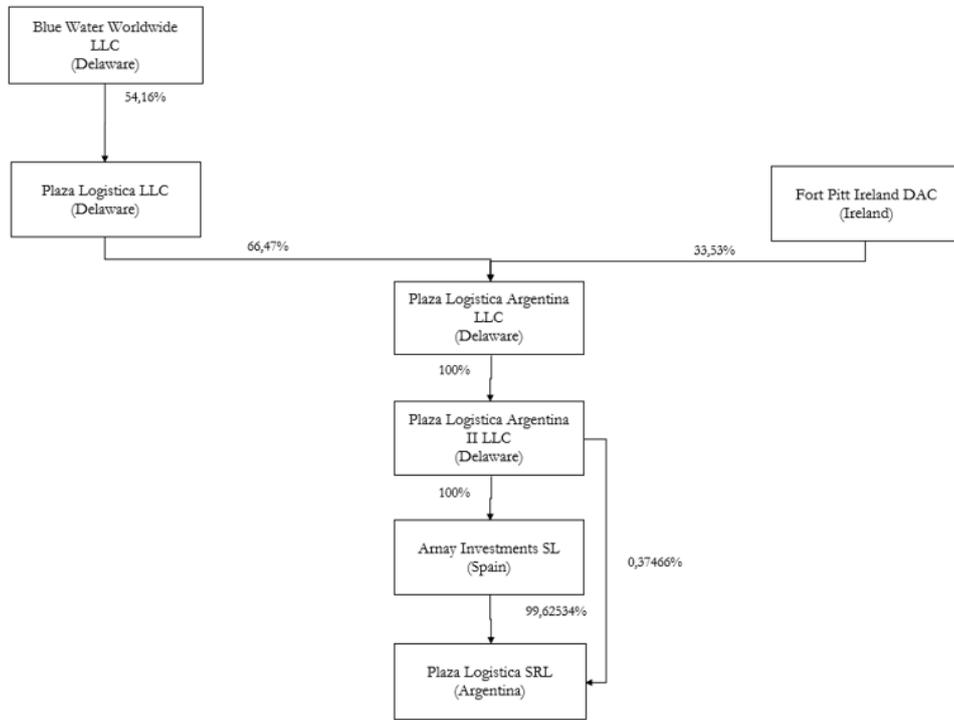


Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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 2024:



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

Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

(Designated Activity Company) constituida de conformidad con la legislación de Irlanda es titular de participaciones en el capital social y derechos de voto en Plaza Logística Argentina LLC representativas del 33,53% de su capital social y derechos de voto.

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

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

Si bien actualmente no existe una persona física que sea titular indirecto de una participación en el capital social de la Sociedad que exceda del 20%, en virtud de ciertos acuerdos existentes en Blue Water Worldwide LLC, el Sr. Benjamin H. Griswold tiene facultades de administrar las operaciones de Blue Water Worldwide LLC, todo ello a pesar de que el Sr. Benjamin H. Griswold no posee (i) la mayoría de participación en el capital de Blue Water Worldwide LLC ni (ii) una participación indirecta igual o mayor al 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 2024, la Compañía no presentaba saldos deudores con partes relacionadas y los saldos acreedores ascendían a Ps. 22.099.333. Dichos saldos acreedores correspondían principalmente a ciertos préstamos que recibió la Compañía de Plaza Logística Argentina LLC según se detalla a continuación.

| Serie | Moneda | Tasa de interés (anual) | Fecha de emisión | Vencimiento ⁹ | Capital US\$ |
|----------------|--------|-------------------------|------------------|--------------------------|--------------|
| Serie Priv. 1 | US\$ | 7,0% | 16-07-2019 | 16-04-2025 | 2.700.000 |
| Serie Priv. 2 | US\$ | 7,0% | 16-07-2019 | 16-04-2025 | 3.250.000 |
| Serie Priv. 3 | US\$ | 7,0% | 16-07-2019 | 16-04-2025 | 2.050.000 |
| Serie Priv. 4 | US\$ | 7,0% | 05-08-2019 | 16-04-2025 | 4.000.000 |
| Serie Priv. 5 | US\$ | 7,0% | 28-08-2019 | 16-04-2025 | 2.000.000 |
| Serie Priv. 7 | US\$ | 1,5% | 21-01-2021 | 16-04-2025 | 1.349.210 |
| Serie Priv. 8 | US\$ | 2,0% | 30-09-2021 | 16-04-2025 | 666.288 |
| Serie Priv. 9 | US\$ | 0,25% | 05-08-2022 | 16-04-2025 | 797.947 |
| Serie Priv. 10 | US\$ | 0,25% | 23-11-2022 | 16-04-2025 | 133.517 |

⁹ El 16 de abril de 2025, se extendió la fecha de Vencimiento de las obligaciones negociables privadas arriba mencionadas, esto es, las ONs Priv. 1 a 10, hasta el 8 de agosto de 2025.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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.

¹⁰ Con fecha 7 de abril de 2025, la Sociedad emitió las obligaciones negociables Serie Priv. 11, por un valor nominal de US\$632.050, con vencimiento el 6 de abril de 2026, pagaderas en dólares estadounidenses, que devengan intereses a una tasa de interés fija del 4% nominal anual pagadero al vencimiento, colocadas en forma privada, y suscriptas por Plaza Logística Argentina LLC.



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 2024, 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\$412,1 millones (valores de mercado), según se puede observar en el siguiente cuadro:

| Predio | Valuación (en US\$ millones) | Observaciones |
|-------------------|---------------------------------|--|
| Predio Pacheco | US\$ 92,8 | 111.355 m ² de Naves |
| Predio Pilar | US\$ 74,9 | Incluye <i>landbank</i> y 82.482 m ² de Naves |
| Predio Tortugas | US\$ 84,6 | 94.207 m ² de Naves |
| Predio Echeverría | US\$ 93,6 | 113.221 m ² de Naves |
| Total | US\$ 345,8 | |

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\$ 24,7 | 41.395 m ² de Naves |
| Predio Mercado | US\$ 41,5 | 74.727 m ² de Naves |
| Total | US\$ 66,2 | |

Al 31 de diciembre de 2024, el total de activos de la Compañía ascendía a Ps. 476.535,2 millones y el patrimonio neto a Ps. 264.095 millones, mientras que, al 31 de diciembre de 2023, el total de activos de la Compañía ascendía a Ps. 710.486,5 millones y un patrimonio neto total de Ps. 385.610,1 millones. Para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, el resultado neto de la Compañía fue una pérdida de Ps. 121.529,6 millones y el EBITDA para dicho período fue de ganancia Ps. 38.886,6 millones, mientras que, al 31 de diciembre de 2023, el resultado neto ganancia de la Compañía fue de Ps. 150.836,1 millones y el EBITDA para dicho período fue de ganancia Ps. 29.681,2 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 2024, consistían en:



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

- Predio Pacheco: cinco naves rentadas a diferentes compañías multinacionales y operadores logísticos, incluyendo a Volkswagen, Tasa Logística, entre otros, por un total de 78.155 m². Al 31 de diciembre de 2024, la vacancia fue del 14,9%.
- 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 2024, la vacancia de dicho Predio fue del 0,0%.
- Predio Tortugas: cuenta con tres naves nave rentadas a compañías multinacionales y operadores logísticos, incluyendo a Natura Cosméticos, GMRA, Sodimac y Bosch, por un total de 94.207 m². Al 31 de diciembre de 2024, la vacancia de dicho Predio fue del 0,0%.
- Predio Echeverría: cuenta con tres naves rentadas a compañías multinacionales y operadores logísticos, incluyendo a Bridgestone, Logispack y Area 54, por un total de 93.441 m². Al 31 de diciembre de 2024, la vacancia de dicho Predio fue del 19,5%.
- 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 2024, la vacancia de dicho Predio fue del 0,0%. En la actualidad una nueva nave se encuentra en desarrollo en dicho Predio.
- 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 2024, 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 2024 ascendía a 2,3 años.

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

| | Para el ejercicio/periodo económico finalizado el | | |
|--------------------------|---|---------|---------|
| | 31 de diciembre | | |
| | (doce meses) | | |
| | 2022 | 2023 | 2024 |
| | (promedio mes en m ²) | | |
| <i>Predio Pacheco</i> | 53.713 | 62.129 | 89.613 |
| <i>Predio Pilar</i> | 82.482 | 82.482 | 82.482 |
| <i>Predio Tortugas</i> | 74.158 | 85.569 | 89.170 |
| <i>Predio Echeverría</i> | 60.375 | 64.769 | 87.862 |
| <i>Predio Mercado</i> | 74.727 | 74.727 | 74.727 |
| <i>Predio Ciudad</i> | 41.395 | 41.395 | 41.395 |
| Total | 386.849 | 411.071 | 465.249 |

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.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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 Alpagatas (actualmente Topper Argentina). En el año 2023, finalizó su quinta nave, la cual se encuentra alquilada a Volkswagen Argentina. Mientras que en el año 2024, finalizó la sexta nave de 33.200 m²

En la actualidad, dicho parque cuenta con seis naves que en total tienen una capacidad de alquiler de 111.355 m².

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>).
- 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>)
- Volkswagen: Es una de las principales automotrices a nivel mundial, cuyo grupo económico concentra de 12 marcas de automóviles. Están presentes en el mercado argentino hace más de 40 años con presencia en todas las provincias del país y planta productiva en Córdoba (<https://www.volkswagen.com.ar/es.html>).

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. 7.944,8 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024, Ps. 4.693,9 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023 y Ps. 4.384,20 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022. En términos porcentuales, los ingresos totales por arrendamientos de este parque representaron el 17,01% en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024. 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



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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. 8.196,2 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024, Ps. 7.110,5 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023 y Ps. 9.244,90 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022. En términos porcentuales, los ingresos totales por arrendamientos de este parque representaron el 18% en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024.

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 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

Dicho parque fue adquirido 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.). En el año 2023, se finalizó la tercera nave por 18.136 m², alquilada a Bosch Argentina. El parque cuenta con una capacidad total de alquiler de 94.207 m².

Los clientes actuales del Predio Tortugas son:

- Natura Cosméticos: una de las principales fabricantes y comercializadora de productos de belleza y cuidado personal. Nació en Brasil y, en mayo, de 2019 cerró la compra de su competidora Avon por US\$ 3.700 millones. Tiene presencia en diferentes países y, en Argentina, ha crecido exponencialmente en los últimos años gracias a su modelo de negocio (venta directa a través de revendedores), a la calidad de sus productos y a su imagen fuertemente ligada a la sustentabilidad ecológica (<http://naturacosmeticos.com.ar/>).
- 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/>).
- Bosch: Es una empresa multinacional de ingeniería y tecnología que comercializa una amplia gama de productos: herramientas eléctricas, soluciones para la construcción y el agro. Este año cumple 100 años de prescencia en el mercado local y se mantiene como una referente es su ámbito (<https://www.bosch.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. 8.700,6 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024, Ps. 7.798,8 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023 y Ps. 7.555,70 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022. En términos porcentuales, los ingresos totales por arrendamientos de este parque representaron el 19% en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024.

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



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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. En febrero de 2024, la Compañía firmó una ampliación del contrato original con Bridgestone Argentina por 20.200 m² adicionales. Asimismo, la Compañía firmó un contrato de locación con ABB por aproximadamente la mitad de la segunda nave en este Predio. ABB operó en este Predio desde octubre de 2018 hasta diciembre de 2023. Adicionalmente, en mayo 2022 la Compañía firmó un contrato de locación con Logispack S.A. (Enviopack), para ocupar una porción del espacio vacante de la segunda nave en este Predio. A su vez, durante el año 2023, la Compañía celebró un contrato de locación con Area54.

La Compañía finalizó en el 2024 su cuarta nave en dicho Predio, llevando su capacidad total de alquiler a 113.221 m².

Los clientes actuales del Predio Echeverría son:

- Bridgestone Argentina: una de las mayores fabricantes de neumáticos en el mundo, fundada hace más de 100 años. Su planta en Lavallol, Provincia de Buenos Aires, fue inaugurada en el año 1931 (Firestone hasta el año 1988). En el año 2012 anunciaron un plan de inversión de US\$ 220 millones en Argentina hasta el año 2020, demostrando el fuerte compromiso de la compañía con el país (<http://www.bridgestone.com.ar/es>).
- Enviopack: empresa fundada en el año 2016, es un proveedor de servicios logísticos enfocado en Logística de e-commerce. (www.enviopack.com).
- Area54: es una reconocida empresa logística con 20 años de presencia en el mercado local brindando soluciones de alto valor para gestionar, automatizar y controlar los procesos de logística de múltiples empresas de Latinoamérica (<https://areagrupo.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. 8.321,6 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024, Ps. 5.884,6 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023 y Ps. 6.025,30 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022. En términos porcentuales, los ingresos totales por arrendamientos de este parque representaron el 18% en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024.

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

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

Los clientes actuales del Predio Ciudad son:

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



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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. 5.266,9 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024, Ps. 5.005,6 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023 y de Ps. 5.425,10 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022, representando el 11% de los ingresos totales por alquileres de la Compañía en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024. 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:

Con fecha 24 de enero de 2018, la Corporación Mercado Central de Buenos Aires (“CMCBA”) aprobó el contrato de concesión de obra entre la Compañía y el Mercado Central de Buenos Aires (“MCBA”) por 87.135 metros cuadrados y otorgó dos opciones por 24 meses para otorgar dos concesiones más, etapa 2 por 58.040 metros cuadrados y etapa 3 por 66.032 m². La Concesión MCBA tiene una vida de 30 años desde la aprobación, prorrogable hasta 2 años más en caso de ejercicio por parte de la Compañía de las opciones mencionadas.

El 13 de mayo de 2019 se suscribieron dos contratos de concesión adicionales con la CMCBA en los que se instrumentaron las concesiones de obra sobre las etapas 2 y 3, a la vez que se modificaron algunas de las condiciones de la concesión sobre la etapa 1, extendiendo el plazo a 35 años a partir de la fecha de firma de los contratos de concesión correspondientes con las etapas 2 y 3 (en conjunto, los tres contratos de concesión, los “Contratos de Concesión”).

El 6 de febrero de 2024 la CMCBA y la Compañía celebraron adendas a los Contratos de Concesión en virtud de las cuales (i) se acordó la extensión del plazo previsto para el inicio de la ejecución de las obras comprometidas bajo la etapa 3 hasta el 6 de febrero de 2026 y hasta el 6 de febrero de 2028 para su respectiva finalización; (ii) se dispuso un aumento del canon aplicable a los tres Contratos de Concesión; (iii) se otorga a la Compañía la facultad de rescindir unilateralmente el Contrato de Concesión de la etapa 3 antes del vencimiento del segundo aniversario desde la fecha de firma de las adendas; y (iv) se otorgó una opción durante dos años para ampliar la tierra concesionada bajo la etapa 3 en 29.554 metros cuadrados, opción que fuera ejercida por la Compañía, el 20 de agosto de 2024, celebrándose una nueva enmienda a los Contratos de Concesión.

En septiembre de 2024, se iniciaron las obras de movimiento de suelos por la etapa 3 para el desarrollo de un espacio de depósito de aproximadamente 56.469 m².

El Predio posee una capacidad total de alquiler de 74.727 m² entre las naves desarrolladas que posee en la actualidad, y en desarrollo posee 56.469 m². Es decir, el potencial total del Predio es de 131.196 m².

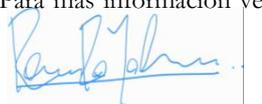
Los clientes actuales del Predio Mercado son:

- 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. 8.276,3 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024, Ps. 7.873,6 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023 y de Ps. 8.603,40 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2022, representando el 17,72% de los ingresos totales por alquileres de la Compañía en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024.

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



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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 comenzó a desarrollar el proyecto en el año 2023. Se trata de un espacio de aproximadamente 3.444 m², justo en el medio de la ciudad. Creemos que su ubicación estratégica es una ventaja comparativa que atraerá a múltiples clientes. La edificación de dicho parque es la implementación de modelos de construcción de vanguardia que caracterizan la forma de hacer negocios de la Compañía.

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. La sentencia fue apelada por la Compañía ante la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. La Cámara Civil emitió su fallo de segunda instancia por la cual dispuso (i) revocar la sentencia de primera instancia, (ii) hacer lugar a la demanda entablada por la Compañía ordenando restituir el Pago Inicial (con ciertas deducciones menores) en dólares estadounidenses (moneda dura), y (iii) declarar resuelto el Boleto, todo ello con costas a cargo de los demandados vencidos. En caso de quedar firme la sentencia de Cámara, los demandados deberán devolver a la Compañía el Pago Inicial (con ciertas deducciones menores) en dólares estadounidenses, más intereses y sin penalidad. Los demandados interpusieron in recurso extraordinario cuyo rechazo motivo un recurso de queja ante la Corte Suprema de Justicia (“CSJN”), último recurso disponible contra la Sentencia de Cámara. La interposición o admisión del recurso de queja no suspende los efectos de la Sentencia de Cámara, lo cual ha habilitado a que la Compañía exija el cumplimiento de la misma por vía judicial y, ha obtenido un embargo preventivo sobre un terreno de propiedad de los demandados. Los demandados han solicitado a la CSJN que la suspensión de la ejecución de la Sentencia de Cámara hasta tanto se resuelva la cuestión de fondo. A la fecha la CSJN no se ha expedido sobre dicho pedido con lo cual la Sentencia de Cámara mantiene su operatividad. 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).



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

3. Propiedades de Inversión

Al 31 de diciembre de 2024, 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 2024:

| Nombre | Tipo | Alquilable | Superficies (m ²) | | Max. Potencial | Domicilio | Principales Clientes | % de propiedad de la Compañía |
|--------------------------|------------------|------------|-------------------------------|----------|----------------|---|--|-------------------------------|
| | | | en construcción | Landbank | | | | |
| Predio Pacheco | Parque Logístico | 111.355 | - | - | 111.355 | Av. J. D. Perón 4000, General Pacheco, Tigre, PBA. | Topper Argentina, Tasa Logística, Furlong, Cargo, VW | 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 | 94.207 | - | - | 94.207 | Av. de los Constituyentes 515, Garín, Escobar, PBA. | Natura Cosméticos, Mirgor, Sodimac, Bosch | 100% |
| Predio Echeverría | Parque Logístico | 113.221 | - | 5.720 | 118.941 | Palacios (s/n) entre Av. N. López y Luis Beltrán, El Jagüel, Echeverría, PBA. | Bridgestone Argentina, Enviopack, Area54 | 100% |
| Predio Mercado | Parque Logístico | 74.726 | 56.469 | - | 131.195 | 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 | | 517.386 | 60.233 | 71.543 | 649.162 | | | 73% |

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 2024, 2023 y 2022 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 31/12/2024: “*Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024*”, ID 3328438, publicado con fecha 10 de marzo de 2025.
- EECC al 31/12/2023: “*Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023*”, ID 3163203, publicado con fecha 8 de marzo de 2024.
- 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.

Los Estados Financieros 2024 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía el 10 de marzo de 2025 y fueron auditados por Pistrelli, Henry Martín y Asociados S.A.

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 2023 surge de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024, la cual ha sido reexpresada a dicha fecha siguiendo los lineamientos de la NIC 29.

1. 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 2023, solo a efecto de cumplimiento con requerimientos regulatorios.

Los importes y otra información correspondientes al ejercicio económicos finalizado el 31 de diciembre de 2023 es parte integrante de los Estados Financieros finalizados al 31 de diciembre de 2024 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.

2. Información financiera ajustada por inflación

Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024, 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 2024. 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 2024, 2023 y 2022 se encuentran reexpresadas en la unidad de medida corriente al 31 de diciembre de 2024.

3. 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 2024, 2023 y 2022, 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 2024, 2023 Y 2022 (expresados en miles de pesos)

| Información de los Estados del resultado Integral | 12 meses al | | |
|--|---------------|----------------|----------------|
| | 31-12-2024 | 31-12-2023 (*) | 31-12-2022 (*) |
| Ingresos por alquileres | 46.706.382 | 38.367.045 | 41.238.818 |
| Ingresos por servicios | 10.586.571 | 8.830.365 | 9.465.772 |
| Costos de servicios | (9.418.561) | (7.910.792) | (8.747.289) |
| Ganancia bruta | 47.874.392 | 39.286.618 | 41.957.301 |
| Otros ingresos operativos | 584.235 | 211.696 | 11.501 |
| Gastos de comercialización | (3.040.801) | (2.670.768) | (2.580.208) |
| Gastos de administración | (5.679.906) | (5.253.243) | (5.029.068) |
| Otros gastos operativos | (1.363.704) | (2.531.384) | (4.709.964) |
| Ganancia operativa antes del resultado por revalúo de propiedades de inversión | 38.374.216 | 29.042.919 | 29.649.562 |
| (Pérdida) ganancia por revalúo de propiedades de inversión - terminadas | (255.814.565) | 172.926.803 | (40.919.429) |
| (Pérdida) ganancia por revalúo de propiedades de inversión - en construcción | (3.524.823) | 40.227.029 | (1.706.331) |
| (Pérdida) ganancia por revalúo de propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos | (5.480.951) | 6.514.304 | (2.260.475) |
| (Pérdida) ganancia por revalúo neta de propiedades de inversión | (264.820.339) | 219.668.136 | (44.886.235) |
| (Pérdida) ganancia operativa | (226.446.123) | 248.711.055 | (15.236.673) |
| Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda | 96.949.542 | 116.826.259 | 61.020.518 |



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

| Información de los Estados del resultado Integral | 12 meses al | | |
|---|---------------|----------------|----------------|
| | 31-12-2024 | 31-12-2023 (*) | 31-12-2022 (*) |
| Ingresos financieros | 5.813.754 | 11.600.580 | 23.272.975 |
| Costos financieros | (58.287.659) | (160.139.595) | (86.092.704) |
| (Pérdida) ganancia antes del impuesto a las ganancias | (181.970.486) | 216.998.299 | (17.035.884) |
| Impuesto a las ganancias del ejercicio | 60.440.863 | (66.162.186) | 27.848.024 |
| (Pérdida) ganancia neta del ejercicio | (121.529.623) | 150.836.113 | 10.812.140 |
| Resultado integral del ejercicio, neto de impuestos | (121.529.623) | 150.836.113 | 10.812.140 |

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2024.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024, 2023 y 2022:

| Detalle | 31-12-2024 | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|-----------------------|---------------|-------------|-------------|
| Capital Social | 4.630.788 | 4.630.788 | 4.630.788 |
| Ajuste al capital | 218.854.103 | 218.854.103 | 218.854.103 |
| Reservas | 162.139.694 | 11.289.071 | 3.098.919 |
| Resultados Acumulados | (121.529.623) | 150.836.113 | 10.812.131 |
| Total de Patrimonio | 264.094.962 | 385.610.075 | 237.395.941 |

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2024.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024, 2023 Y 2022 (expresados en miles de pesos)

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

| | 31-12-2024 | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Activo | | (*) | (*) |
| Activo No Corriente | | | |
| Propiedades de inversión - terminadas | 416.463.600 | 595.608.718 | 346.713.371 |
| Propiedades de inversión - en construcción | 21.454.055 | 73.786.426 | 36.514.700 |
| Propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos | 8.496.456 | 16.073.457 | 20.204.803 |
| Activos intangibles | 69.355 | 71.263 | 110.653 |
| Propiedad, planta y equipo | 534.050 | 968.096 | 1.365.626 |
| Depósitos en garantía | 2.950.071 | 5.379.707 | 3.711.319 |
| Créditos fiscales | - | 66.999 | 180.396 |
| Otros activos | 195.196 | 468.189 | 6.614.201 |
| Total Activo No Corriente | 450.162.783 | 692.422.855 | 415.415.069 |

Activo Corriente



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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

| | 31-12-2024 | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| | | (*) | (*) |
| Créditos fiscales | 103.172 | 3.059.970 | 2.830.025 |
| Otros activos | 7.033.390 | 10.044.212 | 173.496 |
| Créditos por ventas | 3.555.114 | 2.529.527 | 3.186.047 |
| Depósitos en garantía | 292.723 | 207.257 | 129.818 |
| Inversiones transitorias | 12.366.632 | 1.960.940 | 21.415.208 |
| Efectivo | 3.021.354 | 261.702 | 159.781 |
| Total Activo Corriente | 26.372.385 | 18.063.608 | 27.894.375 |
| Total Activo | 476.535.168 | 710.486.463 | 443.309.444 |
| Patrimonio Neto y Pasivo | | | |
| Patrimonio Neto | | | |
| Capital | 4.630.788 | 4.630.788 | 4.630.788 |
| Ajuste al capital | 218.854.103 | 218.854.103 | 218.854.103 |
| Reserva facultativa | 153.565.831 | 10.271.524 | - |
| Reserva legal | 8.082.413 | 540.607 | - |
| Otras reservas | 491.450 | 476.940 | 3.098.919 |
| Resultados no asignados | (121.529.623) | 150.836.113 | 10.812.131 |
| Total Patrimonio Neto | 264.094.962 | 385.610.075 | 237.395.941 |
| Pasivo No Corriente | | | |
| Deudas financieras | 82.908.038 | 90.860.764 | 77.026.405 |
| Depósitos y anticipos de clientes | 3.027.968 | 4.887.476 | 2.861.512 |
| Previsión para contingencias | 397.675 | 646.475 | 499.242 |
| Pasivo por impuesto diferido | 68.904.464 | 140.304.835 | 74.142.649 |
| Total Pasivo No Corriente | 155.238.145 | 236.699.550 | 154.529.808 |
| Pasivo Corriente | | | |
| Deudas financieras | 17.693.621 | 43.983.036 | 22.526.134 |
| Deudas con partes relacionadas | 21.443.495 | 33.781.057 | 21.143.411 |
| Depósitos y anticipos de clientes | 1.657.094 | 1.711.841 | 1.622.436 |
| Previsión para contingencias | 1.897.194 | 2.526.319 | 1.829.771 |
| Deudas comerciales y otras cuentas por pagar | 3.001.638 | 3.705.404 | 1.647.005 |
| Cargas fiscales | 9.866.478 | 360.640 | 794.595 |
| Otros pasivos | 655.838 | 1.115.065 | 2.805 |
| Remuneraciones y cargas sociales | 986.703 | 993.476 | 1.817.538 |
| Total Pasivo Corriente | 57.202.061 | 88.176.838 | 51.383.695 |
| Total Pasivo | 212.440.206 | 324.876.388 | 205.913.503 |
| Total Patrimonio Neto y Pasivo | 476.535.168 | 710.486.463 | 443.309.444 |

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2024.

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024, 2023 Y 2022 (expresados en miles de pesos)

| | 31-12-2024 | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|---|---------------|-------------|--------------|
| | | (*) | (*) |
| Actividades operativas | | | |
| (Pérdida) ganancia neta del ejercicio | (121.529.623) | 150.836.113 | 10.812.140 |
| Ajustes para conciliar la (pérdida) ganancia neta del ejercicio con los flujos netos de efectivo: | | | |
| Impuesto a las ganancias | (60.440.863) | 66.162.186 | (27.848.024) |



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

| | 31-12-2024 | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|--|--------------|---------------|--------------|
| Depreciación de propiedad, planta y equipo y amortización de activos intangibles | 512.351 | 638.261 | 587.827 |
| Deudores incobrables | 27.269 | 28.401 | 11.822 |
| Pérdida (ganancia) neta de propiedades de inversión | 264.820.339 | (219.668.136) | 44.886.235 |
| Ingresos financieros | (5.813.754) | (11.600.580) | (23.272.975) |
| Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda | (96.949.542) | (116.826.259) | (61.020.518) |
| Costos financieros | 58.287.659 | 160.139.595 | 86.092.704 |
| Incremento neto en la previsión para contingencias | 925.517 | 2.238.153 | 3.952.863 |
| Cargo (recupero) neto de beneficios a empleados | 9.600 | (1.406.488) | 53.994 |
| Cambios en los activos y pasivos operativos: | | | |
| En créditos por venta, otros activos, créditos fiscales y otros créditos | 735.870 | (7.878.034) | (5.348.486) |
| En deudas comerciales y otras cuentas por pagar, cargas fiscales, provisión de beneficios a empleados, depósitos y anticipos de clientes y otros pasivos | 1.871.173 | 9.139.312 | 2.640.883 |
| Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de operación | 42.455.996 | 31.802.524 | 31.548.465 |
| Actividades de inversión | | | |
| (Colocaciones) cobros netos de inversiones transitorias | (10.093.762) | 16.478.043 | 35.886.586 |
| Pagos por compras de propiedad, planta y equipo | (67.234) | (192.172) | (403.146) |
| Valor residual de las bajas de propiedad, planta y equipo | 48 | - | - |
| Pagos por adquisiciones de activos intangibles | (9.211) | (9.172) | (35.498) |
| Pagos por inversiones en otros activos financieros | - | - | (353.269) |
| Pagos por adquisiciones de propiedades de inversión y pagos de concesiones | (26.613.256) | (59.019.186) | (14.969.573) |
| Flujo neto de efectivo (aplicado en) procedente de las actividades de inversión | (36.783.415) | (42.742.487) | 20.125.100 |
| Actividades de financiación | | | |
| Obtención de préstamos | 45.465.023 | 51.641.963 | 9.179.665 |
| Obtención de préstamos con partes relacionadas | - | - | 1.050.352 |
| Prepago voluntario de préstamos | (28.115.280) | (6.547.626) | (27.853.192) |
| Repago de préstamos | (10.605.248) | (24.652.618) | (26.473.082) |
| Disminución de depósito en garantía de préstamos | 32.250 | 41.865 | - |
| Pagos por arrendamientos | (361.519) | (297.011) | (302.199) |
| Pago de intereses y gastos de préstamos | (9.223.151) | (8.805.422) | (7.397.134) |
| Flujo neto de efectivo (aplicado en) procedente de las actividades de financiación | (2.807.925) | 11.381.151 | (51.795.590) |
| Aumento (disminución) neta del efectivo | 2.864.656 | 441.188 | (122.025) |
| Diferencia de cambio y otros resultados financieros del efectivo | 83.815 | 156.787 | 31.137 |
| Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo | (188.819) | (496.054) | (873.231) |
| Efectivo al 1 de enero | 261.702 | 159.781 | 1.123.900 |
| Efectivo al 31 de diciembre | 3.021.354 | 261.702 | 159.781 |

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2024.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

b. Indicadores financieros

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

| Índices | 31-12-2024 | 31-12-2023 | 31-12-2022 |
|--|------------|------------|------------|
| Liquidez (Activo Corriente / Pasivo Corriente) | 0,46 | 0,20 | 0,54 |
| Solvencia (Patrimonio neto / Pasivo total) | 1,26 | 1,19 | 1,15 |
| Inmovilización del Capital (Activo no corriente / Activo Total) | 0,94 | 0,97 | 0,94 |
| Rentabilidad (Resultado neto del ejercicio - período / patrimonio neto promedio) | (0,37) | 0,48 | 0,05 |

El índice de Liquidez por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 con respecto al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 subió un 130%, como consecuencia principalmente de la menor utilización de fondos para la inversión en la construcción de propiedades de inversión, el pago de deudas de corto plazo y el mayor ingreso de fondos como consecuencia del mayor resultado operativo del ejercicio 2024.

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad presenta activos corrientes inferiores a los pasivos corrientes en Ps. 30.830 millones (dicho monto se reduce a Ps. 9.386 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 2023 con respecto al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 bajó el 63%, como consecuencia principalmente de la utilización de fondos para la inversión en la construcción de propiedades de inversión.

El índice de Solvencia por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 con respecto al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 aumentó 6%, como consecuencia principalmente de la baja en el Pasivo Total del 35% (principalmente por el pago voluntario anticipado de la ON Clase 6 por Ps. 28.115 millones) y por la disminución del patrimonio neto producto del resultado del ejercicio.

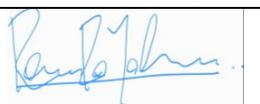
El índice de Solvencia por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 con respecto al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 aumentó 3%, como consecuencia principalmente del aumento en el Pasivo Total del 58% (principalmente por el aumento del saldo del pasivo por impuesto diferido y por el aumento de deudas financieras) y por el incremento del patrimonio neto producto del resultado del ejercicio.

El índice de Inmovilización del Capital se mantiene prácticamente constante durante los tres años bajo análisis.

Es importante mencionar que el Margen Operativo de la Sociedad (sin considerar los resultados netos de las propiedades de inversión – (ver “Capítulo VIII – Antecedentes financieros acápite a) Estados financieros”) se incrementó de 62% a 67% por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2024 respectivamente y se incrementó de 58% a 62% por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2023 respectivamente. Estas variaciones están dadas principalmente por el aumento de la operatoria de la Sociedad producto de la finalización de obras que incrementaron la superficie alquilada. Sin embargo, el índice de Rentabilidad captura la pérdida operativa la cual se vio incrementada únicamente por la pérdida que genera el efecto inflacionario sobre las propiedades de inversión compensado parcialmente por la ganancia que genera el efecto de la devaluación, es por esto que disminuyó considerablemente para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 con respecto al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023. En contraposición, dicho índice se incrementó considerablemente para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 con respecto al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 debido principalmente a que durante el ejercicio 2023, la devaluación fue superior a la inflación generando una ganancia sobre el revalúo de propiedades de inversión.

c. Otros indicadores

| Métricas Operativas | 31-12-24 | 31-12-23 | 31-12-22 |
|---|----------|----------|----------|
| Total de hectáreas ⁽¹⁾ | 116,20 | 113,25 | 113,25 |
| Metros cuadrados de depósito alquilable | 517.400 | 463.700 | 404.334 |
| Metros cuadrados de depósito en desarrollo ⁽²⁾ | 60.233 | 57.164 | 63.123 |



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

| | | | |
|---|--------|---------|---------|
| Metros cuadrados de Landbank ⁽³⁾ | 65.823 | 115.470 | 148.670 |
| Cantidad de localizaciones | 7 | 7 | 7 |
| Cantidad de clientes | 18 | 19 | 16 |

- (1) *Corresponde a la totalidad de tierra de nuestros cuatro Parques Propios y nuestros tres Parques Concesionados.*
- (2) *Al 31 de diciembre de 2024 corresponden al espacio ubicado en el parque Mercado Central, correspondiente a la zona E3 ampliada y al depósito urbano Maza. Al 31 de diciembre de 2023 corresponden al desarrollo de la sexta nave en Pacheco, al desarrollo de la cuarta nave en Echeverría y al depósito urbano Maza. Al 31 de diciembre de 2022 corresponden al depósito urbano Maza, al desarrollo de la tercera nave en Tortugas, al desarrollo de la tercera nave en Echeverría y al desarrollo de la quinta nave en Pacheco.*
- (3) *Expresado en metros cuadrados desarrollables.*

d. Capitalización y Endeudamiento

En el siguiente cuadro se detalla nuestra capitalización y endeudamiento al 25 de abril de 2025, al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 en miles de pesos.

| | 25-04-2025 | 31-12-2024 | 31-12-2023 (*) |
|--|------------------------|--------------------|--------------------|
| Deuda financiera | | | |
| No corriente | | | |
| Obligaciones negociables públicas | 41.253.444 (1) | 53.950.811 | 35.706.252 |
| Obligaciones negociables privadas | 29.508.053 (1) | 27.168.612 | 54.059.501 |
| Arrendamientos | 1.699.837 (2) | 1.788.615 | 1.095.011 |
| Subtotal deuda financiera no corriente | 72.461.334 | 82.908.038 | 90.860.764 |
| Corriente | | | |
| Obligaciones negociables públicas | 27.825.377 (1) | 12.475.925 | 35.571.455 |
| Obligaciones negociables privadas | 5.474.125 (1) | 4.737.996 | 8.133.154 |
| Arrendamientos | 443.595 (2) | 479.700 | 278.427 |
| Subtotal deuda financiera corriente | 33.743.097 | 17.693.621 | 43.983.036 |
| Total deuda financiera | 106.204.431 | 100.601.659 | 134.843.800 |
| Total Patrimonio Neto | 285.589.628 (2) | 264.094.962 | 385.610.075 |
| Total capitalización | 391.794.059 | 364.696.621 | 520.453.875 |

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2024.

(1) Corresponde a los saldos deuda financiera de la Sociedad al 25 de abril de 2025 calculados en base a información de gestión de la Sociedad, no auditados.

(2) Información al 31 de marzo de 2025, no auditado.

El siguiente cuadro refleja las Obligaciones Negociables emitidas por la Sociedad en el marco del Programa Global, expresado en su valor de emisión al 25 de abril de 2025:

| Obligación Negociable | Moneda de Emisión | Total al 25-24-2025 |
|-------------------------------------|-------------------|---------------------|
| Obligaciones negociables Clase X | USD-L | US\$ 20.000.000 |
| Obligaciones negociables Clase XII | UVA | UVA 13.288.056 |
| Obligaciones negociables Clase XIII | UVA | UVA 5.215.101 |
| Obligaciones negociables Clase XIV | ARS | AR\$ 8.124.834.000 |
| Obligaciones negociables Clase XV | USD | US\$ 9.587.538 |



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

El siguiente cuadro indica el vencimiento de la deuda financiera de la Sociedad al 25 de abril de 2025:

| Tipo de deuda | Fecha de vencimiento | | | | | Total |
|--|----------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| | 0-3 meses | 3-6 meses | 6-9 meses | 9-12 meses | Mayor a 12 meses | |
| Obligaciones negociables Clase X | - | - | - | - | 22.691.525 | 22.691.525 |
| Obligaciones negociables Clase XII | - | - | - | 19.013.481 | - | 19.013.481 |
| Obligaciones negociables Clase XIII | - | - | - | - | 7.462.132 | 7.462.132 |
| Obligaciones negociables Clase XIV | 8.124.834 | - | - | - | - | 8.124.834 |
| Obligaciones negociables Clase XV | - | - | - | - | 11.212.626 | 11.212.626 |
| Obligaciones negociables privadas – OPIC / DFC | 1.283.598 | 1.283.598 | 1.283.598 | 1.283.598 | 29.522.744 | 34.657.136 |
| Intereses a pagar | 1.034.053 | - | - | - | - | 1.034.053 |
| Arrendamientos | 123.152 | 100.188 | 112.753 | 107.502 | 1.699.837 | 2.143.432 |
| Total de préstamos de la Sociedad | 10.565.637 | 1.383.786 | 1.396.351 | 20.404.581 | 72.588.864 | 106.339.219 |
| Costos de préstamos diferidos, netos | | | | | | (134.788) |
| Total Deuda financiera | | | | | | 106.204.431 |

El siguiente cuadro indica el vencimiento de deuda financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024:

| Tipo de deuda | Fecha de vencimiento | | | | | Total |
|--|----------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|--------------------|
| | 0-3 meses | 3-6 meses | 6-9 meses | 9-12 meses | Mayor a 12 meses | |
| Obligaciones negociables Clase X | - | - | - | - | 20.023.646 | 20.023.646 |
| Obligaciones negociables Clase XI | 3.994.444 | - | - | - | - | 3.994.444 |
| Obligaciones negociables Clase XII | - | - | - | - | 17.285.768 | 17.285.768 |
| Obligaciones negociables Clase XIII | - | - | - | - | 6.784.064 | 6.784.064 |
| Obligaciones negociables Clase XIV | - | 8.124.834 | - | - | - | 8.124.834 |
| Obligaciones negociables Clase XV | - | - | - | - | 9.894.339 | 9.894.339 |
| Obligaciones negociables privadas – OPIC / DFC | 1.132.683 | 1.132.683 | 1.132.683 | 1.132.683 | 27.184.390 | 31.715.122 |
| Intereses a pagar | 640.335 | 50.021 | - | - | - | 690.356 |
| Arrendamientos | 128.632 | 122.643 | 116.934 | 111.490 | 1.788.615 | 2.268.314 |
| Total de préstamos de la Sociedad | 5.896.094 | 9.430.181 | 1.249.617 | 1.244.173 | 82.960.822 | 100.780.887 |
| Costos de préstamos diferidos, netos | | | | | | (179.228) |
| Total Deuda financiera | | | | | | 100.601.659 |

El siguiente cuadro indica el vencimiento de deuda financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023:

| Tipo de deuda | Fecha de vencimiento | | | | | Total |
|--|----------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|--------------------|
| | 0-3 meses | 3-6 meses | 6-9 meses | 9-12 meses | Mayor a 12 meses | |
| Obligaciones negociables Clase VI | - | - | 26.818.396 | - | - | 26.818.396 |
| Obligaciones negociables Clase IX | - | 8.001.398 | - | - | - | 8.001.398 |
| Obligaciones negociables Clase X | - | - | - | - | 35.210.201 | 35.210.201 |
| Obligaciones negociables privadas – OPIC / DFC | 1.932.267 | 1.932.267 | 1.932.267 | 1.932.267 | 54.103.480 | 61.832.547 |
| Intereses a pagar | 1.224.239 | - | - | - | - | 1.224.239 |
| Arrendamientos | 74.987 | 69.532 | 67.798 | 66.110 | 1.095.011 | 1.373.438 |
| Total de préstamos de la Sociedad | 3.231.493 | 10.003.197 | 28.818.461 | 1.998.376 | 90.408.692 | 134.460.219 |
| Costos de préstamos diferidos, netos | | | | | | (383.581) |
| Total Deuda financiera | | | | | | 134.843.800 |

A la fecha del presente Programa, la Sociedad no tiene ni espera emitir pagarés electrónicos, cheques electrónicos o diferidos, o cualquier otro instrumento similar, que pudieran afectar el cumplimiento de las obligaciones de la Sociedad.

La disminución de deudas financieras del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 con respecto al ejercicio anterior por Ps. 34.242,1 millones se explica principalmente por el efecto de la aplicación del ajuste por inflación por Ps. 84.154,2 millones, el pago voluntario anticipado de la ON clase 6 por un monto total de Ps. 28.115,3 millones, la amortización trimestral de capital de las ON privadas con OPIC/DFC por Ps. 4.990,5 millones y por el pago al vencimiento de la ON clase 9 por Ps. 4.450,8 millones, parcialmente compensado por la emisión de las ONs clase 11 a 15 por un monto total de Ps. 44.905,7 millones, la revaluación de las ONs en UVAs por Ps. 27.995,5 y por la diferencia de cambio de las deudas financieras en dólares por Ps. 15.002,7 millones.

El patrimonio neto se vio disminuido principalmente por el resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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 2024, 2023 y 2022, 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, al leal saber y entender de la Emisora, la Emisora no posee conocimiento de que se hayan registrado cambios significativos en Plaza Logística que puedan afectar el resultado de sus operaciones sin perjuicio de asumir la responsabilidad por las declaraciones realizadas por la Emisora en los diversos documentos vinculados a emisiones (prospectos y suplementos), y sobre la completitud en la divulgación de los riesgos involucrados y la situación de la emisora, según el análisis que pueda efectuar la Emisora en base a la información disponible y en las estimaciones razonables de la administración, lo cual no eximirá desde ya, a que el potencial inversor deba efectuar su propio análisis con sus asesores en materia jurídica, contable, financiera, impositiva o en cualquier otra materia que fuera necesaria.

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 2024, 2023 y 2022, 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.

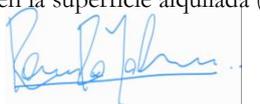
Resultado operativo

Resultados de las operaciones para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 de acuerdo con NIIF.

Ingresos por alquileres

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

Los ingresos por alquileres aumentaron un 22% a Ps. 46.706,4 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024, de Ps. 38.367 millones para el ejercicio anterior. El incremento se explica fundamentalmente por un aumento del 13% en la superficie alquilada (de 4.927.123 m² a 5.582.974 m²) y por el incremento del precio promedio del alquiler del 7%.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

Los ingresos por alquileres disminuyeron un 7% a Ps. 38.637 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023, de Ps. 41.238,8 millones para el ejercicio anterior. La disminución se explica fundamentalmente porque el incremento del 116% en valores nominales no fue suficiente para compensar la inflación del 211,41% del ejercicio. Esta disminución se encuentra parcialmente compensada por el incremento del 6% en la superficie alquilada (de 4.641.022 m² a 4.927.123 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 un 20% para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024 en comparación con el mismo ejercicio del año anterior fundamentalmente como consecuencia del aumento de la superficie alquilada mencionada del 13% y por el incremento del precio promedio de las expensas del 6%.

Los ingresos por servicios disminuyeron un 7% para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2023 en comparación con el mismo ejercicio del año anterior fundamentalmente porque el incremento del 112% en valores nominales no fue suficiente para compensar la inflación del 211,41% del ejercicio. Esta disminución se encuentra parcialmente compensada por el incremento del 6% en la superficie alquilada (de 4.641.022 m² a 4.927.123 m²).

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 2024 comparado con el ejercicio anterior se incrementaron un 19% (Ps. 1.507,8 millones), tal como se observa en el siguiente cuadro, fundamentalmente por el aumento en Ps. 462,4 millones en otros impuestos y tasas, Ps. 330,9 millones en gastos de mantenimiento, Ps. 306,7 millones en Alquileres, Ps. 215,6 millones en vigilancia y seguridad y Ps. 135,3 millones en servicios públicos, entre otros.

Los costos de servicios para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparado con el ejercicio anterior disminuyeron en un 10% (Ps. 836,5 millones), tal como se observa en el siguiente cuadro, fundamentalmente por la disminución en Ps. 584,8 millones en servicios públicos, Ps. 167,3 millones en otros impuestos y tasas, Ps. 152,2 millones en Alquileres, Ps. 95,7 millones en gastos de mantenimiento, Ps. 34,3 millones en depreciación de propiedad, planta y equipo, parcialmente compensado por el incremento de Ps. 218,8 millones en vigilancia y seguridad, entre otros.

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 2024, 2023 y 2022, expresados en miles de pesos y en moneda homogénea del 31 de diciembre de 2024.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

| Doce meses finalizado el | Costo de servicios | | | | | |
|--|--------------------|------|-----------|------|-----------|------|
| | 31-12-24 | | 31-12-23 | | Variación | |
| Electricidad, gas y comunicaciones | 2.698.763 | 29% | 2.563.472 | 32% | 135.291 | 5% |
| Gastos de mantenimiento | 1.851.403 | 20% | 1.520.499 | 19% | 330.904 | 22% |
| Otros impuestos y tasas | 1.737.748 | 18% | 1.275.370 | 16% | 462.378 | 36% |
| Vigilancia y seguridad | 1.633.636 | 17% | 1.418.055 | 18% | 215.581 | 15% |
| Alquileres | 512.166 | 5% | 205.467 | 3% | 306.699 | 149% |
| Sueldos y cargas sociales | 443.144 | 5% | 418.877 | 5% | 24.267 | 6% |
| Seguros | 327.535 | 3% | 253.886 | 3% | 73.649 | 29% |
| Honorarios | 65.914 | 1% | 87.672 | 1% | (21.758) | -25% |
| Depreciación de propiedad, planta y equipo | 59.300 | 1% | 92.944 | 1% | (33.644) | -36% |
| Beneficios al personal | 13.966 | 0% | 7.848 | 0% | 6.118 | 78% |
| Movilidad, viáticos y representación | 9.422 | 0% | 8.778 | 0% | 644 | 7% |
| Amortización de activos intangibles | 176 | 0% | 418 | 0% | (242) | -58% |
| Diversos | 65.388 | 1% | 57.506 | 1% | 7.882 | 14% |
| | 9.418.561 | 100% | 7.910.792 | 100% | 1.507.769 | 19% |

| Doce meses finalizado el | Costo de servicios | | | | | |
|--|--------------------|------|-----------|------|-----------|------|
| | 31-12-23 | | 31-12-22 | | Variación | |
| Electricidad, gas y comunicaciones | 2.563.472 | 32% | 3.148.298 | 36% | (584.826) | -19% |
| Gastos de mantenimiento | 1.520.499 | 19% | 1.616.214 | 18% | (95.715) | -6% |
| Otros impuestos y tasas | 1.275.370 | 16% | 1.442.646 | 16% | (167.276) | -12% |
| Vigilancia y seguridad | 1.418.055 | 18% | 1.199.264 | 14% | 218.791 | 18% |
| Sueldos y cargas sociales | 418.877 | 5% | 413.912 | 5% | 4.965 | 1% |
| Seguros | 253.886 | 3% | 245.626 | 3% | 8.260 | 3% |
| Alquileres | 205.467 | 3% | 357.640 | 4% | (152.173) | -43% |
| Depreciación de propiedad, planta y equipo | 92.944 | 1% | 127.204 | 1% | (34.260) | -27% |
| Honorarios | 87.672 | 1% | 88.340 | 1% | (668) | -1% |
| Movilidad, viáticos y representación | 8.778 | 0% | 9.318 | 0% | (540) | -6% |
| Beneficios al personal | 7.848 | 0% | 10.891 | 0% | (3.043) | -28% |
| Amortización de activos intangibles | 418 | 0% | 1.302 | 0% | (884) | -68% |
| Diversos | 57.506 | 1% | 86.634 | 1% | (29.128) | -34% |
| | 7.910.792 | 100% | 8.747.289 | 100% | (836.497) | -10% |

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 2024 en comparación con el año anterior, esta pérdida aumentó un 248% (Ps. 428.741,4 millones) debido a que la inflación fue considerablemente superior a la devaluación comparativamente entre ambos ejercicios (2024: la inflación fue del 117,76% y la devaluación fue del 27,65%; 2023: la inflación fue del 211,41% y la devaluación fue del 356,54%) parcialmente compensado por el incremento en el valor a mercado de las propiedades de inversión comparado con el ejercicio 2023.

Al 31 de diciembre de 2023 en comparación con el año anterior, esta pérdida disminuyó un 523% (Ps. 213.846,2 millones) debido a que la devaluación comparativamente entre ambos ejercicios fue superior a la inflación (2023: la devaluación fue del



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

356,34% y la inflación fue del 211,41%; 2022: la inflación fue del 94,79% y la devaluación fue del 72,47%) y debido al incremento en el valor a mercado de las propiedades de inversión comparado con el ejercicio 2022.

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 aumentaron en un 176% a Ps. 584,2 millones para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 de Ps. 211,7 millones para el ejercicio anterior, fundamentalmente por el incremento en Ps. 413,6 millones en servicios administrativos, netos de costos, parcialmente compensado por la disminución en Ps. 35,2 millones en multas y compensaciones comerciales.

Los otros ingresos operativos aumentaron en un 1741% a Ps. 211,7 millones para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 de Ps. 11,5 millones para el ejercicio anterior, fundamentalmente por el incremento en Ps. 199 millones en multas y compensaciones comerciales.

El siguiente cuadro muestra los otros ingresos operativos de la Sociedad, abierto por tipo de gasto, para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, expresados en miles de pesos y en moneda homogénea del 31 de diciembre de 2024.

| | Otros ingresos operativos | | | | | |
|--|---------------------------|------|----------|------|-----------|--------|
| | 31-12-24 | | 31-12-23 | | Variación | |
| Servicios administrativos, netos de costos | 416.458 | 71% | 2.864 | 1% | 413.594 | 14441% |
| Multas y compensaciones comerciales | 163.780 | 28% | 198.963 | 94% | (35.183) | -18% |
| Recupero de previsión incobrables | 3.997 | 1% | 9.869 | 5% | (5.872) | -59% |
| | 584.235 | 100% | 211.696 | 100% | 372.539 | 176% |

| | Otros ingresos operativos | | | | | |
|--|---------------------------|------|----------|------|-----------|-------|
| | 31-12-23 | | 31-12-22 | | Variación | |
| Multas y compensaciones comerciales | 198.963 | 94% | - | 0% | 198.963 | 100% |
| Recupero de previsión incobrables | 9.869 | 5% | 8.101 | 70% | 1.768 | 22% |
| Servicios administrativos, netos de costos | 2.864 | 1% | 973 | 8% | 1.891 | 194% |
| Diversos | - | 0% | 2.427 | 21% | (2.427) | -100% |
| | 211.696 | 100% | 11.501 | 100% | 200.195 | 1741% |

Gastos de comercialización

Los gastos de comercialización se incrementaron un 14% a Ps. 3.040,8 millones para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, de Ps. 2.670,8 millones para el ejercicio anterior, fundamentalmente por el aumento en Ps. 368,5 millones en el impuesto sobre los ingresos brutos, Ps. 53,3 millones en promoción y publicidad, Ps. 36,2 millones en honorarios y Ps. 12,4 millones en responsabilidad social empresarial, parcialmente por la disminución en Ps. 75,2 millones en sueldos y cargas sociales y en Ps. 14 millones en otros impuestos y tasas, entre otros.

Los gastos de comercialización se incrementaron un 4% a Ps. 2.670,8 millones para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, de Ps. 2.580,2 millones para el ejercicio anterior, fundamentalmente por el aumento en Ps. 275,1 millones en el impuesto sobre los ingresos brutos, aumento en Ps. 20,2 millones en honorarios, aumento en Ps. 16,6 millones en incobrables y en Ps. 14,2 millones en otros impuestos y tasas, parcialmente compensado por la disminución en Ps. 224 millones en sueldos y cargas sociales y en Ps. 23,7 millones en responsabilidad social empresarial.

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 2024, 2023 y 2022, expresados en miles de pesos y en moneda homogénea del 31 de diciembre de 2024.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

| Doce meses finalizado el | Gastos de comercialización | | | | | |
|--------------------------------------|----------------------------|------|-----------|------|-----------|-------|
| | 31-12-24 | | 31-12-23 | | Variación | |
| Impuesto sobre ingresos brutos | 2.458.250 | 81% | 2.089.781 | 78% | 368.469 | 18% |
| Sueldos y cargas sociales | 251.586 | 8% | 326.770 | 12% | (75.184) | -23% |
| Promoción y publicidad | 149.078 | 5% | 95.816 | 4% | 53.262 | 56% |
| Honorarios | 104.197 | 3% | 67.957 | 3% | 36.240 | 53% |
| Responsabilidad social empresarial | 32.231 | 1% | 19.848 | 1% | 12.383 | 62% |
| Incobrables | 27.269 | 1% | 28.401 | 1% | (1.132) | -4% |
| Otros impuestos y tasas | 6.223 | 0% | 20.265 | 1% | (14.042) | -69% |
| Beneficios al personal | 2.982 | 0% | 810 | 0% | 2.172 | 268% |
| Movilidad, viáticos y representación | - | 0% | 4.114 | 0% | (4.114) | -100% |
| Diversos | 8.985 | 0% | 17.006 | 1% | (8.021) | -47% |
| | 3.040.801 | 100% | 2.670.768 | 100% | 370.033 | 14% |

| Doce meses finalizado el | Gastos de comercialización | | | | | |
|--------------------------------------|----------------------------|------|-----------|------|-----------|------|
| | 31-12-23 | | 31-12-22 | | Variación | |
| Impuesto sobre ingresos brutos | 2.089.781 | 78% | 1.814.635 | 70% | 275.146 | 15% |
| Sueldos y cargas sociales | 326.770 | 12% | 550.800 | 21% | (224.030) | -41% |
| Promoción y publicidad | 95.816 | 4% | 98.038 | 4% | (2.222) | -2% |
| Honorarios | 67.957 | 3% | 47.747 | 2% | 20.210 | 42% |
| Incobrables | 28.401 | 1% | 11.820 | 0% | 16.581 | 140% |
| Otros impuestos y tasas | 20.265 | 1% | 6.056 | 0% | 14.209 | 235% |
| Responsabilidad social empresarial | 19.848 | 1% | 43.516 | 2% | (23.668) | -54% |
| Movilidad, viáticos y representación | 4.114 | 0% | - | 0% | 4.114 | 100% |
| Beneficios al personal | 810 | 0% | 285 | 0% | 525 | 184% |
| Diversos | 17.006 | 1% | 7.311 | 0% | 9.695 | 133% |
| | 2.670.768 | 100% | 2.580.208 | 100% | 90.560 | 4% |

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 se incrementaron en un 8% a Ps. 5.679,9 millones para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024, de Ps. 5.253,2 millones para el ejercicio anterior, fundamentalmente por el aumento en Ps. 1.327,1 millones en impuesto a los bienes personales, parcialmente compensado por la disminución en Ps. 394 millones en honorarios, Ps. 339,2 millones en sueldos y cargas sociales, Ps. 92 millones en depreciación de propiedad, planta y equipo y en amortización de activos intangibles, Ps. 39,6 millones en beneficios al personal, Ps. 29,2 millones en alquileres y Ps. 17,2 millones en otros impuestos y tasas, entre otros.

Los gastos de administración se incrementaron en un 4% a Ps. 5.253,2 millones para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023, de Ps. 5.029,1 millones para el ejercicio anterior, fundamentalmente por el aumento en Ps. 240 millones en honorarios, Ps. 87,5 millones en depreciación de propiedad, planta y equipo y en Ps. 40 millones en beneficios al personal, parcialmente compensado por la disminución en Ps. 143,6 millones en sueldos y cargas sociales, entre otros.

| Doce meses finalizado el | Gastos de administración | | | | | |
|--|--------------------------|-----|-----------|-----|-----------|------|
| | 31-12-24 | | 31-12-23 | | Variación | |
| Sueldos y cargas sociales | 2.453.524 | 43% | 2.792.760 | 53% | (339.236) | -12% |
| Impuesto a los bienes personales | 1.327.111 | 23% | - | 0% | 1.327.111 | 100% |
| Honorarios | 708.393 | 12% | 1.102.385 | 21% | (393.992) | -36% |
| Depreciación de propiedad, planta y equipo | 441.932 | 8% | 496.756 | 9% | (54.824) | -11% |
| Otros impuestos y tasas | 297.369 | 5% | 314.612 | 6% | (17.243) | -5% |
| Alquileres | 121.025 | 2% | 150.233 | 3% | (29.208) | -19% |
| Beneficios al personal | 114.562 | 2% | 154.190 | 3% | (39.628) | -26% |
| Movilidad, viáticos y representación | 45.068 | 1% | 51.140 | 1% | (6.072) | -12% |
| Gastos bancarios | 31.484 | 1% | 27.145 | 1% | 4.339 | 16% |



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

| Doce meses finalizado el | Gastos de administración | | | | | |
|-------------------------------------|--------------------------|------|-----------|------|-----------|------|
| | 31-12-24 | | 31-12-23 | | Variación | |
| Gastos de mantenimiento | 18.754 | 0% | 13.625 | 0% | 5.129 | 38% |
| Amortización de activos intangibles | 10.943 | 0% | 48.143 | 1% | (37.200) | -77% |
| Electricidad, gas y comunicaciones | 9.314 | 0% | 6.729 | 0% | 2.585 | 38% |
| Diversos | 100.427 | 2% | 95.525 | 2% | 4.902 | 5% |
| | 5.679.906 | 100% | 5.253.243 | 100% | 426.663 | 8% |

| Doce meses finalizado el | Gastos de administración | | | | | |
|--|--------------------------|------|-----------|------|-----------|------|
| | 31-12-23 | | 31-12-22 | | Variación | |
| Sueldos y cargas sociales | 2.792.760 | 53% | 2.936.328 | 58% | (143.568) | -5% |
| Honorarios | 1.102.385 | 21% | 862.435 | 17% | 239.950 | 28% |
| Depreciación de propiedad, planta y equipo | 496.756 | 9% | 409.227 | 8% | 87.529 | 21% |
| Otros impuestos y tasas | 314.612 | 6% | 289.732 | 6% | 24.880 | 9% |
| Beneficios al personal | 154.190 | 3% | 114.225 | 2% | 39.965 | 35% |
| Alquileres | 150.233 | 3% | 183.360 | 4% | (33.127) | -18% |
| Movilidad, viáticos y representación | 51.140 | 1% | 54.705 | 1% | (3.565) | -7% |
| Amortización de activos intangibles | 48.143 | 1% | 50.094 | 1% | (1.951) | -4% |
| Gastos bancarios | 27.145 | 1% | 33.812 | 1% | (6.667) | -20% |
| Gastos de mantenimiento | 13.625 | 0% | 17.014 | 0% | (3.389) | -20% |
| Electricidad, gas y comunicaciones | 6.729 | 0% | 4.577 | 0% | 2.152 | 47% |
| Diversos | 95.525 | 2% | 73.559 | 1% | 21.966 | 30% |
| | 5.253.243 | 100% | 5.029.068 | 100% | 224.175 | 4% |

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 disminuyeron un 46% a Ps. 1.363,7 millones para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 de Ps. 2.531,4 millones para el ejercicio anterior, fundamentalmente por la disminución de Ps. 1.312,6 millones de la previsión para contingencias, menor cargo en Ps. 4,5 millones en otros impuestos y un menor cargo en Ps. 2,4 millones en intereses, parcialmente compensado por el aumento en Ps. 56,9 millones en remuneraciones y cargas sociales, mayor cargo en Ps. 52,7 millones en consultoría y honorarios profesionales y por el mayor cargo en Ps. 42,2 millones en otros gastos.

Los otros gastos operativos disminuyeron un 46% a Ps. 2.531,4 millones para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 de Ps. 4.710 millones para el ejercicio anterior, fundamentalmente por la disminución de Ps. 1.714,7 millones de la previsión para contingencias, menor cargo en Ps. 143,2 millones en intereses, menor cargo en Ps. 138,8 millones en consultoría y honorarios profesionales, menor cargo en Ps. 107,3 millones en remuneraciones y cargas sociales y por un menor cargo en Ps. 56,3 millones en otros gastos, entre otros.

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 la en la cobranza de los alquileres.

Los ingresos financieros disminuyeron un 50% (Ps. 5.786,8 millones) para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 en comparación con el mismo ejercicio del año anterior, fundamentalmente por el menor resultado por operaciones con fondos comunes de inversión en Ps. 7.123,3 millones y por menores intereses ganados por Ps. 439,3 millones, parcialmente compensado por un mayor resultado por operaciones de obligaciones negociables propias por Ps. 1.593,8 millones y por la mayor ganancia por valor actual de créditos fiscales, otros activos y depósitos en garantía por Ps. 182 millones.

Los ingresos financieros disminuyeron un 50% (Ps. 11.672,4 millones) para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 en comparación con el mismo ejercicio del año anterior, fundamentalmente por el menor resultado por operaciones con fondos comunes de inversión en Ps. 10.487,1 millones, menor resultado por operaciones de obligaciones negociables propias por Ps. 1.408,3 millones, parcialmente compensado por mayores intereses ganados por Ps. 222,9 millones.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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 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 disminuyeron un 64% (Ps. 101.852 millones) para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 comparativamente con el mismo ejercicio del año anterior, principalmente como resultado de la disminución de las diferencias de cambio por Ps. 95.093,5 millones producto de una menor devaluación del peso argentino frente al dólar (la devaluación fue de 27,65% para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 mientras que fue del 356,34% para el ejercicio anterior), menor cargo por descuento en el valor actual de créditos fiscales, otros activos y depósitos en garantía en Ps. 5.221,5 millones, menores intereses sobre préstamos bancarios, obligaciones negociables y amortización de gastos diferidos por Ps. 2.144,2 millones, disminución de Ps. 87,6 millones en intereses por préstamos con partes relacionadas y por la disminución de Ps. 13,7 millones en honorarios profesionales, parcialmente compensado por el mayor cargo de Ps. 535,4 millones por la revaluación de las obligaciones negociables en UVAs, mayor cargo de otros impuestos por Ps. 98,2 millones, el mayor cargo por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados en Ps. 59,8 millones y por un mayor cargo por otros costos financieros por Ps. 15,1 millones.

Los costos financieros se incrementaron en un 86% (Ps. 74.046,9 millones) para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparativamente con el mismo ejercicio del año anterior, principalmente como resultado del incremento de las diferencias de cambio por Ps. 78.430,3 millones producto de una mayor devaluación del peso argentino frente al dólar (la devaluación fue de 356,34% para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 mientras que fue del 72,47% para el ejercicio anterior), mayores intereses sobre préstamos bancarios, obligaciones negociables y amortización de gastos diferidos por Ps. 3.805,8 millones, mayor descuento en el valor actual de créditos fiscales, otros activos y depósitos en garantía en Ps. 1.761,4 millones y por el mayor cargo por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados en Ps. 69,1 millones, parcialmente compensado por la disminución de Ps. 9.589,3 millones por la revaluación de las obligaciones negociables en UVAs, menor cargo de otros costos financieros por Ps. 264,6 millones, menor cargo de otros impuestos por Ps. 99 millones, disminución de Ps. 43,5 millones en honorarios profesionales y por la disminución de Ps. 23,3 millones en intereses por préstamos con partes relacionadas.

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 31.12.2024**

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 “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.</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.

Emisiones adicionales

Salvo que se establezca de otro modo en cualquier Suplemento de Precio, la Emisora podrá en cualquier momento, sin el consentimiento de los tenedores de cualquier Clase y/o Serie en circulación en ese momento, emitir, de acuerdo con las legislación y regulaciones aplicables, nuevas Obligaciones Negociables con los mismos términos y condiciones que las Clases y/o Series En Circulación (salvo por aquellos la fecha de emisión, el precio de emisión, fechas de pago de intereses, u otros según pudiera aplicar de vez en vez), de modo que las nuevas Obligaciones Negociables sean consideradas como Obligaciones Negociables de la misma Clase y/o Serie que las Obligaciones Negociables En Circulación y sean fungibles con aquéllas.

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,



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

| | |
|---|---|
| Rescate por Razones Impositivas | <p>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.</p> <p>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.</p> |
| Restricciones a la Transferencia | <p>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.</p> <p>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.</p> |
| Retenciones fiscales; Montos adicionales | <p>La Compañía podrá realizar o no, según se detalle en el Suplemento de Precio correspondiente, los pagos respecto de las Obligaciones Negociables sin retención o deducción de todo o parte de los impuestos u otras cargas públicas fijadas por cualquier jurisdicción aplicable. En caso que corresponda practicar tales retenciones o deducciones en virtud de impuestos fijados por Argentina o cualquier subdivisión política o autoridad fiscal de Argentina o cualquier otra jurisdicción identificada en el Suplemento de Precio correspondiente, la Compañía, sujeto a las excepciones que se establezcan en el Suplemento de Precio, podrá pagar los montos adicionales necesarios para que los tenedores reciban el mismo monto que habrían recibido respecto de pagos de las obligaciones negociables de no haberse practicado tales retenciones o deducciones.</p> |
| Supuestos de Incumplimiento | <p>Los supuestos de incumplimiento relativos a las Obligaciones Negociables que se emitan en el marco del Programa, en caso de existir, se especificarán en los Suplementos de Precio correspondiente.</p> |
| Compromisos | <p>La Emisora podrá asumir compromisos en relación a cada Clase y/o Serie de las Obligaciones Negociables, los cuales se especificarán en el Suplemento de Precio correspondiente a dicha Clase y/o Serie.</p> |
| Asambleas de tenedores | <p>En cualquier momento podrán convocarse y celebrarse asambleas de tenedores de Obligaciones Negociables para tratar y decidir sobre cualquier cuestión que compete a la asamblea de tenedores de las mismas. Tales asambleas se llevarán a cabo conforme con lo dispuesto por la Ley de Obligaciones Negociables, las normas aplicables de la CNV, la Ley General de Sociedades y las demás normas aplicables. La asamblea será presidida por el representante de los obligacionistas y, a falta de éste, por un representante de la autoridad de control o por quien designe el juez. La convocatoria, el quórum, las mayorías y los demás aspectos de dichas asambleas se regirán por tales disposiciones legales. En caso de que una Clase y/o Serie de Obligaciones Negociables fuera admitida para su listado y/o negociación en algún mercado de valores, las asambleas de tenedores y las convocatorias pertinentes también cumplirán con las normas aplicables bajo aquel mercado de valores.</p> <p>De conformidad con lo establecido por el artículo 14 de la Ley de Obligaciones Negociables, la Gerencia de Plaza Logística (i) deberá, a solicitud de tenedores titulares de por lo menos el 5% (cinco por ciento) del monto total de capital de las Obligaciones Negociables de cualquier Clase/Serie en circulación; y (ii) podrá, cuando lo juzgue necesario, convocar a una asamblea de tenedores de Obligaciones Negociables, para efectuar, otorgar o tomar toda modificación, solicitud, requerimiento, autorización, directiva, notificación, consentimiento, dispensa, renuncia u otra acción que debe ser aprobada, efectuada, otorgada o tomada por los tenedores de Obligaciones Negociables en cuestión.</p> <p>A menos que se especifique lo contrario en los Suplementos de Precio correspondientes, las asambleas serán presididas por el representante de los tenedores, a falta de éste, por quien la mayoría de los tenedores presentes en la asamblea en cuestión elijan entre los presentes en la misma, sobre la base del valor nominal de Obligaciones Negociables representado en la</p> |



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

Modificación de los términos y condiciones

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.

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;



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

(ii) una reducción en el capital o intereses sobre las Obligaciones Negociables de cada Clase y/o Serie o un cambio en la obligación de la Compañía de pagar montos adicionales respecto de ellos;

(iii) un cambio en el lugar o moneda de pago del capital o de los intereses y/o cualquier otro monto pagadero bajo las Obligaciones Negociables de cada Clase y/o Serie (incluyendo los montos adicionales);

(iv) un cambio que afecte el derecho de entablar una acción para la exigibilidad de cualquier pago de capital o intereses sobre las Obligaciones Negociables de cada Clase y/o Serie en la fecha o luego de la fecha del vencimiento; o

(v) una reducción en los citados porcentajes de monto de capital de las Obligaciones Negociables de cada Clase y/o Serie necesarios para modificar o reformar las Obligaciones Negociables de cada Clase y/o Serie, o para renunciar al cumplimiento futuro con o incumplimiento pasado por la Compañía o una reducción en los requisitos de quórum o los porcentajes de votos requeridos para la adopción de cualquier resolución en una asamblea de tenedores de las Obligaciones Negociables de cada Clase y/o Serie.

El consentimiento de los tenedores, podrá ser obtenido en (i) una asamblea de tenedores que se regirá en cuanto a su constitución, funcionamiento y mayorías por las normas de la asamblea ordinaria de la Ley General de Sociedades, y/o (ii) mediante la obtención del consentimiento de la mayoría exigible de los tenedores de cualquier Clase y/o Serie de Obligaciones Negociables, siempre y cuando fuere por un medio fehaciente (incluyendo 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.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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.

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, 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 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.

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 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.

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.

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.

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.

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.

Agentes pagadores

En el Suplemento de Precio correspondiente se designarán los agentes que intervendrán para el pago de las Obligaciones Negociables.

Declaración por parte de expertos

No se ha incluido en el Prospecto ninguna declaración o informe atribuido a personas ajenas a Plaza Logística.

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 podrían estar representadas en forma de títulos nominativos no endosables o en forma escritural. Asimismo, en el Suplemento de Precio correspondiente se informará el número de valores negociables que serán emitidos y puestos a disposición del mercado con relación a la clase y/o serie de que se trate, como así también los cupones que los títulos llevarán adheridos de corresponder.

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 y la Sociedad proporcionará, a través de un reporte anual, información actualizada y accesible sobre el uso de los fondos e impacto del valor negociable durante su vigencia y hasta que la totalidad de los fondos hayan sido asignados, salvo que se presente un acontecimiento relevante que deba ser informado antes del año (el “Reporte”). Dicho Reporte incluirá: una breve descripción de los proyectos y montos desembolsados, incluyendo, cuando sea posible, el porcentaje de los ingresos que se han asignado a diferentes sectores elegibles y tipos de proyectos, y a la financiación y refinanciación; el impacto esperado de los proyectos; indicadores de desempeño cualitativos y, cuando sea factible, medidas cuantitativas de desempeño del impacto de los proyectos; y la divulgación de la metodología y los supuestos subyacentes utilizados para preparar los indicadores de rendimiento y las métricas.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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.

Obligaciones Negociables Sociales, Verdes y Sustentables

En el caso de emitirse obligaciones negociables que califiquen como Sociales, Verdes y Sustentables, las mismas se emitirán siguiendo 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, Guía de Bonos Sociales Verdes y Sustentables en el Panel de BYMA y Reglamento para el Listado de Obligaciones Negociables y/o Títulos Públicos conforme: (i) los Principios de Bonos Verdes ("*Green Bond Principles*", o "**GBP**" por sus siglas en inglés) de la Asociación Internacional del Mercado de Capitales ("*International Capital Market Association*" o "**ICMA**" por sus siglas en inglés), (ii) los Principios de los Bonos Sociales ("*Social Bond Principles*" o "**SBP**" por sus siglas en inglés) y (iii) la Guía de los Bonos Sostenibles ("*Sustainability Bond Guidelines*" o "**SBG**" por sus siglas en inglés). Asimismo, se podrá seguir el estándar internacional para los Bonos Climáticos ("*International Climate Bonds Standard*" o "**CBS**" por sus siglas en inglés) administrado por la Iniciativa de Bonos Climáticos ("*Climate Bonds Initiative*" o "**CBI**" por sus siglas en inglés).

Descripción de los bonos temáticos

- **Bonos Verdes:** Son definidos por los GBP como aquellos en los que los fondos se aplicarán exclusivamente para financiar, o refinanciar, ya sea en parte o en su totalidad, proyectos verdes elegibles, nuevos o existentes y que se encuentren en línea con los cuatro componentes principales de los GBP. Los fondos de la emisión se destinan exclusivamente a financiar actividades con beneficios ambientales. Asimismo, los fondos podrán utilizarse para sus gastos relacionados al proyecto, tales como investigación y desarrollo, etc.
- **Bonos Sociales:** Son definidos por los SBP como aquellos en los que los fondos se aplicarán exclusivamente para financiar o refinanciar, en parte o en su totalidad, proyectos sociales elegibles, ya sean nuevos o existentes; y que estén alineados con los cuatro componentes principales de los SBP. Los proyectos sociales deberán tener como objetivo ayudar a abordar o mitigar un determinado problema social o conseguir resultados sociales positivos en especial, pero no exclusivamente, para un determinado grupo de la población. Los fondos de la emisión se destinarán a proyectos con beneficios sociales y los gastos relacionados con el proyecto, tales como investigación y desarrollo, etc.
- **Bonos Sustentables:** Los SBP los definen como aquellos en donde los fondos se aplicarán exclusivamente a financiar o refinanciar, en forma total o parcial, una combinación de proyectos verdes y sociales que estén alineados con los cuatro componentes principales de los GBP y SBP.

Obligaciones Negociables conforme otras alternativas de etiquetado

Asimismo, la Sociedad podrá emitir Obligaciones Negociables conforme otras alternativas de etiquetado de conformidad con los *Lineamientos para la Emisión de Valores Temáticos en Argentina* contenidos en el Anexo III, Capítulo I, Título VI de las Normas. En tales casos la adecuación de las Obligaciones Negociables a dichos lineamiento o parámetros será debidamente informada en el Suplemento correspondiente en el que se incorporará la información correspondiente.

Garantía

Salvo que se disponga algo distinto en el Suplemento de Precio respectivo, los tenedores de las Obligaciones Negociables que en cada caso se emitan dentro del Programa renuncian en forma incondicional, total y absoluta al derecho a requerir ser garantizados en caso de que la Emisora sea parte de un proceso de fusión o escisión.

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.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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 total o parcialmente 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 la Obligaciones Negociables dentro del Programa se detallará en el Suplemento de Precio correspondiente. En tal sentido, el mismo podrá disponer que éstas estén representadas en forma de títulos, en un certificado global o no, al portador o nominativos endosables o no endosables, o en forma escritural. De conformidad con la legislación vigente, las Obligaciones Negociables sólo podrían estar representadas en forma de títulos nominativos no endosables o en forma escritural. De tal manera, podrá emitir Obligaciones Negociables representadas en certificados globales o parciales inscriptos o depositados en regímenes de depósito colectivo nacionales o extranjeros, como ser DTC, Euroclear, Clearstream o Caja de Valores, entre otros. Asimismo, en el Suplemento de Precio correspondiente se informará el número de valores negociables que serán emitidos y puestos a disposición del mercado con relación a la clase y/o serie de que se trate, como así también los cupones que los títulos llevarán adheridos de corresponder.

Reemplazo de Obligaciones Negociables

A menos que se especifique lo contrario en los Suplementos de Prospecto correspondientes, en caso que cualquier título global o título definitivo que represente Obligaciones Negociables sea dañado y/o mutilado, o se encuentre aparentemente destruido, extraviado, hurtado o robado, la Compañía, a solicitud escrita del titular registral del título en cuestión, emitirá un nuevo título en reemplazo del mismo.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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.

Emisiones adicionales.

Salvo que se establezca de otro modo en cualquier Suplemento de Precio, la Emisora podrá en cualquier momento, sin el consentimiento de los tenedores de cualquier Clase y/o Serie en circulación en ese momento, emitir, de acuerdo con las legislación y regulaciones aplicables, nuevas Obligaciones Negociables con los mismos términos y condiciones que las Clases y/o Series En Circulación (salvo por aquellos la fecha de emisión, el precio de emisión, fechas de pago de intereses, u otros según pudiera aplicar de vez en vez), de modo que las nuevas Obligaciones Negociables sean consideradas como Obligaciones Negociables de la misma Clase y/o Serie que las Obligaciones Negociables En Circulación y sean fungibles con aquéllas.

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 publicas fijadas por cualquier jurisdicción aplicable. En caso que corresponda practicar tales retenciones o deducciones en virtud de impuestos fijados por Argentina o cualquier subdivisión política o autoridad fiscal de Argentina o cualquier otra jurisdicción identificada en el Suplemento de Precio correspondiente, la Compañía, sujeto a las excepciones que se establezcan en el Suplemento de Precio, pagará los montos adicionales necesarios para que los tenedores reciban el mismo monto que habrían recibido respecto de pagos de las obligaciones negociables de no haberse practicado tales retenciones o deducciones.

Restricciones sobre Transferencias

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

Asambleas de tenedores

En cualquier momento podrán convocarse y celebrarse asambleas de tenedores de Obligaciones Negociables para tratar y decidir sobre cualquier cuestión que competa a la asamblea de tenedores de las mismas. Tales asambleas se llevarán a cabo conforme con lo dispuesto por la Ley de Obligaciones Negociables, las normas aplicables de la CNV, la Ley General de Sociedades y las demás normas aplicables. La asamblea será presidida por el representante de los obligacionistas y, a falta de este, por un representante de la autoridad de control o por quien designe el juez. La convocatoria, el quórum, las mayorías y los demás aspectos de dichas asambleas se regirán por tales disposiciones legales. En caso de que una Clase y/o Serie de Obligaciones Negociables fuera admitida para su listado y/o negociación en algún mercado de valores, las asambleas de tenedores y las convocatorias pertinentes también cumplirán con las normas aplicables bajo aquel mercado de valores.

De conformidad con lo establecido por el artículo 14 de la Ley de Obligaciones Negociables, la Gerencia de Plaza Logística (i) deberá, a solicitud de tenedores titulares de por lo menos el 5% (cinco por ciento) del monto total de capital de las Obligaciones Negociables de cualquier Clase/Serie en circulación; y (ii) podrá, cuando lo juzgue necesario, convocar a una asamblea de



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

tenedores de Obligaciones Negociables, para efectuar, otorgar o tomar toda modificación, solicitud, requerimiento, autorización, directiva, notificación, consentimiento, dispensa, renuncia u otra acción que debe ser aprobada, efectuada, otorgada o tomada por los tenedores de Obligaciones Negociables en cuestión.

A menos que se especifique lo contrario en los Suplementos de Precio correspondientes, las asambleas serán presididas por el representante de los tenedores, a falta de este, por quien la mayoría de los tenedores presentes en la asamblea en cuestión elijan entre los presentes en la misma, sobre la base del valor nominal de Obligaciones Negociables representado en la misma, y el quórum requerido en cualquier asamblea ordinaria estará constituido por tenedores que tengan o representen la mayoría del valor nominal total de las Obligaciones Negociables de la respectiva Clase y/o Serie, y en cualquier asamblea celebrada en segunda convocatoria estará constituido por cualquier número de tenedores presentes en la segunda reunión, sin embargo el quórum requerido para las asambleas extraordinarias estará constituido por tenedores que tengan o representen el 60% del valor nominal total de las Obligaciones Negociables de la respectiva Clase y/o Serie y, en caso de celebrarse en segunda convocatoria, el quórum estará constituido por tenedores que tengan o representen el 30% del valor nominal total de las Obligaciones Negociables de la Clase y/o Serie respectiva. Las resoluciones adoptadas en dichas asambleas serán considerada válidamente adoptada, de ser aprobada por los tenedores con derecho a votar que representen la mayoría del valor nominal total de las Obligaciones Negociables de la Clase y/o Serie en cuestión que se encuentre presente en la asamblea, a menos que se especifique otro régimen de mayoría en los Suplementos de Prospecto correspondientes.

Toda decisión adoptada válidamente será concluyente y vinculante para todos los tenedores de Obligaciones Negociables de la Clase y/o Serie en cuestión, sea que hubieran dado o no su consentimiento al respecto o hubieran estado presentes o no en cualquier asamblea.

Modificación de los términos y condiciones

Sujeto a lo dispuesto en la normativa aplicable y a lo establecido en cada Suplemento de Precio respecto a las Clases y/o Series a ser emitidas, la Compañía puede, sin necesidad del consentimiento de ningún tenedor, modificar y reformar los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables de cualquier Clase o Serie para uno o más de los siguientes fines, u otros que se establezcan en el respectivo Suplemento de Precio: (i) agregar compromisos, condiciones, disposiciones, obligaciones o restricciones en beneficio de los tenedores de las Obligaciones Negociables; (ii) agregar Supuestos de Incumplimiento en beneficio de tenedores de las Obligaciones Negociables; (iii) designar un sucesor del agente de registro, co-agente de registro o del agente de pago; (iv) subsanar cualquier ambigüedad, defecto o inconsistencia en las Obligaciones Negociables; (v) renunciar a cualquier derecho o facultad que le fuera conferido a la Compañía; (vi) acreditar la sucesión de la Compañía por otra persona y la asunción por parte de dicho sucesor de los compromisos y obligaciones de la Compañía en las Obligaciones Negociables en virtud de cualquier fusión propiamente dicha, por absorción o venta de activos; (vii) cumplir cualquier requisito de la CNV; (viii) realizar cualquier modificación que sea de naturaleza menor o técnica o para corregir o complementar alguna disposición ambigua, incompatible o defectuosa incluida en las Obligaciones Negociables o los contratos de emisión; (ix) garantizar las Obligaciones Negociables de cualquier clase de acuerdo con sus requisitos o de otra forma; e (x) introducir cualquier cambio u otorgar alguna dispensa o autorización de cualquier incumplimiento o incumplimiento propuesto de cualquiera de los términos y condiciones de dichas Obligaciones Negociables que, en opinión de buena fe de la Gerencia de la Compañía, no afecte de modo sustancial y adverso el derecho de ningún tenedor de las Obligaciones Negociables.

La Sociedad podrá modificar, dispensar el cumplimiento o complementar los términos y condiciones “*no esenciales*” de las Obligaciones Negociables de una Clase y/o Serie, con el consentimiento de los tenedores de las Obligaciones Negociables de dicha Clase y/o Serie que representen las mayorías requeridas por la normativa aplicable o lo que indicará el Suplemento de Precio de la Clase y/o Serie correspondiente. Asimismo, podrán realizarse modificaciones y reformas a términos “*esenciales*” de las Obligaciones Negociables sujeta a las disposiciones de quórum y mayorías para las asambleas extraordinarias establecido en la Ley General de Sociedades, o en su defecto a los supuestos más gravosos que pudieran determinarse en el Suplemento de Precio de cada Clase y/o Serie, en oportunidad de la emisión de Obligaciones Negociables a emitir bajo el Programa. A efectos del presente, se entiende por cambio a un término “*esencial*”, a título ejemplificativo, a (i) todo cambio en el vencimiento del capital o intereses sobre las Obligaciones Negociables de cada Clase y/o Serie; (ii) una reducción en el capital o intereses sobre las Obligaciones Negociables de cada Clase y/o Serie o un cambio en la obligación de la Compañía de pagar montos adicionales respecto de ellos; (iii) un cambio en el lugar o moneda de pago del capital o de los intereses y/o cualquier otro monto pagadero bajo las Obligaciones Negociables de cada Clase y/o Serie (incluyendo los montos adicionales); (iv) un cambio que afecte el derecho de entablar una acción para la exigibilidad de cualquier pago de capital o intereses sobre las Obligaciones Negociables de cada Clase y/o Serie en la fecha o luego de la fecha del vencimiento; o (v) una reducción en los citados porcentajes de monto de capital de las Obligaciones Negociables de cada Clase y/o Serie necesarios para modificar o reformar las Obligaciones Negociables de cada Clase y/o Serie, o para renunciar al cumplimiento futuro con o incumplimiento pasado por la Compañía o una reducción en los requisitos de quórum o los porcentajes de votos requeridos para la adopción de cualquier resolución en una asamblea de tenedores de las Obligaciones Negociables de cada Clase y/o Serie.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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.

Ley y jurisdicción aplicables

Las cuestiones vinculadas con la capacidad de la Sociedad para crear el Programa y emitir las Obligaciones Negociables y para ofrecer y entregar las Obligaciones Negociables en la Argentina, así como los requisitos para que las Obligaciones Negociables califiquen como tales se regirán y se interpretarán de acuerdo con la Ley de Obligaciones Negociables, la Ley General de



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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.

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

(ii) La cláusula 4° del Contrato Social describe el derecho de voto en la Compañía en los siguientes términos: “El capital social se fija en la suma de cuatro mil seiscientos treinta millones setecientos ochenta y siete mil seiscientos cuarenta pesos (\$4.630.787.640), dividido en cuatro mil seiscientos treinta millones setecientos ochenta y siete mil seiscientos cuarenta (4.630.787.640) cuotas de valor nominal \$1 cada una y con derecho a un voto por cuota”.

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

(iv) La cláusula 10° del Contrato Social describe el derecho de participar en cualquier excedente en el caso de liquidación de la Compañía en los siguientes términos: “Disuelta la sociedad por cualquier de las causas previstas en el Artículo 94 de la 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 entonces denominado “Mercado Único y Libre de Cambios, por el cual debían cursarse todas las operaciones de cambio en divisas extranjeras; y (ii) que las operaciones de cambio en divisas extranjeras debían ser realizadas al tipo de cambio libremente pactado y sujetarse a los requisitos y a la reglamentación que estableciera 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 MLC originado en el endeudamiento con el exterior de personas físicas o personas jurídicas pertenecientes al 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



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

fondos ingresados solo podían ser transferidos fuera del MLC al vencimiento de un plazo de 365 días corridos, a contar desde la fecha en que los fondos fueron recibidos en Argentina; (ii) el resultado de la liquidación de los fondos ingresados debía acreditarse en una cuenta del sistema bancario local; (iii) la constitución de un depósito nominativo, no transferible y no remunerado, por el 30% del monto involucrado en la operación correspondiente, durante un plazo de 365 días corridos, de acuerdo a las condiciones que se establecían en la reglamentación (el “Depósito”); y (iv) el Depósito debía constituirse en Dólares Estadounidenses en entidades financieras del país, no pudiendo generar interés o beneficio de ningún tipo ni ser utilizado como garantía.

En 2015, se modificó el Decreto 616/2005, reduciendo (i) a cero (0) el porcentaje del Depósito y (ii) el plazo de permanencia en el país de fondos por nuevo endeudamiento financiero incurrido por residentes, mantenido por acreedores extranjeros y liquidado a través del 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 MLC. 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 MLC 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 MLC (allí denominado como “Mercado Libre de Cambios”) por el cual se cursarían las operaciones de cambio realizadas por entidades financieras y demás personas autorizadas por el BCRA para dedicarse de manera permanente o habitual al comercio de la compra y venta de monedas y billetes extranjeros, oro amonedado o en barra de buena entrega, cheques de viajero, giros, transferencias u operaciones análogas en moneda extranjera. De este modo, se suprimió el 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 y se han implementado otras restricciones cambiarias nuevas, todas las cuales se encuentran contenidas en el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 609/2019, en el Texto Ordenado de las Normas sobre Exterior y Cambios del BCRA y en las Comunicaciones adicionales dictadas de tiempo en tiempo por el BCRA.

A continuación, se detallan los aspectos que consideramos más relevantes de la normativa emitida por el BCRA, sin perjuicio de lo cual destacamos que esto no es más que un breve resumen de la normativa vinculada al 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, antes, durante y luego de realizar cualquier acto con o asociado con las Obligaciones Negociables, consulte con sus asesores legales y dé una lectura completa a la normativa dictada por el BCRA, en especial aquella de índole cambiaria.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

Entre las disposiciones con mayor relevancia en materia de ingresos de divisas por el MLC, identificamos las siguientes: (1) la obligación de los residentes de ingresar y liquidar divisas en el MLC en los plazos fijados por el BCRA, con algunas excepciones previstas taxativamente en el Texto Ordenado de las Normas sobre Exterior y Cambios del BCRA, en los siguientes casos: (i) por exportación de bienes o de servicios efectuada a no residentes, (ii) por la percepción por parte de residentes de montos en moneda extranjera por la enajenación a no residentes de activos no financieros no producidos, o (iii) como requisito para el posterior acceso al MLC para atender el pago de capital e intereses, desembolsos correspondientes a endeudamientos financieros tomados por residentes con el exterior posteriores al 1 de septiembre de 2019 y los montos correspondientes a emisiones por parte de residentes de títulos de deuda con registro con registro público en el país a partir del 29 de noviembre de 2019, denominados y suscriptos en moneda extranjera y cuyos servicios de capital e intereses sean pagaderos en moneda extranjera en el país, y (2) la posibilidad de que las entidades realicen operaciones de canjes y arbitrajes con clientes asociados al ingreso de divisas del exterior en la medida en la que dichas operaciones no correspondan a operaciones alcanzadas por la obligación de liquidación en el MLC, entre otros. Entre las disposiciones con mayor relevancia en materia de egresos, identificamos las siguientes: (1) la imposición de ciertas restricciones o requisitos para el acceso al MLC para el pago al exterior de importaciones –y de deudas por importaciones, incluyendo los intereses– de bienes y servicios por parte de residentes; (2) 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, (3) 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. Adicionalmente el BCRA estableció ciertos requisitos complementarios en relación con todo egreso de divisas por el MLC bajo el Régimen Informativo “*Anticipo de operaciones cambiarias*”, destacándose según pudiera aplicar (especialmente para personas jurídicas), deberá presentarse una declaración jurada dejando constancia, entre otros, que:

i Al momento del acceso al MLC la totalidad de sus tenencias de moneda extranjera en Argentina se encuentran depositadas en cuentas en entidades financieras, y al inicio del día en que solicita el acceso al MLC no posee certificados de depósito argentinos (“CEDEARs”) representativos de acciones extranjeras y/o activos externos líquidos disponibles que conjuntamente tengan un valor superior a US\$ 100.000 (se excluye de este límite a los fondos depositados en el exterior que constituyen fondos de reserva o garantía bajo contratos de deuda con el exterior, o fondos otorgados como garantía de derivados concertados en el exterior). Si el cliente es un gobierno local, también deberán considerarse las tenencias de moneda extranjera que tenga depositadas en entidades financieras locales hasta el 31 de diciembre de 2024. Son considerados “*activos externos líquidos*” a estos efectos, 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 el contrario, no deben considerarse activos externos líquidos disponibles a aquellos fondos depositados en el exterior que no pudiesen ser utilizados por el cliente por tratarse de fondos reservados o garantizados constituidos en virtud de las exigencias previstas en contratos de endeudamiento con el exterior o de fondos constituidos como garantía de operaciones con derivados concertadas en el exterior. En el caso de que el cliente fuese un gobierno local y excediese el monto establecido, la entidad financiera también podrá aceptar una declaración jurada del cliente en la que deje constancia que tal exceso se utilizó para realizar pagos por el MLC a través de operaciones de cambio y/o arbitraje con los fondos depositados. Las entidades financieras también podrán aceptar una declaración jurada del cliente en la que manifieste que sus tenencias en exceso del monto contemplado corresponden a fondos depositados en cuentas bancarias en el exterior provenientes de la suscripción en el exterior de un nuevo título de deuda en los últimos 60 días corridos y que serán utilizados para realizar una operación de refinanciación, recompra y/o rescate anticipado de títulos de deuda o deudas financieras externas. Adicionalmente, las entidades financieras podrán aceptar una declaración jurada del cliente en la que manifieste que sus tenencias en exceso del monto contemplado corresponden a fondos depositados en cuentas bancarias en el exterior a su nombre que se originaron en los últimos 180 días corridos por desembolsos en el exterior de endeudamientos financieros comprendidos en la Sección 3.5. de las regulaciones cambiarias recibidos a partir del 29 de noviembre de 2024. El cliente continuará teniendo la posibilidad de presentar la declaración jurada cuando el monto de los fondos depositados no supere el equivalente a pagar por capital e intereses en los próximos 365 días corridos.

ii Se comprometa a liquidar en el MLC, dentro de los 5 días hábiles de su puesta a disposición, los fondos que reciba en el exterior por el cobro de préstamos otorgados a terceros, de depósitos a plazo, o de la venta de cualquier tipo de activo, en la medida en que el activo objeto de la venta hubiera sido adquirido, el depósito constituido o el préstamo otorgado con posterioridad al 28 de mayo de 2020.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

iii En la fecha de acceso al MLC y en los 90 días corridos anteriores y en los 90 días corridos posteriores: (a) no concertó ventas en Argentina de títulos valores con liquidación en moneda extranjera, (b) no realizó canjes de títulos valores emitidos por residentes por activos externos, (c) no realizó transferencias de títulos valores a entidades depositarias del exterior, (d) no adquirió en Argentina títulos valores emitidos por no residentes con liquidación en pesos argentinos, (e) no adquirió CEDEARs representativos de acciones extranjeras, (f) no adquirió títulos valores representativos de deuda privada emitida en jurisdicción extranjera, y (g) no entregó fondos en pesos argentinos ni otros activos locales (excepto fondos en moneda extranjera depositados en entidades financieras locales) a ninguna persona (sea humana o jurídica, residente o no residente, vinculada o no), recibiendo como contraprestación previa o posterior, de manera directa o indirecta, por sí misma o a través de una entidad vinculada, controlada o controlante, activos externos, criptoactivos o títulos valores depositados en el exterior. En caso de que el cliente que solicite el acceso al MLC sea una persona jurídica, para que la operación no quede comprendida por el requisito de autorización previa del BCRA deberá presentar ante la entidad financiera correspondiente:

(a) una declaración jurada dejando constancia de que dentro del plazo de 90 días previos al acceso al MLC no ha entregado en Argentina fondos en moneda local ni otros activos locales líquidos, excepto fondos en moneda extranjera depositados en entidades financieras locales, a ninguna persona humana o jurídica, salvo aquellos directamente asociados a operaciones habituales en el marco del desarrollo de su actividad; o bien

(b) Una declaración jurada en la que consten detalles de las personas humanas o jurídicas que ejercen una relación de control directo sobre el cliente y de otras personas jurídicas con las que integra un mismo grupo económico.; y (ii) que en el día en que solicita el acceso al mercado y en los 90 días corridos anteriores no ha entregado en Argentina fondos en moneda local ni otros activos locales líquidos, excepto fondos en moneda extranjera depositados en entidades financieras locales, a ninguna persona humana o jurídica que ejerza una relación de control directo sobre ella, o a otras empresas con las que integre un mismo grupo económico, salvo aquellos directamente asociados a operaciones habituales entre residentes de adquisición de bienes y/o servicios.

Las disposiciones de las regulaciones cambiarias (tal y como se detalla en el apartado (b)(ii) anterior) podrán ser consideradas cumplidas, en el caso que el cliente que pretende acceder haya presentado: (i) una declaración jurada rubricada por cada persona humana o jurídica a la cual el cliente le haya entregado fondos en los términos previstos en las regulaciones cambiarias.; o bien (ii) una declaración jurada de cada persona humana o jurídica declarada en la declaración jurada (es decir, todas las personas jurídicas con control directo y los miembros declarados del grupo económico), dejando constancia del cumplimiento de las provisiones de las regulaciones cambiarias; o bien (iii) una declaración de cada una de las personas humanas o jurídicas declaradas en la declaración jurada (esto es, todas las personas jurídicas con control directo y los integrantes declarados del grupo económico), en la que se deje constancia de que, en el plazo previsto en las regulaciones cambiarias no ha recibido en Argentina fondos en moneda local ni otros activos locales líquidos, excepto fondos en moneda extranjera depositados en entidades financieras locales, salvo aquellos directamente asociados a operaciones habituales entre residentes para la adquisición de bienes y/o servicios, que hayan provenido del cliente o de alguna persona a la cual el cliente le haya entregado fondos en los términos previstos en las regulaciones cambiarias.

El 19 de septiembre de 2024, el BCRA emitió la Comunicación “A” 8.108 que establece que las transferencias a entidades depositarias del exterior de títulos efectuadas con motivo de una recompra de títulos de deuda por parte de residentes argentinos no deberán ser consideradas en las declaraciones juradas que se confeccionen para dar cumplimiento a las Regulaciones cambiarias.

El 11 de abril de 2025, mediante la Comunicación “A” 8226 el BCRA flexibilizó el régimen cambiario, y se dejó sin efecto el alcance de las declaraciones juradas presentadas por las operaciones realizadas hasta el 11 de abril de 2025, en particular se dispuso que (i) las personas humanas se encuentran exceptuadas de la presentación de las declaraciones juradas relacionadas con operaciones con títulos valores y ciertas operaciones de cobro de exportaciones de servicios, y (ii) las personas jurídicas no deberán tener en cuenta para la preparación de las declaraciones juradas necesarias, aquellas operaciones con títulos u otras operaciones alcanzadas por las restricciones cruzadas realizadas hasta el 11 de abril de 2025.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

Asimismo, mediante Comunicación "A" 8230 el BCRA redujo de 365 a 180 días el plazo aplicable para poder acceder al MLC para pagar capital de títulos de deuda con registro público en el exterior, siempre que sean emitidos a partir del 21/4/25. A los títulos emitidos con anterioridad al 21/4/25 les sigue aplicando el plazo de 365 días.

Pago de las importaciones

Las regulaciones cambiarias permiten el acceso al MLC para el pago de importaciones de bienes, estableciendo diferentes condiciones según se trate de pagos de importaciones de bienes que cuentan con registro de ingreso aduanero, o de pagos de importaciones de bienes con registro de ingreso aduanero pendiente, y basado en la fecha de vencimiento del interés que tales deudas comerciales devenguen. Con relación a esto último, mediante la Comunicación "A" 8.059 el BCRA habilitó el acceso al MLC únicamente para efectuar el pago de intereses de deudas comerciales por importación de bienes con contrapartes extranjeras vinculadas, siempre que el vencimiento de los intereses se produzca a partir del 5 de julio de 2024, sin necesidad de solicitar autorización previa al BCRA. A su vez, dispone el restablecimiento del sistema de seguimiento de pago de importaciones "SEPAIMPO" a los efectos de monitorear los pagos de importaciones, las financiaciones de importaciones y la demostración del ingreso de los bienes al país. Asimismo, el importador local debe designar una entidad financiera local para actuar como banco de seguimiento, que será el responsable de verificar el cumplimiento de la normativa aplicable, incluyendo, entre otros, la liquidación de financiaciones de importación y el ingreso de los bienes importados.

El 13 de diciembre de 2023 el BCRA emitió la Comunicación "A" 7.917, la cual fue posteriormente modificada por la Comunicación "A" 8.035 emitida el 30 de julio de 2024, que modificó sustancialmente el régimen de acceso al MLC para el pago de importaciones de bienes y servicios, estableciendo lo siguiente en cuanto al acceso al MLC para el pago de importaciones de bienes, con vigencia a partir del 13 de diciembre de 2023: (i) No será necesario para el acceso al MLC contar con una declaración realizada a través del SIRA en estado "SALIDA" como requisito de acceso al MLC, ni validar la operación en el sistema informático de "Cuenta Corriente Única de Comercio Exterior Ordenante", (ii) Las entidades financieras podrán dar acceso al MLC sin la autorización previa del BCRA para cursar pagos diferidos de importaciones de bienes con registro de ingreso aduanero a partir del 13 de diciembre de 2023, cuando adicionalmente a los restantes requisitos normativos aplicables, se verifique que el pago cumple con el cronograma establecido por las Regulaciones cambiarias, según el tipo de bienes. (iii) Las entidades financieras también podrán dar acceso al MLC sin necesidad de contar con la autorización previa del BCRA para cursar pagos diferidos de nuevas importaciones de bienes con registro de ingreso aduanero a partir del 13 de diciembre de 2023 antes de los plazos previstos en el punto (a) mencionado más arriba cuando, adicionalmente a los restantes requisitos normativos aplicables, los pagos se realicen simultáneamente con cierto financiamiento permitido por la normativa.

El 21 de noviembre de 2024, el BCRA emitió la Comunicación "A" 8.133 que incorporó nuevas excepciones a la obligación de diferimiento mínimo para acceder al MLC para el pago de importaciones de bienes y servicios registradas a partir del 13 de diciembre de 2023. Para los pagos de importaciones de bienes, exime los pagos anticipados de bienes de capital y los pagos a la vista realizados (a) mediante una operación de cambio y/o arbitraje con fondos depositados en una cuenta en moneda extranjera en una entidad financiera local y/o (b) simultáneamente con la liquidación de una financiación en moneda extranjera otorgada al cliente por entidades financieras locales. Para los pagos de importaciones de servicios, los exime cuando (a) el pago sea a una contraparte no vinculada y se realice a través de una operación de cambio y/o arbitraje con fondos depositados en una cuenta en moneda extranjera en una entidad financiera local y/o (b) el acceso se realice con fondos originados en una financiación de importaciones de servicios otorgada por una entidad financiera local bajo ciertas condiciones. (i) La normativa permite el acceso al MLC para cursar pagos con registro de ingreso aduanero pendiente o pagos diferidos bajo los términos mencionados más arriba, cuando los restantes requisitos aplicables se verifiquen, únicamente en caso de financiaciones, nuevas prefinanciaciones o anticipos, o bajo beneficios específicos. (ii) El acceso al MLC para realizar pagos de importaciones por bienes cuyo registro de ingreso aduanero se produjo hasta el 12 de diciembre de 2023, adicionalmente a los restantes requisitos aplicables, requerirá la autorización previa del BCRA excepto cuando sean operaciones financiadas por entidades financieras o agencias oficiales de crédito u organismos internacionales, entre otras situaciones. (iii) Acceso a las entidades financieras para cancelar obligaciones derivadas de cartas de crédito o letras avaladas emitidas u otorgadas a partir del 13 de diciembre de 2023, en el marco de una importación en la que sea requisito contar con una declaración SIRA estará condicionado a que la entidad



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

financiera cuenta con documentación que demuestre, a la fecha de emisión u otorgamiento, la operación garantizada era compatible con los plazos y condiciones previstos arriba.

Finalmente el 11 de abril de 2025, mediante la Comunicación “A” 8226 el BCRA flexibilizó el régimen cambiario, y dejó sin efecto la obligación de diferimiento mínimo para acceder al mercado de cambios para pago de importaciones de servicios prestados o devengados a partir del 14 de abril de 2025 y por una contraparte no vinculada al residente, se admite el acceso al mercado de cambios para el pago de dichos servicios desde la fecha de prestación o devengamiento del servicio en tanto se cumpla con los requisitos normativos aplicables, y asimismo, se reduce a 90 días el plazo de diferimiento mínimo para acceder al mercado de cambios para el pago de importaciones de servicios prestados o devengados a partir del 14 de abril de 2025 por una contraparte vinculada, y (ii) bienes oficializadas a partir del 14 de abril de 2025, las que podrán abonarse con acceso al mercado de cambios y sin conformidad previa del BCRA, permitiéndose el acceso al mercado de cambios sin conformidad previa del BCRA para el pago a la vista de importaciones de bienes por personas humanas o jurídicas que clasifiquen como MiPyMe, siempre que los bienes hayan sido embarcados en origen a partir del 14 de abril de 2025 y no correspondan a posiciones arancelarias listadas en el punto 12.1 del Texto Ordenado de Exterior y Cambios del BCRA, a su vez se permite el acceso al mercado de cambios sin conformidad previa del BCRA para pagos de importaciones de bienes de capital con registro aduanero pendiente en tanto: (a) la sumatoria de los pagos anticipados cursados con acceso al mercado de cambios no supere el 30% del valor FOB de los bienes a importar; (b) el total con registro aduanero pendiente (incluyendo de pagos anticipados, a la vista y de deuda comercial) no supere el 80% del valor FOB de los bienes a importar; y (c) no se trate de mercadería listada en el punto 12.1 del Texto Ordenado de Exterior y Cambios del BCRA, finalmente, se deja sin efecto el punto 10.6.7. del Texto Ordenado de Exterior y Cambios del BCRA que establecía las condiciones de acceso al mercado de cambios para formación de activos externos con aplicación específica al pago de importaciones de combustibles o energía.

Pagos de deudas externas por importación de bienes y/o por servicios efectivamente prestados y/o devengados

El 22 de diciembre de 2023, el BCRA emitió la Comunicación “A” 7.925 que estableció los requisitos para que los importadores que tengan deuda externa pendiente por la importación de mercaderías con registro aduanero de ingreso hasta el 12 de diciembre de 2023 y/o por servicios efectivamente prestados y/o devengados hasta esa fecha, suscriban Bonos para la Reconstrucción de una Argentina Libre (“BOPREAL”). Los importadores de mercaderías podrán suscribir BOPREAL hasta por el monto de la deuda pendiente por sus importaciones de mercaderías con registro de ingreso aduanero hasta el 12 de diciembre de 2023. El monto de BOPREAL que podrán suscribir los importadores se ajustará al monto pendiente registrado en el sistema SEPAIMPO del BCRA. Los importadores de servicios devengados hasta el 12 de diciembre de 2023 también podrán suscribir el BOPREAL hasta el monto de la deuda pendiente por dichas operaciones. Los importadores de bienes y servicios que, con anterioridad al 31 de enero de 2024, hayan suscripto BOPREAL por un monto igual o superior al 50% del monto pendiente de pago del stock de deuda de importación, podrán acceder al MLC a partir del 1 de febrero de 2024 para pagar el stock de deuda de importación por el equivalente al 5% del monto suscripto de BOPREAL. Se autoriza el acceso al MLC para el pago del stock de deuda de importación mediante operaciones de cambio y/o arbitraje con los fondos depositados en una cuenta bancaria local y originados en cobros de capital e intereses en moneda extranjera del BOPREAL. Los importadores que suscriban el BOPREAL podrán venderlos con liquidación en moneda extranjera en el país o en el exterior o transferirlos a depositarios en el exterior, hasta por el monto adquirido en la licitación primaria sin limitar su capacidad de acceso al MLC. Asimismo, la Comunicación “A” 7.935 estableció que quienes hubieran suscripto el BOPREAL en licitación primaria podrán, a partir del 1 de abril de 2024, realizar operaciones de venta de títulos en moneda extranjera por la diferencia entre el valor nominal ofertado y el precio de venta en el mercado secundario obtenido por la venta del BOPREAL, sin violar las declaraciones juradas previstas en las Regulaciones cambiarias.

El 28 de junio de 2024, el BCRA emitió la Comunicación “A” 8.055, que estableció que si los clientes concretan una operación de venta con obligación de recompra utilizando BOPREAL adquiridos en licitación primaria, deberán cumplirse las siguientes condiciones: (i) la venta del BOPREAL en el origen de la operación no deberá ser considerada a los efectos de la confección de la declaración jurada prevista en las regulaciones cambiarias; (ii) dicha venta no habilitará al cliente a celebrar operaciones de BOPREAL por la diferencia entre el valor obtenido de la venta y el valor nominal del BOPREAL; y (iii) una vez que el



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

cliente haya recuperado la posesión del BOPREAL, los títulos tendrán el mismo tratamiento que los adquiridos en la licitación primaria.

Pago de servicios prestados por no residentes

En virtud de las regulaciones cambiarias las compañías podrán acceder al MLC para cursar pagos de servicios prestados por no residentes en la medida que cuenten con documentación que permita avalar la existencia del servicio.

En el caso de deudas comerciales por servicios el acceso se produce a partir de la fecha de vencimiento, en la medida que se verifique que la operación se encuentra declarada, en caso de corresponder, en la última presentación vencida del Relevamiento de Activos y Pasivos Externos.

Las Comunicaciones “A” 7.953 y “A” 8.035 modificaron sustancialmente el régimen de acceso al MLC para el pago de importaciones de bienes y servicios, estableciendo en cuanto al acceso al MLC para el pago de importaciones de servicios, con vigencia a partir del 13 de diciembre de 2023: (i) No será necesario tener una declaración hecha a través del SIRASE ni validar la operación en el sistema de “Cuenta Corriente Única de Comercio Exterior”. (ii) Las entidades podrán acceder al MLC para cursar pagos de servicios prestados por no residentes que fueron o que vayan a prestarse al 13 de diciembre de 2023, cuando, además de los demás requisitos aplicables, la transacción se encuentra en una de las situaciones establecidas por las regulaciones cambiarias. (iv) Se requerirá la autorización previa del BCRA para acceder al MLC para efectuar pagos por servicios de no residentes prestados o devengados hasta el 12 de diciembre de 2023, salvo que además de los otros requisitos aplicables, los importes adeudados se cancelan a través de los medios específicos previstos en la regulación.

Cancelación de la deuda en moneda extranjera entre residentes

Se prohíbe el acceso al MLC para la cancelación de deudas y otras obligaciones en moneda extranjera entre residentes, contraídas a partir del 1 de septiembre de 2019. Sin embargo, las regulaciones cambiarias establecen ciertas excepciones la cancelación a partir del vencimiento de capital e intereses de: (i) Financiación en moneda extranjera concedida por entidades financieras locales. (ii) Obligaciones en moneda extranjera entre residentes instrumentadas a través de registros públicos o escrituras en o antes del 30 de agosto de 2019. (iii) Las emisiones de títulos de deuda realizadas a partir del 1 de septiembre de 2019, con el objeto de refinanciar obligaciones en moneda extranjera entre residentes instrumentadas a través de registros o escrituras públicas antes del 30 de agosto de 2019, y que supongan un aumento de la vida promedio de las obligaciones. (iv) El pago, al vencimiento, de los servicios de capital e intereses de las nuevas emisiones de títulos de deuda realizadas en o a partir del 29 de noviembre de 2019, con registro público en Argentina, denominadas y pagaderas en moneda extranjera en Argentina, en la medida que: (a) estén denominados y suscritos en moneda extranjera, (b) los respectivos servicios de capital e intereses sean pagaderos en el país en moneda extranjera, y (c) la totalidad de los fondos obtenidos con la emisión se liquiden a través del MLC. (v) Pagarés bursátiles emitidos bajo la Resolución General CNV N° 1.003/2024, denominados y suscritos en moneda extranjera cuyos servicios de capital e intereses sean pagaderos en Argentina en moneda extranjera, siempre que la totalidad de los fondos obtenidos hayan sido liquidados a través del MLC. (vi) Las emisiones realizadas entre el 9 de octubre de 2020 y el 31 de diciembre de 2023 de títulos de deuda con registro público en el país, con una vida promedio no inferior a dos años, denominados en moneda extranjera y cuyos servicios sean pagaderos en moneda extranjera en Argentina, que hayan sido entregados a los acreedores de endeudamiento financiero y/o títulos de deuda con registro público en el país denominados en moneda extranjera con vencimientos entre el 15 de octubre de 2020 y el 31 de diciembre de 2023, que hayan sido entregados a acreedores como parte de los parámetros de refinanciación exigidos oportunamente, siguiendo los requisitos de las Regulaciones cambiarias. (vii) Las emisiones realizadas a partir del 7 de enero de 2021 de títulos de deuda con registro público en Argentina denominados en moneda extranjera y cuyos servicios sean pagaderos en moneda extranjera en el país, en la medida en que hayan sido entregados a acreedores para refinanciar deudas preexistentes con extensión de la vida promedio, cuando corresponda al monto del capital refinanciado, los intereses devengados hasta la fecha de refinanciación y, en la medida en que los nuevos títulos de deuda no venzan antes de 2023, el importe equivalente a los intereses que se devengarían hasta el 31 de diciembre de 2022 sobre el endeudamiento que se refinancia anticipadamente y/o por la postergación del capital refinanciado y/o sobre los intereses que se devengarían sobre los importes así refinanciados. (viii) Las emisiones de títulos de deudas con registro público en Argentina que fueron incluidas en las Regulaciones cambiarias, en la medida que se demuestre



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

el registro de ingreso aduanero de bienes por un valor equivalente a la financiación recibida. (ix) Las emisiones de títulos de deuda fiduciaria emitidos por fiduciarios de fideicomisos financieros con oferta pública realizada de acuerdo con las disposiciones de la CNV, siempre que estén denominados y suscriptos en moneda extranjera y cuyos servicios de capital e intereses sean pagaderos en moneda extranjera en Argentina. Todos los fondos obtenidos de la emisión de los instrumentos mencionados deberán ser liquidados a través del MLC como requisito para el posterior acceso al mismo, a fin de atender sus servicios de capital y/o intereses en moneda extranjera en Argentina.

Pagos de capital en virtud de deudas con contrapartes vinculadas

Se requiere la autorización previa del BCRA para acceder al MLC para realizar pagos al exterior de capital e intereses de deudas financieras cuando el acreedor sea una contraparte vinculada con el deudor residente, de acuerdo con las regulaciones cambiarias. Asimismo, estas deudas continuarán sujetas a la autorización previa aun cuando haya una modificación del acreedor o del deudor que conlleve a que ya no exista una vinculación entre el acreedor y el deudor residente. Sin embargo, la autorización previa del BCRA no será requerida, entre otras, cuando: (i) se trate de operaciones propias de las instituciones financieras locales; (ii) se trate de un endeudamiento financiero con el exterior que tenga una vida promedio no inferior a los 2 años y los fondos hayan sido ingresados y liquidados a través del MLC a partir del 2 de octubre de 2020; (iii) que el pago se realice simultáneamente con la liquidación por un importe no inferior al importe de los intereses por los que se concede el acceso al MLC.

El 19 de diciembre de 2024, el BCRA emitió la Comunicación “A” 8.161 que dejó sin efecto la mencionada exigencia de autorización previa del BCRA para que aquellos clientes que accedan al MLC abonen al vencimiento intereses compensatorios devengados a partir del 1 de enero de 2025, sobre el valor remanente original de las deudas financieras con contrapartes vinculadas extranjeras, mientras que los intereses adeudados al 31 de diciembre de 2024, o los intereses punitivos u otros equivalentes que se devenguen a partir del 1 de enero de 2025, continuarán sujetos al requisito de autorización previa en los términos previstos en las Regulaciones cambiarias.

El 16 de abril de 2025, el BCRA emitió la Comunicación “A” 8.230, que se puede acceder al MLC para repagar capital de endeudamientos financieros con vinculadas, en la medida en la que dichos endeudamientos tengan una vida promedio no menor a 180 días y el desembolso haya sido ingresado y liquidado en el MLC a partir del 21 de abril de 2025. Se aclara que esto no altera (i) el tratamiento que ya tenían los intereses compensatorios, para cuyo pago no se requiere conformidad del BCRA en la medida en la que se trate de intereses compensatorios devengados a partir del 1 de enero de 2025 (intereses compensatorios devengados con anterioridad a esa fecha e intereses punitivos siguen requiriendo conformidad del BCRA para acceder al MLC); y (ii) el tratamiento de los endeudamientos financieros con vinculadas ingresados y liquidados en el MLC con anterioridad al 21 de abril de 2025, que para el repago de capital e intereses compensatorios (en este último caso, salvo los devengados a partir del 1 de enero de 2025) siguen requiriendo acceso al MLC.

Acceso al MLC para el pago de nuevas emisiones de títulos de deuda

Las compañías pueden acceder al MLC para el pago del capital y los servicios de los títulos de deuda denominados y registrados públicamente en el exterior cuando el deudor haya liquidado a través del MLC un importe equivalente al valor nominal del endeudamiento en el exterior.

Este requisito se considerará cumplido para la porción de títulos de deuda registrados públicamente en el exterior emitidos a partir del 7 de enero de 2021, destinados a refinanciar deuda preexistente mediante la ampliación de su vida promedio, por un importe equivalente al capital refinanciado, y siempre que los nuevos títulos no tengan un calendario de vencimientos del capital dentro de los 2 años, por los intereses devengados hasta la fecha de la refinanciación y, los intereses que se devengarían durante los 2 primeros años por el endeudamiento refinanciado y/o por el aplazamiento del capital refinanciado y/o por los intereses que se devengarían por las cantidades refinanciadas.

Títulos debidamente registrados que están denominados y son pagaderos en moneda extranjera en Argentina



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

De acuerdo con las regulaciones cambiarias, los emisores de deuda residentes tendrán acceso al MLC para el pago al vencimiento del capital y los intereses de: (i) las emisiones de títulos de deuda debidamente registradas; (ii) los pagarés bursátiles emitidos en el marco de la Resolución General CNV N° 1.003/2024 y normas relacionadas; y (iii) los títulos de deuda fiduciaria emitidos por fiduciarios de fideicomisos financieros con oferta pública realizada de acuerdo con las disposiciones de la CNV, en todos los casos, siempre que estén denominados y sean pagaderos en moneda extranjera en Argentina y se cumplan ciertos recaudos.

El 28 de junio de 2024, el BCRA emitió la Comunicación “A” 8.055 que estableció que las entidades financieras también podrán facilitar a clientes residentes el acceso al MLC con el objeto de cancelar el capital e intereses de títulos de deuda denominados en moneda extranjera, ya sea en Argentina o en el exterior, siempre que se cumplan los demás requisitos aplicables, y a condición de que los títulos en cuestión hayan sido íntegramente suscriptos en el exterior y la totalidad de los fondos recibidos hayan sido liquidados en el MLC. En caso de que el pago deba efectuarse en el extranjero, podrá concederse acceso al MLC hasta 3 días hábiles antes de la fecha de vencimiento del principal y/o de los intereses.

El 3 de octubre de 2024, el BCRA emitió la Comunicación “A” 8.112 que estableció que los clientes que accedan al MLC para prepagar deudas financieras con entidades extranjeras en el marco de una operación de refinanciación, recompra y/o rescate anticipado de deuda existente a partir de la liquidación de fondos recibidos del exterior mediante la emisión de nuevos títulos de deuda que incluyan al menos 1 año de gracia para el pago de capital y que impliquen una extensión mínima de 2 años respecto de la vida promedio del capital remanente de la deuda prepagada, podrán también acceder para: (i) pagar hasta el equivalente al 5% del capital de la deuda recomprada o rescatada en concepto de prima de recompra o rescate anticipado o similar, siempre que la liquidación de los fondos recibidos del exterior mediante la emisión de nuevos títulos de deuda supere el capital prepagado en, al menos, el importe de la prima pagada; (ii) pagar los intereses devengados por la deuda recomprada y/o amortizada hasta la fecha de cierre de la operación de recompra y/o amortización, sin necesidad de liquidación de fondos por el importe equivalente; o (iii) pagar en la fecha de cierre de la operación de recompra y/o rescate, sin necesidad de liquidación de fondos por el importe equivalente, los gastos de emisión u otros servicios prestados por no residentes derivados de la emisión de los nuevos títulos de deuda emitidos y/o de la operación de recompra y/o rescate.

Adicionalmente, la Comunicación “A” 8.112 estableció que el requisito de ingreso y liquidación previsto en las regulaciones cambiarias se considerará cumplido para la porción de los nuevos títulos de deuda que sean entregados por un residente a sus acreedores como prima de participación, recompra, rescate anticipado o similar en el marco de una operación de cambio, recompra y/o rescate anticipado de títulos de deuda existentes, siempre que: (i) el valor nominal de los nuevos títulos entregados como prima de participación, recompra o rescate anticipado o similar no supere el equivalente al 5% del valor del capital de la deuda efectivamente canjeada o recomprada; y (ii) los nuevos títulos de deuda incluyan al menos un período de gracia de 1 año para el pago del capital e impliquen una prórroga mínima de 2 años respecto a la vida promedio del capital remanente de la deuda canjeada o recomprada.

Acceso de los no residentes al MLC

De acuerdo con el Punto 3.13 de las Regulaciones cambiarias, se requerirá la autorización previa del BCRA para el acceso al MLC por parte de los no residentes para la compra de moneda extranjera, con excepción de las situaciones establecidas en las regulaciones cambiarias, entre las cuales destacan las siguientes: (i) organismos e instituciones internacionales que cumplan funciones de agencias oficiales de crédito a la exportación; (ii) repatriaciones de inversiones directas de no residentes en sociedades que no sean entidades controlantes de entidades financieras locales, siempre que el aporte de capital haya sido ingresado y liquidado a través del MLC a partir del 2 de octubre de 2020, y la repatriación tenga lugar al menos dos años después de su ingreso; (iii) se permiten las repatriaciones de inversiones de portafolio por parte de no residentes originadas en utilidades y dividendos cobrados en el país desde el 1 de septiembre de 2019, provenientes de distribuciones determinadas por la asamblea de accionistas por balances cerrados y auditados, siempre que la operación se realice a través de una operación de cambio y/o arbitraje con fondos depositados en una cuenta local y originados en cobros en moneda extranjera de capital o intereses de BOPREAL.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

El 19 de septiembre de 2024, el BCRA emitió la Comunicación “A” 8.108 que estableció que, cuando se verifiquen los restantes requisitos normativos aplicables, las entidades podrán otorgar acceso al MLC para realizar una repatriación de inversiones directas de un no residente a través del acceso del residente que adquirió su participación en el capital de una sociedad residente, siempre que: (i) el acceso se realice de forma simultánea a la liquidación de fondos recibidos del exterior por deuda financiera con una vida media no inferior a 4 años y que incluyan al menos 3 años de gracia para el pago del capital; (ii) la entidad residente cuyo capital se transfiere esté incluida entre los sectores de industria forestal, turismo, infraestructura, minería, tecnología, siderurgia, energía, petróleo y gas; y (iii) la operación implique la transferencia de al menos el 10% del capital de la entidad residente.

El 2 de febrero de 2025, el BCRA emitió la Comunicación “A” 8.191 que estableció algunas excepciones, tales como: (i) repatriaciones de inversiones directas de no residentes en sociedades a través del acceso del residente que adquirió su participación en el capital de una sociedad residente en la medida que se cumplan ciertos recaudo; y (ii) repatriaciones de aportaciones de inversión directa de no residentes en un Vehículo de Proyecto Único (“VPU”) adherido al RIGI enmarcado en las Regulaciones cambiarias.

El 16 de abril de 2025, el BCRA emitió la Comunicación “A” 8.230, que flexibiliza (i) la repatriación de inversiones extranjeras directas, permitiéndose acceder al MLC para repatriar inversiones extranjeras directas en empresas que no sean controlantes de entidades financieras locales, en la medida que el aporte de capital haya sido ingresado y liquidado por el MLC a partir del 21 de abril de 2025 y la repatriación tenga lugar al menos 180 días después de la liquidación de los fondos del aporte. Las inversiones extranjeras directas en empresas que no sean controlantes de entidades financieras locales ingresadas y liquidadas por el MLC con anterioridad al 21 de abril de 2025 siguen teniendo acceso al MLC, pero en la medida en la que el capital haya sido ingresado y liquidado en el MLC a partir del 2 de octubre de 2020 y la repatriación tenga lugar como mínimo 2 años después del ingreso y (ii) el acceso al MLC para repatriar el producido de inversiones de portafolio: ahora se permite acceder al MLC para repatriar servicios de capital, rentas y el producido de las ventas de inversiones de portafolio en instrumentos con cotizaciones en mercados locales autorizados por la Comisión Nacional de Valores siempre que: (i) se cuente con la certificación de una entidad financiera local que acredite que la inversión fue constituida con fondos ingresados y liquidados en el mercado local de cambios a partir del 21/04/25, (ii) se cuente con la documentación que demuestre que el monto por el cual se accede al mercado no supera los servicios cobrados y/o el monto efectivamente recibido por la venta de la inversión realizada y (iii) la repatriación tenga lugar al menos 180 (ciento ochenta) días después de la liquidación de los fondos.

Acceso al MLC por parte de los fideicomisos de garantía para el pago de capital e intereses

De acuerdo con las regulaciones cambiarias, los fideicomisos de garantía argentinos creados para garantizar los pagos de capital e intereses de los deudores residentes pueden acceder al MLC para realizar dichos pagos a su vencimiento programado, en la medida en que, de acuerdo con la normativa vigente aplicable, el deudor hubiera tenido acceso al MLC para realizar dichos pagos directamente. Asimismo, bajo ciertas condiciones, un fiduciario puede acceder al MLC para garantizar determinados pagos de capital e intereses de la deuda financiera en el exterior y anticipar el acceso al mismo.

Operaciones con derivados

Las regulaciones cambiarias requieren que, a partir del 11 de septiembre de 2019, la liquidación de las operaciones de futuros en mercados regulados, “forwards”, opciones y cualquier otro tipo de derivados celebrados en Argentina, se realice en pesos argentinos.

Asimismo, se permitirá el 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, según corresponda, en el Relevamiento de Activos y Pasivos Externos, siempre que dichas garantías no cubran riesgos superiores a los pasivos externos contraídos por el deudor a la tasa de interés del riesgo que se está cubriendo a través de dicha operación. El cliente que acceda al mercado local mediante este mecanismo deberá designar una entidad financiera autorizada para operar en el MLC que hará el seguimiento de la operación y presentará una declaración jurada comprometiéndose a repatriar y liquidar los fondos que le correspondan como consecuencia de dicha operación o como



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

consecuencia de la liberación del dinero de la garantía, dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha en que se produzca dicho pago o liberación.

Pago de utilidades y dividendos

Conforme a las Regulaciones cambiarias, el acceso al MLC para el giro de divisas al exterior en concepto de pago de dividendos y utilidades a accionistas no residentes está sujeto a la autorización previa del BCRA, salvo que se cumplan los con diversos requisitos, entre ellos: (i) Los dividendos deberán corresponder a estados financieros cerrados y auditados. (ii) El monto total abonado a los accionistas no residentes no deberá superar el monto en pesos argentinos que les corresponda según la distribución determinada por la asamblea de accionistas. (iii) De ser aplicable, se deberá haber cumplido con el Relevamiento de Activos y Pasivos Externos por las operaciones involucradas. (iv) La empresa encuadra dentro de alguna de las situaciones enumeradas, entre ellas, (a) Registra aportes de inversión directa liquidados al 17 de enero de 2020, (b) El cliente debe disponer de una Certificación de Aumento de las Exportaciones de Bienes para los años 2021 a 2023, (c) El cliente realiza una operación de cambio y/o arbitraje con fondos depositados en una cuenta local y procedentes de cobros en moneda extranjera de capital o intereses del BOPREAL, (d) El cliente es un VPU adherido al RIGI y los beneficios correspondan a aportes de inversión extranjera directa que se encuadren en las disposiciones de las regulaciones cambiarias.

El 30 de abril de 2024, el BCRA emitió la Comunicación “A” 7.999 que estableció que los clientes podrán suscribir el BOPREAL por un monto equivalente a las utilidades y dividendos pendientes de pago a los accionistas no residentes, de acuerdo con la distribución que determine la asamblea de accionistas, en moneda nacional. Es responsabilidad de la entidad que realiza la suscripción en nombre del cliente verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos. Además, los clientes podrán acceder al MLC para el pago de utilidades y dividendos, siempre que se cumplan los requisitos aplicables, realizando una operación de cambio y/o arbitraje con fondos depositados en una cuenta local y originados en cobros de capital e intereses en moneda extranjera del BOPREAL.

Respecto de las utilidades y dividendos devengados en pesos argentinos dentro del país por no residentes a partir del 1 de septiembre de 2019, y que no hayan sido remitidos al exterior, se estableció, que los clientes no residentes podrán suscribir BOPREAL hasta el monto equivalente en moneda nacional de las utilidades y dividendos percibidos a partir del 1 de septiembre de 2019, según la distribución que determine la asamblea de accionistas, ajustada por el último IPC disponible publicado por el INDEC a la fecha de suscripción.

Finalmente el 11 de abril de 2025, mediante la Comunicación “A” 8226 el BCRA estableció que se permitirá el acceso al MLC para pago de utilidades y dividendos a accionistas no residentes que correspondan a utilidades distribuibles obtenidas a partir de ganancias realizadas en estados contables anuales regulares y auditados de ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2025.

Régimen de información del BCRA

El 28 de diciembre de 2017, estableció un régimen unificado aplicable a partir del 31 de diciembre de 2017 (el “*Relevamiento de Activos y Pasivos Externos*”). Las obligaciones de información del régimen informativo están supeditadas al saldo final de los activos y pasivos externos: (i) En el caso de personas físicas o jurídicas cuyo saldo, adquisición o venta de activos y pasivos exteriores al final de un año calendario determinado sea igual o superior al equivalente de US\$ 50 millones, deberá presentarse una declaración jurada trimestral antes del final de cada trimestre y una declaración jurada anual, que permita corregir, confirmar o actualizar las declaraciones juradas trimestrales. (ii) En el caso de personas físicas o jurídicas cuyo saldo, adquisición o venta de activos y pasivos externos al cierre de un año calendario determinado supere los US\$ 10 millones pero no supere los US\$ 50 millones, la declaración jurada anual es el único requisito de cumplimiento exigido. (iii) En el caso de personas físicas o jurídicas cuyo saldo, adquisición o venta de activos y pasivos externos al cierre de un año calendario determinado supere US\$ 1 millón pero no supere los US\$ 10 millones, la declaración jurada anual simplificada es la única documentación exigida.

Las personas físicas o jurídicas para las que el saldo o la adquisición o venta de activos y pasivos externos al final de un año calendario determinado sea inferior a US\$ 1 millón están exentas de la obligación de declarar.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

El acceso al MLC para la cancelación de deuda financiera externa y otras operaciones está supeditado al cumplimiento por parte del deudor del “*Relevamiento de Activos y Pasivos Externos*”.

VPU adheridos al RIGI

El 29 de agosto de 2024, el BCRA emitió la Comunicación “A” 8.099 que estableció la regulación correspondiente a los beneficios cambiarios para las VPU que hayan adherido al RIGI. En este sentido, el BCRA ha establecido: (i) excepciones a la obligatoriedad de ingreso y liquidación de divisas provenientes de exportaciones realizadas por una VPU adherida al RIGI; (ii) excepciones a la obligatoriedad de ingreso y liquidación de divisas provenientes de exportaciones de servicios; (iii) el acceso al MLC para realizar pagos de determinados gastos; (iv) el acceso al MLC para realizar pagos de dividendos a accionistas no residentes; (v) aplicación en el exterior del producido de exportaciones de bienes; y (vi) estabilidad cambiaria aplicable a la VPU a la fecha de adhesión al RIGI. La Ley Bases creó el RIGI, el cual promueve beneficios tributarios, aduaneros y cambiarios para proyectos que califiquen como grandes inversiones. El RIGI garantiza estabilidad normativa en aspectos tributarios, aduaneros y cambiarios durante 30 años desde la adhesión, protegiendo a los proyectos de inversión de cambios legislativos más gravosos.

Decreto 269/2025 y Comunicación BCRA “A” 8.227

El 14 de abril de 2025 (I) se publicó el Decreto 269/2025, que deroga el Decreto 28/2023 que establecía que (i) el contravalor de la exportación de servicios comprendidas en el Artículo 10 inc. c) del Código Aduanero y (ii) contravalor de las exportaciones de bienes (incluyendo pagos anticipados, prefinanciaciones de exportaciones del exterior y postfinanciaciones de exportaciones del exterior) debía ingresarse en el país y liquidarse en el MLC en un 80% y que el 20% restante, debía ingresarse al país mediante una operación de contado con liquidación (también conocido como “*Dólar Blend*”), y (II) se emitió la Comunicación "A" 8227 que dejó sin efecto el segundo párrafo del punto 2.2.1, el segundo párrafo del punto 7.1.1, el segundo párrafo del punto 7.1.3 y el punto 15.3 del Texto Ordenado de Exterior y Cambios que regulaba lo dispuesto por el Decreto 28/2023.

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, el presente no es más que un breve resumen de las normas emitidas por la CNV 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, antes, durante y luego de realizar cualquier acto con o asociado con Obligaciones Negociables, consulte con sus asesores legales, como a su vez, dé 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



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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, 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,

(h) 923, levantó las restricciones impuestas en las Resoluciones Generales 907 y 911, eliminó el cupo semanal de 50.000 nominales para la venta de bonos soberanos en dólares de ley local, y estableció que las ventas de bonos soberanos en dólares bajo ley local dejarán de implicar restricciones sobre las operaciones de otros activos bursátiles en moneda extranjera, que establecían las Resoluciones Generales 907 y 911,

(i) 957, dispuso que para dar curso a operaciones de venta de valores negociables con liquidación en moneda extranjera y en jurisdicción extranjera, deben observarse los siguientes plazos mínimos de tenencia de dichos valores negociables en cartera: 1 día hábil en el caso de valores negociables emitidos bajo ley argentina; y 3 días hábiles en el caso de valores negociables emitidos bajo ley extranjera, ambos plazos contados a partir de su acreditación en el agente depositario central de valores negociables,

(j) 959, se establecieron nuevas restricciones para quienes posean posiciones tomadoras en cauciones o pases, cualquiera sea la moneda de liquidación, los AlyC y los agentes de negociación no podrán dar curso ni liquidar operaciones de venta de valores negociables con liquidación en moneda extranjera, tanto en jurisdicción local como jurisdicción extranjera, correspondiente a clientes ordenantes en tanto éstos últimos mantengan posiciones tomadoras en cauciones o pases, cualquiera sea la moneda de liquidación, no podrán bajo ninguna circunstancia otorgar financiamientos para la obtención de aquellos valores negociables que serán objeto de las operaciones de venta mencionadas y deberán exigir a cada uno de los clientes ordenantes, una



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

manifestación en carácter de declaración jurada de la cual surja en forma expresa que los mismos no mantienen posiciones tomadoras en ninguna de las operatorias a plazo detalladas, en carácter de titulares o cotitulares, y en ningún agente inscripto, así como que tampoco han obtenido cualquier tipo de financiamiento, ya sea de fondos o de valores negociables,

(k) 962, estableció que los agentes podrán cursar órdenes para concertar operaciones con liquidación en moneda extranjera o para transferir valores negociables desde o hacia agentes depositarios del exterior, sólo si durante los 15 días corridos anteriores, el cliente no concretó operaciones de venta de valores negociables de renta fija nominados y pagaderos en dólares estadounidenses emitidos por la República Argentina bajo ley local o extranjera, con liquidación en moneda extranjera, en el segmento de concurrencia de ofertas con prioridad precio tiempo y, asimismo, que exista manifestación fehaciente de no hacerlo en los 15 días corridos subsiguientes,

(l) 965, habilitó la negociación de valores negociables en yuanes RMB y readecuó las disposiciones para las operaciones de compraventa de valores negociables incorporando, a lo dispuesto en el art. 5° bis del Capítulo V del Título XVIII de las normas de la CNV, la obligatoriedad de que la cantidad de valores nominales vendidos con liquidación en yuanes RMB y en cualquier jurisdicción no sea superior a la cantidad de valores nominales comprados con liquidación en moneda extranjera y en cualquier jurisdicción, en la misma jornada de concertación de operaciones, para cada plazo de liquidación y por cada subcuenta comitente,

(m) 969, dispuso que los agentes podrán dar curso a órdenes para concertar operaciones de compra de bonos soberanos denominados y pagaderos en dólares con liquidación en moneda extranjera, en el segmento de concurrencia de ofertas con prioridad precio tiempo y en los plazos de liquidación de contado inmediato o de contado veinticuatro horas, sólo si durante los quince días corridos anteriores, el cliente no concretó operaciones de venta de bonos denominados y pagaderos en dólares estadounidenses emitidos por la República Argentina bajo ley local o extranjera, con liquidación en moneda extranjera, en el segmento de concurrencia de ofertas con prioridad precio tiempo y, asimismo, que exista manifestación fehaciente de no hacerlo en los quince días corridos subsiguientes,

(n) 971, modificó lo dispuesto por el artículo 6° BIS del Capítulo V del Título XVIII de las normas de la CNV, estableciendo un límite de 100 mil nominales semanales para las operaciones de compraventa de valores negociables de renta fija nominados y pagaderos en dólares estadounidenses emitidos por la República Argentina, en el segmento de concurrencia de ofertas con prioridad precio tiempo (PPT), el límite opera tanto para cada subcuenta comitente como para el conjunto de subcuentas comitentes de las que fuera titular o cotitular un mismo sujeto y para el conjunto de las operaciones con liquidación en moneda extranjera,

(o) 979, readecuó ciertos plazos, límites y condiciones previstas en los artículos 2° a 6° TER del Capítulo V "Agentes de liquidación y compensación, agentes de negociación y agentes asesores globales de inversión" del Título XVIII de las normas de la CNV: (i) aumentando en 5 días el plazo mínimo de tenencia de los Valores Negociables emitidos bajo ley extranjera con liquidación en moneda extranjera y en jurisdicción local/extranjera; (ii) incorporando las "Operaciones de compraventa de Valores Negociables concertadas en mercados del exterior"; y (iii) aumentando a 30 días el plazo para realizar transferencias de valores negociables desde o hacia entidades depositarias del exterior, referidos a la concertación de operaciones con liquidación en moneda extranjera transferencias emisoras y receptoras del art. 6 bis,

(p) 988, sustituyó los artículos 2, 3 y 4 del Capítulo V del Título III de las Normas de la CNV (Disposiciones Transitorias) y derogó el artículo 6 bis de dicho Capítulo, estableciéndose lo siguiente: En lo que respecta a la obligación de "parking" de títulos, se reemplaza la estructura de tenencia en cartera obligatoria de títulos, "parking", por la siguiente: Aplica un "parking" de un día hábil para las ventas de títulos contra moneda extranjera (sin importar la ley aplicable del título y la jurisdicción de venta), en la medida que la compra de los títulos hubiera sido contra pesos, aplica un "parking" de un día hábil para las transferencias de títulos al exterior (sin importar la ley aplicable al título), en la medida que la compra de los títulos haya sido contra pesos, no aplica parking para acciones o CEDEARs, ni para la transferencia que se haga producto de la colocación primaria de valores negociables emitidos por el Estado Nacional, aplica un "parking" de un día hábil para la transferencia receptora de títulos que sean aplicados a una venta en el mercado local contra moneda extranjera, el resto de las operaciones no llevan parking, adicionalmente, eliminó el Régimen Informativo de Operaciones concertadas en Mercados del Exterior y derogó el artículo 6 bis de las Disposiciones Transitorias dejando de estar vigente la obligación de requerir una declaración jurada indicando que en los 30 días anteriores a realizar ciertas operaciones el cliente no había concertado operaciones de venta de valores negociables nominados y pagaderos en dólares estadounidenses emitidos por la República Argentina, en el segmento PPT, contra moneda extranjera, y que se comprometía a no realizar estas ventas en los 30 días posteriores a la liquidación, y se eliminó el límite de 100.000 nominales por semana para las ventas contra moneda extranjera de Títulos Restringidos en el segmento PPT, que resultaba aplicable para clientes,

(q) 1026, la CNV ajusta sus normas a lo establecido en el Decreto 891/2024 que, entre otras cuestiones, modificó los sujetos que están obligados a informar a la UIF, suprimiendo a los Agentes Depositarios Centrales de Valores Negociables, y a los



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

Agentes de Custodia, Registro y Pago, (r) 1029, los Mercados y/o las Cámaras Compensadoras que, conforme la Resolución General N° 1000, hubieran optado por mantener el plazo de liquidación de contado 48 horas respecto a las operaciones de contado con valores negociables de renta fija deberán adoptar, en forma definitiva, el plazo de liquidación de contado normal 24 horas. Con este fin, tendrán que adecuar sus reglamentaciones conforme lo previsto por esta resolución y presentar las mismas, a la previa aprobación de la CNV, dentro del plazo de diez (10) días hábiles, a contar desde su entrada en vigencia,

(r) 1054, por la cual la CNV resuelve modificar la reglamentación para la autorización, suspensión y cancelación del listado de valores negociables (art. 29 Cap. I Título VI), Así las cosas, la CNV solicita a los mercados -donde se listen y/o negocien valores negociables susceptibles de negociación en mercados autorizados- la implementación de un mecanismo de difusión de información para conocimiento y consulta permanente por parte de sus agentes miembros y del público inversor en general, permitiéndose acceder y verificar el detalle de tales valores que se encuentren en circulación en el ámbito del respectivo mercado. Este mecanismo de difusión de información deberá ser implementado con anterioridad al 31 de marzo de 2025.

(s) 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.

(t) 1062, ha eliminado el plazo mínimo de tenencia para operaciones de valores negociables (parking) aplicable a personas humanas.

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 estarán de acuerdo con esta interpretación o que no ocurrirán modificaciones en dichas leyes, las que inclusive podrían tener efectos retroactivos. A su vez, se destaca que el reciente cambio de gobierno en Argentina, ocurrido a finales de 2023, puede derivar en alteraciones en la regulación en materia tributaria en el próximo tiempo.

Oferta Pública y exenciones impositivas

La Ley de Obligaciones Negociables establece —entre otras condiciones para hacer efectivo el tratamiento impositivo preferencial previsto en dicha ley— que las obligaciones negociables deben ser colocadas por oferta pública autorizada por la CNV de acuerdo a lo establecido en la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de la CNV.

Impuesto a las Ganancias

Intereses

Como consecuencia de la 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 alcanzados por este impuesto quedando 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.

Adicionalmente, la Ley mencionada en el párrafo anterior, restableció la exención en este impuesto para las personas humanas residentes y los beneficiarios del exterior en general, bajo las condiciones especificadas en la sección "Ganancias de Capital".



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

Ganancias de Capital

En la medida que se cumplan los requisitos y condiciones de exención, las personas humanas 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.

A los efectos de esta exención, se ha restablecido la vigencia -entre otras normas- de los puntos 3 y 4 del artículo 36 bis de la Ley N° 23.576, que por su parte exime del Impuesto a las Ganancias a los intereses, actualizaciones y ajustes de capital de las obligaciones negociables que cumplan los requisitos estipulados en el artículo 36 de la ley referida (las "Requisitos y Condiciones de Exención"). Los Requisitos y Condiciones de Exención son los siguientes: (a) las obligaciones negociables deben colocarse por medio de una oferta pública autorizada por la CNV; (b) los fondos obtenidos de la emisión de dichas obligaciones negociables deben ser aplicados a (i) inversiones en activos físicos y bienes de capital ubicados en Argentina, (ii) adquisición de fondos de comercio situados en Argentina, (iii) integración de capital de trabajo a ser utilizado en Argentina o refinanciación de pasivos, (iv) aportes de capital a sociedades controladas o vinculadas, adquisición de participaciones sociales o financiamiento del giro comercial de su negocio, cuyo producido se aplique exclusivamente para los fines especificados en los apartados (i), (ii) o (iii) anteriores, o (v) cuando la emisora sea una entidad financiera regida por la Ley 21.526 al otorgamiento de préstamos a los que los prestatarios deberán dar alguno de los destinos a que se refieren los puntos anteriores de este párrafo conforme a las reglamentaciones que a ese efecto dicte el BCRA; y (c) la emisora debe acreditar ante la CNV, en el tiempo, forma y condiciones determinados por ésta, que los fondos obtenidos de la emisión fueron invertidos de acuerdo al plan aprobado.

Los beneficiarios del exterior (de acuerdo con el "Título V" de la Ley de Impuesto a las Ganancias, incluyendo personas humanas, 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 humanas 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 humanas 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 (tales como las Obligaciones Negociables emitidas en moneda extranjera) respecto de los cuales fueran titulares al 31 de diciembre de cada año.

En el caso de personas humanas 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, para el período fiscal 2024, los \$. 292.994.964,89 o \$1.025.482.377,13 tratándose de inmuebles destinados a casa-habitación (de acuerdo al mecanismo de actualización incluido en la Ley 27.667 y oficializado por la AFIP).

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 se pagará bajo el siguiente esquema:

Para el período fiscal 2024:

| Valor total de los bienes que exceda el mínimo no imponible | | Pagarán \$ | Más el % | Sobre el excedente de \$ |
|---|---------------------------|--------------|----------|--------------------------|
| Más de \$ | A \$ | | | |
| 0 | 40.107.213,86, inclusive | 0 | 0,50% | 0 |
| 40.107.213,86 | 86.898.963,43, inclusive | 200.536,07 | 0,75% | 40.107.213,86 |
| 86.898.963,43 | 240.643.283,28, inclusive | 551.474,19 | 1,00% | 86.898.963,43 |
| 240.643.283,28 | En adelante | 2.088.917,39 | 1,25% | 240.643.283,28 |

En cuanto a las personas humanas 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



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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 humanas 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 humanas 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 humanas 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.

Por medio de la Ley N° 27.667 y el Decreto N° 912/2021, ambos publicados en el Boletín Oficial del 31/12/2021, se incorporó un artículo que prevé la actualización automática y anual del mínimo no imponible y de las escalas del impuesto en base a la variación del IPC que suministre el INDEC. A partir del período fiscal 2022 y siguientes, el monto del mínimo no imponible y de las escalas para bienes del país y bienes del exterior se ajustarán anualmente por el coeficiente que surja de la variación anual del Índice de Precios al Consumidor Nivel General (IPC) que suministre el Instituto de Estadística y Censos, operada entre los meses de octubre del año anterior al período fiscal de que se trata y octubre del período fiscal del ajuste.

Por su parte, la Ley N° 27.743, publicada en el Boletín Oficial el 8 de julio de 2024, actualizó el monto del mínimo no imponible, estableció nuevos valores para la escala progresiva del impuesto, eliminó la tasa diferencial para bienes en el exterior y dispuso que la tasa impositiva aplicable se reducirá para los ejercicios fiscales 2024 – 2027.

En relación a ello, cabe resaltar la actualización del mínimo no imponible para el ejercicio fiscal 2024 que asciende a \$ 292.994.964,89, y a \$ 1.025.482.377,13 para los inmuebles destinados a casa habitación. Asimismo, la tasa impositiva aplicable se reducirá conforme el siguiente esquema:

- (i) para el ejercicio fiscal 2024: del 0,50% al 1,25%,
- (ii) para el ejercicio fiscal 2025: del 0,50% al 1%,
- (iii) para el ejercicio fiscal 2026: del 0,50% al 0,75%, y
- (iv) para el ejercicio fiscal 2027: quedará fija en 0,25%



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

Por otro lado, para quienes hayan cumplido con ciertas obligaciones fiscales del IBP al 31 de diciembre de 2023 y no hubieran adherido al Régimen de Regularización previsto en el Título II del Paquete Fiscal, gozan de una reducción de 0,50 puntos porcentuales sobre determinadas alícuotas para los períodos 2023 a 2025. Por su parte, si el contribuyente hubiera adherido al Régimen Especial del Ingreso previsto en el Título III, el valor correspondiente a las Obligaciones Negociables no tributaría IBP ni impuestos patrimoniales hasta 2027, con estabilidad fiscal a partir del año 2028 a una alícuota de máxima 0,25% hasta el año 2038, en el caso de que este impuesto, o alguno similar, se encuentre vigente durante ese período.

Los sujetos del IBP podrán computar como pago a cuenta las sumas efectivamente pagadas en el exterior por gravámenes similares al presente que consideren como base imponible el patrimonio o los bienes en forma global. Dicho crédito sólo podrá computarse hasta el incremento de la obligación fiscal originado por la incorporación de los bienes situados con carácter permanente en el exterior, computándose en primer término contra el impuesto que resulte de aplicar la escala sobre el valor total de los bienes, y el remanente no computado podrá ser utilizado contra el gravamen determinado por aplicación de las alícuotas previstas para los bienes situados en el exterior.

El IBP se aplica sobre el valor de mercado de los títulos valores cuando estos cotizan al 31 de diciembre de cada año calendario, o los costos de adquisición más intereses devengados en el caso de títulos valores sin oferta pública.

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. La alícuota aplicable será el 21%.

Impuesto sobre los Créditos y Débitos en Cuentas Bancarias

En virtud de la Ley N° 25.413, con su modificatoria, se creó un Impuesto sobre los Créditos y Débitos en Cuentas Bancarias (en adelante, el “ICD”) aplicable sobre: (i) los créditos y débitos efectuados en cuentas abiertas en entidades financieras que se rigen por la Ley N° 21.526, y sus modificaciones (la “Ley de Entidades Financieras”) cualquiera fuera su naturaleza; (ii) los créditos y débitos mencionados en el apartado (i) en los que no se utilicen cuentas bancarias por entidades que se rijan por la Ley de Entidades Financieras, cualquiera sea su denominación, los mecanismos empleados para llevarlos a cabo (incluso a través del movimiento de efectivo) y/o su instrumentación jurídica; y (iii) ciertos movimientos o entregas de fondos, propios o de terceros, realizados por cualquier persona, por cuenta propia o por cuenta y/o a nombre de otra, cualquiera sea el método utilizado para llevarla a cabo.

La alícuota general aplicable tanto para los débitos como los créditos es del 0,6% (de acuerdo con lo establecido en el Artículo 1° de la Ley N° 25.413). Sin embargo, existen alícuotas reducidas del 0,075% e incrementadas del 1,2%. Las transacciones enumeradas en los puntos (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



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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 370, inciso 30, del Código Fiscal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (t.o. 2025) 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 370 inciso 32 del Código Fiscal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (t.o. 2025) 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.

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 de Exención).

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.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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.

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 empresarial 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.

Régimen de regularización de activos - blanqueo de capitales

Conforme la Ley N° 27.743, el régimen de regularización de activos establece que las personas humanas, sucesiones indivisas y sujetos contemplados en el Artículo 53 de la Ley del Impuesto a las Ganancias, sean residentes fiscales o no, pero con bienes en Argentina o ingresos provenientes de fuentes argentinas, podrán adherir a este régimen hasta el 7 de mayo de 2025 (con posibilidad de prórroga hasta el 31 de julio de 2025 por parte del Gobierno Federal Argentino). Los activos sujetos a regularización pueden estar tanto en el país como en el extranjero, siempre que sean propiedad de los participantes o estén bajo su posesión o custodia a fecha del 31 de diciembre de 2023.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

Los adherentes deberán abonar un impuesto especial en dólares, cuya tasa será del 0% para aquellos bienes cuyo valor no supere los U\$S 100,000. Para los bienes que superen ese monto, se aplicará una tasa progresiva de 5%, 10% o 15%, dependiendo del momento en que se formalice la adhesión. No se cobrará este impuesto si los fondos se mantienen en la cuenta de regularización hasta el 31 de diciembre de 2025.

Los fondos depositados en la cuenta especial de regularización podrán invertirse exclusivamente en instrumentos permitidos por las normativas vigentes. Los ingresos derivados de la venta de estos activos regularizados se tratarán de manera similar si se transfieren a la misma cuenta especial.

Los participantes del régimen estarán exentos de cualquier acción civil o infracciones fiscales, cambiarias, aduaneras y administrativas relacionadas con los bienes y fondos regularizados bajo este régimen.

Disolución de la AFIP. Creación de ARCA

Mediante el Decreto N° 953/2024, el Gobierno Nacional dispuso la creación de la Agencia de Recaudación y Control Aduanero (“ARCA”) bajo el Ministerio de Economía, formalizando simultáneamente la disolución de la AFIP. Se especifica que las referencias que los convenios y acuerdos suscriptos, o las contrataciones en curso, hagan al organismo disuelto o sus unidades dependientes, su competencia o sus autoridades, se considerarán hechas a la Agencia de Recaudación y Control Aduanero (ARCA), o sus unidades dependientes, su competencia o sus autoridades, respectivamente.

Resolución General 5617 ARCA. modificación al régimen de percepción aplicable a operaciones en moneda extranjera

ARCA introdujo importantes modificaciones al régimen de percepción del Impuesto a las Ganancias (“IG”) o del Impuesto sobre los IBP. Entre los principales aspectos, se destacan: (i) eliminación del régimen de percepciones del IG e IBP sobre la compra de billetes y divisas en moneda extranjera para atesoramiento o sin un destino específico realizada por personas humanas y sucesiones indivisas. Las compras de bienes y servicios en el exterior continuarán sujetas al régimen de percepción vigente, (ii) actualización de los códigos de régimen, (iii) eliminación de los Anexos I y II, que contenían especificaciones complementarias al régimen, aunque se mantiene su aplicación respecto de los hechos y situaciones ocurridos durante su vigencia.

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 2024, 2023 y 2022 incluidos en este Prospecto se han incluido en base al informe de Pistrelli, Henry Martín y Asociados S.A. 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, 5 de mayo de 2025



EMISORA

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



AUDITORES

Pistrelli, Henry Martin & Asociados S.A.
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