



Obligaciones Negociables clase 3 denominadas, a ser suscriptas, integradas y pagaderas en Dólares Estadounidenses en el país, a tasa fija a licitar con vencimiento a los 24 meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación, por un valor nominal de hasta US\$20.000.000 (Dólares Estadounidenses veinte millones) ampliable por hasta US\$25.000.000 (Dólares Estadounidenses veinticinco millones)

A emitirse en el marco del Prospecto de Emisor Frecuente de obligaciones negociables simples (no convertibles en cuotas sociales) por hasta US\$70.000.000 (o su equivalente en otras monedas o unidades de valor) bajo el Régimen Simplificado de Emisor Frecuente

Este suplemento de prospecto (el "Suplemento de Prospecto") corresponde a las obligaciones negociables clase 3, a ser emitidas por **Plaza Logística S.R.L.**, sede social sita en Av. Leandro N. Alem 855, piso 16, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, CUIT 30-65594238-2, Tel: (54-11) 5236-1010, correo electrónico ir@plazalogistica.com.ar, sitio web www.plazalogistica.com.ar ("Plaza Logística", la "Compañía" o la "Emisora", en forma indistinta), que estarán denominadas, serán suscriptas e integradas, y pagaderas en dólares estadounidenses en el país, a tasa de interés fija pagadera trimestralmente a partir del 9 mes contado desde la Fecha de Emisión y Liquidación con vencimiento a los 24 meses desde la Fecha de Emisión y Liquidación donde el capital de las Obligaciones Negociables será amortizado en único pago en la Fecha de Vencimiento de las Obligaciones Negociables, dejándose aclarado que las Obligaciones Negociables podrán ser emitidas, por un valor nominal de hasta US\$20.000.000 (Dólares Estadounidenses veinte millones) ampliable por hasta US\$25.000.000 (Dólares Estadounidenses veinticinco millones) (el "Monto Máximo" y las "Obligaciones Negociables" respectivamente), todo ello acorde los términos del presente Suplemento de Prospecto. El presente Suplemento de Prospecto deberá ser leído junto con el prospecto de emisor frecuente de fecha 23 de mayo de 2025 por un monto de hasta US\$70.000.000 (Dólares Estadounidenses setenta millones) (o su equivalente en otras monedas o en otras unidades de medida), publicado en la AIF bajo ID 3366598 (el "Prospecto"). De esta forma, las Obligaciones Negociables serán emitidas por la Emisora bajo el Régimen Simplificado de Emisor Frecuente establecido en el Título II, Capítulo V, Sección VIII de las Normas de la CNV (tal como se define más adelante) (el "Régimen de Emisor Frecuente").

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

La oferta pública de las Obligaciones Negociables que se describen en este Suplemento de Prospecto se encuentra comprendida dentro de la autorización de oferta pública otorgada por la CNV al Prospecto, en el marco de lo establecido por el artículo 68 del Título II del Capítulo V, Sección VIII de las Normas de la CNV. Este Suplemento de Prospecto no ha sido previamente revisado ni conformado por la CNV. De acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 74 del Título II del Capítulo V, Sección VIII de las Normas de la CNV, dentro de los cinco días hábiles de suscriptas las Obligaciones Negociables, la Emisora presentará la documentación definitiva relativa a las Obligaciones Negociables ante la CNV.

EL PROGRAMA NO CUENTA CON CALIFICACIÓN DE RIESGO. LA COMPAÑÍA SOLICITARÁ CALIFICACIÓN DE RIESGO PARA LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES QUE SERÁ INFORMADA EN UN AVISO COMPLEMENTARIO AL PRESENTE SUPLEMENTO DE PROSPECTO. PARA MÁS INFORMACIÓN VÉASE "CALIFICACIÓN DE RIESGO" EN ESTE SUPLEMENTO DE PROSPECTO.

El producido neto de la colocación de las Obligaciones Negociables, será destinado en los términos de lo previsto en el artículo 36, inciso 2 de la Ley de Obligaciones Negociables. Para más información, véase "Destino de los Fondos" en este Suplemento de Prospecto.

De acuerdo a lo previsto en el artículo 28, Título VI, Capítulo I, Sección IX de las Normas de la CNV, las Obligaciones Negociables deberán, para su negociación en Argentina, ser listadas en al menos un mercado autorizado por la CNV. Se ha solicitado el listado y la negociación de las Obligaciones Negociables en BYMA, a través de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires (la “BCBA”), en virtud de la facultad delegada por BYMA a la BCBA, y en el A3 Mercados S.A. (el “A3 Mercados”). La Compañía no puede asegurar que estas solicitudes serán aceptadas por los mercados correspondientes, o que, una vez otorgadas, las Obligaciones Negociables continuarán listando o negociándose en dichos mercados.

Las Obligaciones Negociables se encontrarán representadas bajo la forma de un certificado global permanente, que será depositado por la Emisora en el sistema de depósito colectivo llevado por Caja de Valores S.A. (“CVSA”) de acuerdo a lo establecido por la ley N° 24.587 de nominatividad de los títulos valores privados. Los tenedores renuncian al derecho a exigir la entrega de láminas individuales. Las transferencias se realizarán dentro del sistema de depósito colectivo, conforme a la misma y sus posteriores modificaciones. CVSA se encuentra habilitada para cobrar los aranceles de los depositantes, que éstos podrán trasladar a los tenedores.

El presente Suplemento de Prospecto debe ser leído en forma conjunta con el Prospecto, y los estados contables de la Compañía referidos en los mismos, documentos que se encuentran publicados en la página web de la Compañía (<http://www.plazalogistica.com.ar/inversores>), en la Autopista de Información Financiera de la CNV (la “AIF”), en el sitio web de BYMA, www.bymadata.com.ar y en el Boletín Electrónico del A3 Mercados (en el último caso, durante un día) y por todo el Período de Difusión y el Período de Licitación Pública en el micro sitio web del A3 Mercados ([https://marketdata.A3 Mercados.com.ar/licitaciones](https://marketdata.A3Mercados.com.ar/licitaciones)) y en el sitio web institucional de la Emisora (todos ellos, los “Sistemas Informativos”). Todos los términos en mayúscula utilizados, pero no definidos en el presente, tienen el significado que se les asigna en el Prospecto

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

La Emisora, sus beneficiarios finales y las personas humanas o jurídicas que tienen como mínimo el 10% de su capital social o de los derechos a voto, o que por otros medios ejercen el control final, directo o indirecto sobre la Emisora, no registran condenas por delitos de lavado de activos o financiamiento del terrorismo y no figuran en las listas de terroristas y organizaciones terroristas emitidas por el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas.

Bajo el registro de Emisor Frecuente N° 18 otorgado por la Disposición N° DI-2025-87-APN-GE#CNV de la Gerencia de Emisoras de la CNV de fecha 21 de mayo de 2025, la Emisora podrá emitir obligaciones negociables por un monto de hasta US\$70.000.000 (Dólares Estadounidenses setenta millones) (o su equivalente en otras monedas o en otras unidades de medida). A la fecha del presente, y sujeto al resultado de la oferta de las Obligaciones Negociables, el monto máximo disponible a ser utilizado para futuras emisiones asciende a US\$57.933.284 de valor nominal, o su equivalente en otras monedas, unidades de medida o valor. Esta autorización sólo significa que se ha cumplido con los requisitos establecidos en materia de información. La CNV y A3 Mercados no han emitido juicio sobre los datos contenidos en el Prospecto o en el presente Suplemento de Prospecto. El presente Suplemento de Prospecto debe ser leído en forma conjunta con el Prospecto de emisor frecuente de fecha 23 de mayo de 2025, publicado en la AIF bajo ID 3366598. Todos los términos utilizados y no definidos en el Suplemento de Prospecto mantendrán los respectivos significados que se les otorga en el Prospecto. Los responsables del presente documento manifiestan, con carácter de declaración jurada, que la totalidad de los términos y condiciones en el Suplemento de Prospecto se encuentran vigentes. La veracidad de la información contable, financiera y económica, así como de toda otra información suministrada en el Prospecto o en el presente Suplemento de Prospecto es exclusiva responsabilidad de la Gerencia y, en lo que les atañe, del órgano de fiscalización de la Compañía y de los auditores en cuanto a sus respectivos informes sobre los estados financieros consolidados que se acompañan y demás responsables contemplados en los artículos 119 y 120 de la Ley de Mercado de Capitales. La Gerencia de la Compañía manifiesta, con carácter de declaración jurada, que el Prospecto y el Suplemento de Prospecto contienen a la fecha de su respectiva publicación, información veraz y suficiente sobre todo hecho relevante que pueda afectar la situación patrimonial, económica y financiera de la Compañía y de toda aquélla que deba ser de conocimiento del público inversor con relación a la presente emisión, conforme las normas vigentes. Los expertos o terceros que opinen sobre ciertas partes del Prospecto y del Suplemento de Prospecto, sólo serán responsables por la parte de dicha información sobre la que han emitido opinión. La Emisora asume



Ramiro Molina
Subdelegado

la responsabilidad por las declaraciones realizadas en el Suplemento de Prospecto y sobre la completitud en la divulgación de los riesgos involucrados y la situación actual de la Emisora, los cuales se basan en la información disponible y en las estimaciones razonables de la administración, incluyendo toda información que cualquier inversor razonable debe conocer para adoptar decisiones fundadas respecto de la colocación y posterior negociación de las Obligaciones Negociables. Plaza Logística declara, bajo juramento, que los datos consignados en el presente Suplemento son correctos y completos, que no se ha omitido ni falseado dato alguno que deba contener, y que el contenido del mismo constituye fiel expresión de la verdad. La emisora manifiesta conocer las penalidades previstas por los artículos 172, 293 y 309 del Código Penal de la Nación Argentina, relativas al fraude y a la falsedad en documentos, respectivamente

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



Ramiro Molina
Subdelegado

Colocadores



Banco Santander Argentina S.A.

Agente de Liquidación y
Compensación y Agente de
Negociación Integral
Matrícula CNV N° 72

Balanz Capital Valores S.A.U.

Agente de Liquidación y
Compensación y Agente de
Negociación Integral
Matrícula CNV N° 210



**Banco de Galicia y Buenos Aires
S.A.**

Agente de Liquidación y
Compensación y Agente de
Negociación Integral
Matrícula CNV N° 22



PP Inversiones S.A

Agente de Liquidación y
Compensación Integral
Matrícula CNV N° 686

La fecha de este Suplemento de Prospecto es 27 de agosto de 2025.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Ramiro Molina", is placed above a horizontal line.

Ramiro Molina
Subdelegado



INDICE

AVISO A LOS POTENCIALES INVERSORES Y DECLARACIONES	6
TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES	12
TÉRMINOS Y CONDICIONES ADICIONALES DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES	19
PLAN DE DISTRIBUCIÓN	25
FACTORES DE RIESGO	33
INFORMACIÓN FINANCIERA.....	36
CALIFICACIÓN DE RIESGO	55
GASTOS DE EMISIÓN.....	57
CONTRATO DE COLOCACIÓN.....	58
HECHOS POSTERIORES AL CIERRE	59
INFORMACIÓN ADICIONAL.....	60

AVISO A LOS POTENCIALES INVERSORES Y DECLARACIONES

No hemos autorizado el uso de este Suplemento de Prospecto para otro fin que posibilitar a Potenciales Inversores la adquisición de Obligaciones Negociables en la República Argentina de acuerdo con los términos y condiciones aquí enunciados. La entrega de este Suplemento de Prospecto o la venta efectuada en virtud de él no implicará, bajo ninguna circunstancia, que en cualquier fecha posterior a la fecha del Prospecto o de este Suplemento de Prospecto, según sea el caso, no se hayan producido cambios en nuestros negocios ni en la información provista en el Prospecto o en este Suplemento de Prospecto.

No hemos autorizado el uso de este Suplemento de Prospecto para ningún otro fin distinto de que los Potenciales Inversores en la República Argentina evalúen adquirir Obligaciones Negociables de acuerdo con los términos y condiciones aquí enunciados.

El público inversor deberá considerar la totalidad de la información contenida en el Prospecto y en este Suplemento, sus modificaciones, avisos, información emitida por la Emisora en relación con las Obligaciones Negociables y a la Emisora. Se pone de resalto que, este Suplemento de Prospecto resume ciertos documentos y otra información y nos remitimos a ella para un conocimiento más acabado de lo que tratamos en este Suplemento de Prospecto. La información financiera incluida en el presente se prepara y se presenta de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”), aprobadas por la Resolución Técnica N° 26 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (la “FACPCE”), modificada por la Resolución Técnica N° 29 de la FACPCE y las reglamentaciones emitidas por la CNV.

Ninguna persona, incluyendo, pero no limitándose a los Colocadores, realizará declaraciones o garantías, expresas o tácitas, respecto de la precisión o suficiencia de la información contenida en este Suplemento de Prospecto (financiera, legal u otra), o efectuará declaraciones que no sean las contenidas o incorporadas por referencia en el Prospecto o en el presente Suplemento de Prospecto. En dicho sentido los Colocadores tampoco asumen responsabilidad por la precisión o suficiencia de dicha información. Nada de lo previsto en este Suplemento de Prospecto es o será considerado como una promesa o declaración de los Colocadores respecto del pasado o el futuro. No se ha autorizado a los Colocadores, ni a cualquier otra persona, a brindar información o efectuar declaraciones respecto de la Emisora o de las Obligaciones Negociables que no estén contenidas en el Prospecto o en este Suplemento de Prospecto y, si se brindara información o efectuarán declaraciones, tal información o declaraciones no podrán ser consideradas autorizadas o consentidas por la Emisora. Este Suplemento de Prospecto ha sido confeccionado exclusivamente para ser utilizado en relación con el Régimen de Emisor Frecuente. Cualquier consulta o requerimiento de información con respecto al Prospecto o al Suplemento de Prospecto deberá dirigirse a la Emisora, al domicilio y teléfonos indicados en el presente.

Todo Potencial Inversor (según se define más adelante) que integre las Obligaciones Negociables reconoce que se le ha brindado la oportunidad de solicitar a la Emisora, y de examinar, y ha recibido y examinado, toda la información adicional que consideró necesaria para verificar la exactitud de la información contenida en el Prospecto o en este Suplemento de Prospecto, o para complementar tal información, teniendo en especial que al tomar decisiones de inversión, deberá basarse en su propio análisis de la Emisora, de los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables y de los beneficios y riesgos involucrados. Es de su pleno conocimiento que el Prospecto y este Suplemento constituyen los documentos básicos a través de los cuales se realiza la oferta pública de las Obligaciones Negociables, sin perjuicio de lo cual la información contenida en el presente Suplemento de Prospecto, el Prospecto y en los estados contables de Compañía no podrá ser considerada una promesa o garantía respecto al pasado, o al futuro. El contenido del Prospecto o de este Suplemento no debe ser interpretado como asesoramiento legal, comercial, financiero, cambiario, impositivo o de otro tipo.

Los Potenciales Inversores deberán consultar con sus propios asesores respecto de los aspectos legales, comerciales, financieros, cambiarios, impositivos o de otro tipo relacionados con su inversión en las Obligaciones Negociables, destacándose que las Obligaciones Negociables no cuentan o podrían no contar con un mercado secundario asegurado. Es por ello que enfatiza que para tomar una decisión de inversión, deberá basarse en su propio examen de nuestra empresa y de los términos de la oferta y las Obligaciones Negociables, incluidos los méritos y los riesgos involucrados, dado que el Potencial Inversor puede perder la totalidad, o parte del capital invertido en las Obligaciones Negociables.

Aprobaciones societarias

Mediante reunión de Gerencia celebrada el 10 de marzo de 2025, se convocó a la reunión de Socios a los fines



Ramiro Molina
Subdelegado

de considerar la delegación de facultades para fijar los términos y condiciones bajo el Régimen de Emisor Frecuente. La solicitud de ingreso al Régimen de Emisor Frecuente de la Emisora y la delegación de facultades en la Gerencia y la subdelegación en los miembros de la Gerencia de las más amplias facultades para llevar adelante la solicitud de ingreso al Régimen de Emisor Frecuente fueron resueltas por la reunión de socios de la Emisora celebrada el 10 de abril de 2025. La ratificación y aprobación de los términos de la solicitud de ingreso y registro bajo el Régimen de Emisor Frecuente, y de los términos y condiciones del Prospecto fueron aprobados por el Acta de Subdelegados de la Emisora de fecha 21 de mayo de 2025 mediante la cual se estableció el monto máximo de emisión bajo el Régimen de Emisor Frecuente por hasta la suma de US\$ 70.000.000 (Dólares Estadounidenses setenta millones) (o su equivalente en otras monedas o unidades de medida o valor). La autorización de oferta pública de una o más clases o series de Obligaciones Negociables bajo el Régimen de Emisor Frecuente, sin posibilidad de reemisión fue otorgada por la Disposición N° DI-2025-87-APN-GE#CNV de la Gerencia de Emisoras de la CNV de fecha 21 de mayo de 2025.

Mediante reunión de Gerencia de fecha 27 de agosto de 2025 se aprobó la emisión de las Obligaciones Negociables bajo el Régimen de Emisor Frecuente junto con sus términos y condiciones y la subdelegación de las facultades en relación con la emisión de Obligaciones Negociables, finalmente los términos y condiciones particulares de las Obligaciones Negociables fueron aprobados por el Acta de Subdelegados de la Emisora de fecha 27 de agosto de 2025.

Acerca de la decisión de invertir en Obligaciones Negociables

Este Suplemento de Prospecto contiene información importante que los potenciales inversores de las Obligaciones Negociables (los “**Potenciales Inversores**”) deberán leer antes de tomar alguna decisión respecto a, o vinculada con, las Obligaciones Negociables, su adquisición o eventual adquisición posterior.

Este Suplemento de Prospecto resume ciertos documentos y otra información y nos remitimos a ella para un conocimiento más acabado de lo que tratamos en este Suplemento de Prospecto. El contenido del Prospecto o de este Suplemento no debe ser interpretado como asesoramiento legal, comercial, financiero, cambiario, impositivo o de otro tipo. Para tomar una decisión de inversión, deberá basarse en su propio examen de nuestra empresa y de los términos de las Obligaciones Negociables, incluidos los méritos y los riesgos involucrados, debiendo consultar con sus propios asesores respecto de los aspectos legales, comerciales, financieros, cambiarios, impositivos o de otro tipo relacionados con su inversión en las Obligaciones Negociables.

Declaraciones de los adquirentes de las Obligaciones Negociables

La presentación de cualquier Orden de Compra o la adquisición posterior de las Obligaciones Negociables implicará, según fuera aplicable, las declaraciones y garantías a Plaza Logística, a los Colocadores, y de los agentes del A3 Mercados/BYMA que presenten Ofertas de Compra, de que:

- a) ha sopesado los riesgos de la adquisición de Obligaciones Negociables, y está en posición de soportar los riesgos económicos de la inversión;
- b) ha revisado y analizado la totalidad de la información contenida en el Prospecto, este Suplemento de Prospecto, los estados contables y todo otro documento relacionado con la emisión de las Obligaciones Negociables, incluyendo, sin limitación, el aviso de suscripción, y ha analizado las operaciones, la situación y las perspectivas de la Emisora, basándose en su revisión y análisis y la de sus asesores particulares;
- c) no ha recibido de la Emisora ni de los Colocadores, información o declaraciones que sean inconsistentes, o difieran, de la información o de las declaraciones contenidas en el Prospecto, el presente Suplemento de Prospecto y todo otro documento relacionado con la emisión de las Obligaciones Negociables;
- d) no ha recibido ningún tipo de asesoramiento legal, comercial, financiero, cambiario, impositivo o de otro tipo por parte de Plaza Logística ni de los Colocadores o de cualquiera de sus empleados, agentes, directores o gerentes, o de cualquiera de sus sociedades controlantes, controladas, vinculadas o sujetas al control común (o de sus empleados, agentes, directores o gerentes);
- e) conoce y acepta los términos descriptos bajo la sección “*Plan de Distribución*” detallados más abajo en el presente Suplemento de Prospecto;
- f) ha efectuado su propia ponderación independiente y ha evaluado por sí, y junto a sus asesores contables y legales, la conveniencia de participar de la suscripción de las Obligaciones Negociables mediante la integración en Dólares Estadounidenses, independientemente de las cuestiones a las que se hace referencia en este Suplemento de Prospecto;



Ramiro Molina
Subdelegado

- g) acepta los términos y condiciones del presente Suplemento para integrar en Dólares Estadounidenses las Obligaciones Negociables. conoce y entiende los factores de riesgo descriptos en la sección “Factores de Riesgo” en este Suplemento de Prospecto y en el Prospecto;
- h) conoce y acepta que, en caso de que las Obligaciones Negociables no sean integradas en Dólares Estadounidenses, en la forma y plazos previstos en el presente Suplemento de Prospecto, Plaza Logística podrá ordenar, entre otras, la pérdida por parte de los inversores incumplidores de los derechos de suscribir las Obligaciones Negociables en cuestión sin necesidad de otorgarle la posibilidad de remediar su incumplimiento;
- i) conoce que la acreditación de las Obligaciones Negociables, sólo será efectuada en las cuentas depositante y comitente de titularidad de los inversores adjudicados oportunamente indicadas;
- j) conoce y acepta que las Órdenes de Compra de las Obligaciones Negociables, serán firmes y vinculantes y sin posibilidad de retirarlas o revocarlas acorde a los términos y condiciones de este Suplemento;
- k) reconoce que las informaciones consignadas en las Órdenes de Compra, son exactas y verdaderas y que deberá cumplir con todas las regulaciones y leyes aplicables en cada jurisdicción en la cual adquiera, ofrezca o venda las Obligaciones Negociables, o posea o distribuya este Suplemento de Prospecto o cualquier porción del mismo y debe obtener cualquier consentimiento, aprobación o permiso que le sea requerido en virtud de la adquisición, oferta o venta de las Obligaciones Negociables, que realice dicho inversor de conformidad con lo establecido en las regulaciones y leyes vigentes en cualquier jurisdicción a la que, se encuentren sujetas dichas adquisiciones, ofertas o reventas y ni la Compañía ni los Colocadores tendrán ninguna responsabilidad en relación a tales operaciones;
- l) conoce y acepta que la Emisora y los Colocadores tendrán derecho de rechazar cualquier Orden de Compra en los casos y con el alcance detallado en el presente Suplemento de Prospecto;
- m) conoce y acepta que para el caso que las Obligaciones Negociables, no fueran integradas en la forma y plazos previstos en el presente Suplemento de Prospecto, Plaza Logística podrá ordenar, entre otras, la pérdida por parte de los inversores incumplidores de los derechos de suscribir las Obligaciones Negociables sin necesidad de otorgarle la posibilidad de remediar su incumplimiento;
- n) conoce y acepta que ni la Emisora ni los Colocadores garantizan a los potenciales adquirientes, que mediante el mecanismo de adjudicación descrito en el presente Suplemento (i) se les adjudicarán las Obligaciones Negociables; ni que (ii) se les adjudicará el mismo valor nominal de las Obligaciones Negociables, a la Tasa Solicitada;
- o) no podrá presentar Órdenes de Compra bajo el tramo competitivo cuyos montos solicitados, conjunta o individualmente, superen el Monto Máximo, ya sea que se presenten en una o más Órdenes de Compra a través de uno o más de los Colocadores o agentes A3 mercados.
- p) acepta que Plaza Logística, podrá declarar desierta la colocación de las Obligaciones Negociables en todos los casos detallados en este Suplemento de Prospecto;
- q) tiene conocimiento de la Normativa de Prevención de Lavado de Activos;
- r) declara que los fondos y valores que utilice para la suscripción o adquisición de las Obligaciones Negociables son provenientes de actividades lícitas relacionadas con su actividad;
- s) no se encuentra radicado en una jurisdicción de baja o nula tributación, ni es un inversor restringido, ni utiliza cuentas pertenecientes a entidades financieras radicadas en dichos países a efectos de realizar la suscripción e integración de las Obligaciones Negociables;
- t) tienen pleno conocimiento de que el Prospecto y este Suplemento de Prospecto no constituyen una oferta de venta o una invitación a formular ofertas de compra de las Obligaciones Negociables: (a) en aquellas jurisdicciones en que la realización de dicha oferta o invitación no fuera permitida por las normas vigentes; y (b) para aquellas personas o entidades (i) con domicilio, constituidas o residentes de los denominados “países de baja o nula tributación” o en jurisdicciones no cooperantes a los fines de la transparencia fiscal; o (ii) que, a efectos de la adquisición de las Obligaciones Negociables, utilicen cuentas localizadas o abiertas en los denominados “países de baja o nula tributación” o en jurisdicciones no cooperantes a los fines de la transparencia fiscal;
- u) reconoce que se le ha brindado la oportunidad de solicitar a la Emisora, y de examinar, y ha recibido y examinado, toda la información adicional que consideró necesaria para verificar la exactitud de la información contenida en el Prospecto o en este Suplemento de Prospecto, o para complementar tal información, teniendo en especial que al tomar decisiones de inversión, deberá basarse en su propio análisis de la Emisora, de los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables, y de los beneficios y riesgos involucrados. Es de su



Ramiro Molina
Subdelegado

pleno conocimiento que el Prospecto y este Suplemento constituyen los documentos básicos a través de los cuales se realiza la oferta pública de las Obligaciones Negociables;

v) reconocer que en el futuro, la Emisora podrá emitir Obligaciones Negociables Adicionales (tal como se define más adelante), periódicamente y sin notificación a los tenedores de las Obligaciones Negociables, en cuyo caso, las Obligaciones Negociables Adicionales constituirán una única clase con las Obligaciones Negociables, siendo por ende fungibles con las Obligaciones Negociables.

w) conoce y acepta que las Obligaciones Negociables están denominadas y serán pagaderas en Dólares Estadounidenses en Argentina y que, la capacidad de la Emisora de efectuar pagos de capital o intereses sobre las Obligaciones Negociables, podría verse afectada por devaluaciones cambiarias, mayores controles de cambio u otras situaciones de pérdida de poder adquisitivo del Peso contra el Dólar. Para mayor información se sugiere revisar “Factores de Riesgo” del Prospecto y de este Suplemento; y

x) **Finalmente reconoce que la Compañía se basará en la veracidad y en la exactitud de las declaraciones, garantías y representaciones anteriormente mencionadas y acepta que, si alguna de las declaraciones, garantías y representaciones efectuadas por el inversor dejan de ser ciertas y correctas en cualquier momento, se le notificará inmediatamente a la Compañía por escrito tal cuestión.**

Calificación de riesgo

La Compañía solicitará calificación de riesgo de las Obligaciones Negociables. Dicha calificación será publicada en un aviso complementario a este Suplemento. A todo evento, se destaca que la calificación de riesgo no representará una recomendación para comprar, mantener o vender las Obligaciones Negociables Clase. Los mecanismos para asignar una calificación, utilizados por las sociedades calificadoras de riesgo argentinas, podrán ser diferentes en aspectos importantes de los utilizados por las sociedades calificadoras de Estados Unidos u otros países. Podrá solicitarse a las sociedades calificadoras un detalle del significado de las calificaciones que asigna cada una de ellas.

Estabilización del precio de mercado de las Obligaciones Negociables

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

Declaraciones sobre hechos futuros

El presente Suplemento de Prospecto contiene declaraciones sobre hechos futuros. Estas declaraciones prospectivas están basadas principalmente en las expectativas, estimaciones y proyecciones de la Compañía sobre hechos futuros y tendencias financieras que pueden afectar las actividades e industrias de la Compañía. Si bien la Compañía considera que estas declaraciones sobre hechos futuros son razonables, estas son efectuadas en base a información que se encuentra actualmente disponible para la Compañía y se encuentran sujetas a riesgos, incertidumbres y presunciones que incluyen, entre otras:

- las condiciones macroeconómicas y microeconómicas, sociales y políticas de la República Argentina, entre ellas la inflación, deflación, las fluctuaciones de la moneda, tipos de cambios, y baja del valor de la deuda pública argentina, el acceso al crédito y los niveles de crecimiento, inversión y construcción;
- cambios generales económicos, comerciales, políticos, legales, sociales, en el mercado de capitales, o de cualquier otra índole en República Argentina, países limítrofes, socios comerciales de la República Argentina y en el mundo;
- las políticas y regulaciones de los gobiernos nacionales, provinciales y municipales, incluyendo, sin limitación las intervenciones del gobierno nacional en las actividades del sector privado, y en particular las reglamentaciones o impuestos que afectan al sector industrial o logístico en la República Argentina o que sean relativas a cuestiones ambientales, incluyendo cuestiones relacionadas a temas de salud pública que tengan impacto en la actividad económica;
- restricciones a la capacidad de convertir Pesos a otras divisas extranjeras o de transferir fondos al exterior;
- las elecciones legislativas y otras, que se llevarán a cabo;



Ramiro Molina
Subdelegado

- Discordancias políticas, incluyendo (sin limitación) la dificultad de obtener consensos legislativos por parte del gobierno que se materialicen en leyes, el dictado de DNU y la injerencia y conflicto de competencias entre los diversos estamentos de gobierno, así como entre los poderes (i) legislativo, (ii) judicial y (iii) ejecutivo, tanto a nivel nacional, provincial, como municipal;
- Conflictos políticos, civiles y bélicos;
- la incertidumbre sobre algunas aprobaciones o acciones legales del gobierno, como medidas permanentes y transitorias, como su aplicación, tanto por las medidas judiciales que pudieran dejarlas sin efecto, como las resoluciones legislativas que pudieran modificarlas, derogarlas o tener efectos adversos sobre las mismas;
- la capacidad de la Compañía para competir y conducir sus actividades en el futuro;
- la capacidad de las empresas argentinas, tales como la Compañía, de conseguir financiamiento en condiciones razonables, aumentos inesperados en costos de financiamiento u otros o incapacidad de obtener deuda o capital adicional en términos atractivos;
- nuestros esfuerzos de comercialización y ventas y la posibilidad de implementar nuestra estrategia de crecimiento con éxito;
- nuestra capacidad de obtener mano de obra, productos, materiales y servicios de construcción a precios razonables;
- nuestra capacidad para encontrar terrenos adecuados para desarrollar futuros emprendimientos acordes a nuestro plan de negocios;
- los precios en el mercado inmobiliario y la situación general del mercado inmobiliario;
- el impacto de las acciones llevadas a cabo por nuestros competidores y otras terceras personas;
- modificaciones a las regulaciones aplicables al mercado inmobiliario;
- capacidad de asegurar contratos para la ejecución de proyectos;
- fallos adversos en disputas o procesos legales o regulatorios en los que la Compañía es parte;
- aumentos en las provisiones por incobrabilidad;
- disminución de la demanda por depósitos e infraestructura logística, pérdida de clientes y caída de los ingresos;
- incapacidad para implementar nuestra estrategia comercial;
- incapacidad de retener cierto personal y la habilidad de contratar nuevo personal clave;
- cambios tecnológicos y cambios en nuestra capacidad para implementar nuevas tecnologías;
- una pérdida de participación de mercado en cualquiera de nuestras líneas de negocios;
- riesgos climáticos, hechos imprevisibles, o de fuerza mayor, y
- otros aspectos que se detallan en la sección “Factores de Riesgo” del Prospecto y del presente Suplemento de Prospecto.

Los resultados reales de la Compañía podrían ser radicalmente diferentes a los proyectados en las declaraciones sobre hechos futuros, debido a que, por su naturaleza, estas últimas involucran estimaciones, incertidumbres y presunciones. Las declaraciones sobre hechos futuros que se incluyen en este Suplemento de Prospecto se 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 Suplemento de Prospecto. A la luz de estas limitaciones, las declaraciones referentes al futuro contenidas en este Suplemento de Prospecto no deberán tomarse como fundamento para una decisión de inversión.

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

Información sobre Terceros



Ramiro Molina
Subdelegado

La información provista en este Suplemento de Prospecto sobre el entorno del mercado, el desarrollo del mercado, las tasas de crecimiento, las tendencias de mercado y la situación de la competencia en los mercados y segmentos en los que operamos se basa en información publicada por diversos organismos gubernamentales y no gubernamentales, especialmente el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (“INDEC”), el Banco Central de la República Argentina (“BCRA”), entre otros. Los estudios de mercado en general se basan en información y presunciones que pueden no ser exactas o apropiadas, y su metodología es, por naturaleza, especulativa y con perspectiva a futuro. Este Suplemento de Prospecto también contiene estimaciones efectuadas por nosotros basadas en datos del mercado de terceros que, a su vez, se basa en datos de mercado publicados o cifras de fuentes disponibles al público.

Si bien no tenemos motivos para creer que esta información, o estas fuentes, sean inexactas en ningún aspecto importante, ni nosotros ni los Colocadores verificamos las cifras, los datos de mercado u otra información en la que los terceros hayan basado sus estudios, ni si dichos terceros han verificado las fuentes externas en las que se basan dichas estimaciones. Por lo tanto, ni nosotros ni los Colocadores garantizamos o asumimos la responsabilidad de la exactitud de la información de los estudios de terceros presentados en este Suplemento de Prospecto ni de la precisión de la información en la que se basan dichas estimaciones de terceros. En razón de ello, no asumimos responsabilidad alguna por la precisión de nuestras estimaciones ni por la información derivada de ellas.

Prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo

La Emisora o los Colocadores podrán requerir a quienes deseen suscribir Obligaciones Negociables, información relacionada con el cumplimiento del régimen de Prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo conforme con lo dispuesto por la Ley N°25.246, la Ley N° 26.733, sus modificaciones y reglamentaciones, o por disposiciones, resoluciones o requerimientos de la Unidad de Información Financiera (la “UIF”), de la CNV o del BCRA. La Emisora o los Colocadores podrán rechazar las suscripciones cuando quien desee suscribir las Obligaciones Negociables no proporcione, a satisfacción de la Emisora o de los Colocadores (o agentes A3 Mercados en caso de corresponder), la información y documentación solicitada en los términos del presente Suplemento y la normativa de aplicación. Para mayor información, véase acápites “Ley de Prevención del Lavado de Activos”, “Normativa UIF y CNV y BCRA” y “Prevención del Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo” del Prospecto.

Información disponible

La Compañía presentará periódicamente cierta información a la CNV, al BYMA y a A3 Mercados, como los estados contables anuales auditados y trimestrales no auditados, y los avisos de hechos relevantes. Todos los informes y avisos a ser presentados conforme la normativa aplicable estarán disponibles en:

- el sitio web de la CNV en la sección Empresas (<https://www.argentina.gob.ar/cnv>),
- el sitio web del BYMA (<https://www.bymadata.com.ar>) y,
- el sitio web del A3 Mercados (<http://www.A3Mercados.com.ar/>).

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

Ni los documentos presentados a la CNV, al BYMA y A3 Mercados, ni el contenido de las páginas web aquí referidas, forman parte de este Suplemento de Prospecto ni se incorporan por referencia al presente.

Definiciones

A los fines de este Suplemento, “Argentina” significa la República Argentina, “Pesos”, “Ps.” o “\$” significa la moneda de curso legal en la Argentina, “Estados Unidos” significa los Estados Unidos de América, “Dólares” o “US\$” o “Dólares Estadounidenses” significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos, y “Banco Central” o “BCRA” significa Banco Central de la República Argentina. Las referencias a cualquier norma contenida en el presente Suplemento son referencias a las normas en cuestión incluyendo sus modificatorias y reglamentarias.

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



Ramiro Molina
Subdelegado

TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES

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

Términos y Condiciones Comunes de las Obligaciones Negociables:

Emisora	Plaza Logística S.R.L.
Colocadores	Banco Santander Argentina S.A., Balanz Capital Valores S.A.U., Banco de Galicia y Buenos Aires S.A. y PP Inversiones S.A
Agente de Liquidación	Balanz Capital Valores S.A.U. (el “ <u>Agente de Liquidación</u> ”)
Descripción. Denominación y Moneda de Pago	<p>Obligaciones Negociables denominadas, a ser suscriptas, integradas y pagaderas en Dólares Estadounidenses en el país, a tasa de interés fija pagadera trimestralmente a partir del noveno mes contado desde la Fecha de Emisión y Liquidación inclusive, con vencimiento a los 24 meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación, a ser emitidas por hasta el Monto Máximo. Los pagos de las sumas de capital, servicios de intereses y demás sumas que correspondan bajo las Obligaciones Negociables serán realizados en Dólares Estadounidenses en el país.</p> <p>La Emisora reconoce y declara que los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables reflejan su intención y voluntad de endeudarse en Dólares Estadounidenses y asumir el riesgo de su endeudamiento en dicha moneda. De conformidad con lo previsto en el artículo 4° de la Ley de Obligaciones Negociables y el artículo 765 del Código Civil y Comercial de la Nación, conforme fuera modificado por el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 70/2023 (publicado en el Boletín Oficial el 21 de diciembre de 2023) (el “<u>DNU 70/23</u>”), cualquier pago en virtud de las Obligaciones Negociables será realizado en Dólares Estadounidenses, no teniendo efecto cancelatorio ningún pago realizado en cualquier otra moneda que no fuera Dólares Estadounidenses. En caso de que recobre vigencia el artículo 765 del Código Civil y Comercial de la Nación conforme la redacción previa al dictado del DNU 70/23, de conformidad con lo previsto en el Artículo 4 de la Ley de Obligaciones Negociables, no será de aplicación lo allí dispuesto y la Emisora renuncia a liberarse de sus obligaciones de pago dando el equivalente en moneda de curso legal, no teniendo efecto cancelatorio ningún pago realizado en cualquier otra moneda que no fuera Dólares Estadounidenses.</p> <p>Asimismo, la Emisora ha renunciado expresamente a excusar el cumplimiento de sus obligaciones de pago en los términos previstos, a reclamar la nulidad de la denominación en Dólares de dichas obligaciones, o la nulidad de la variación del capital objeto de su obligación de pago por la eventual diferencia que pueda existir a las fechas en las que corresponda efectuar pagos o la reducción o ajuste de sus obligaciones denominadas en Dólares o cualquier otro reclamo que pueda tener un efecto similar o análogo, con expresa renuncia a invocar en el futuro la norma de los artículos 1077 a 1079 del Código Civil y Comercial de la Nación, teoría de la imprevisión, caso fortuito, fuerza mayor, acto del príncipe, lesión subjetiva, imposibilidad de pago, abuso del derecho, abuso de posición dominante, frustración de la finalidad, principios de equidad, esfuerzo compartido o cualquier otro</p>



Ramiro Molina
Subdelegado

	<p>derecho, o cualquier otra doctrina figura o instituto, creado o a crearse en el futuro, legal, jurisprudencial o doctrinariamente, o cualquier otra similar que en base a presuntas e imprevisibles alteraciones en los mercados (o de cualquier otro tipo) persiga el propósito de alterar el compromiso de la Emisora en relación con lo previsto en el presente Suplemento de Prospecto.</p> <p>Si en cualquier Fecha de Pago de Intereses y/o en la Fecha de Amortización, la Emisora no tuviera acceso a Dólares Estadounidenses como resultado de una restricción o prohibición legal impuesta en la Argentina, la Emisora empleará (a su propio costo) cualquier mecanismo lícito para la adquisición de Dólares Estadounidenses.</p>
<p>Monto de emisión</p>	<p>Por un valor nominal de hasta US\$ 20.000.000 ampliable hasta US\$ 25.000.000 (el “<u>Monto Máximo</u>”), monto que será determinado por la Compañía luego de finalizado el procedimiento de colocación y adjudicación de las Obligaciones Negociables detallado en este Suplemento de Prospecto, e informado en el Aviso de Resultados (según se define más adelante).</p> <p>La Emisora podrá dejar sin efecto la colocación y la adjudicación de las Obligaciones Negociables en cualquier momento anterior a la finalización del período de licitación pública, según corresponda, en caso de que hayan sucedido cambios en la normativa o de cualquier índole que tornen más gravosa la emisión de las Obligaciones Negociables para la Emisora, basándose en estándares de mercado habituales y razonables para operaciones de similares características en el marco de las disposiciones pertinentes establecidas por la Ley de Mercado de Capitales y la normativa aplicable, quedando sin efecto alguno la totalidad de las ofertas recibidas. Se deja expresa constancia que dicha circunstancia no generará responsabilidad alguna para la Emisora, los Colocadores y los Agentes A3 Mercados, ni tampoco otorgará a quienes hubieren presentado ofertas de compra, derecho alguno de compensación o indemnización.</p>



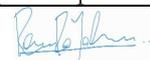
Ramiro Molina
Subdelegado

Suscripción e Integración	<p>Las Obligaciones Negociables deberán ser suscriptas e integradas por los Potenciales Inversores en Dólares Estadounidenses en el país. Los Potenciales Inversores suscriptores de las Órdenes de Compra correspondientes a Obligaciones Negociables que hubieran sido adjudicadas, deberán integrar el precio de suscripción, mediante (i) transferencia electrónica del correspondiente monto a integrar a la cuenta que se indique en el formulario de las Órdenes de Compra, (ii) débito del correspondiente monto a integrar de la cuenta del suscriptor (en la medida que tal cuenta esté abierta en el agente a través del cual presentó la Orden de Compra) que se indique en la correspondiente Orden de Compra, o (iii) a través del sistema CLEAR. En “<i>Plan de Distribución</i>” más abajo se detalla la forma de liquidación.</p> <p>Efectuada la integración, las Obligaciones Negociables serán acreditadas por los Colocadores y los agentes A3 Mercados a través de CVSA, en las cuentas que los suscriptores hayan previamente indicado a los Colocadores, y a los agentes A3 Mercados en la correspondiente Orden de Compra (salvo en aquellos casos en los cuales por cuestiones regulatorias sea necesario transferir las Obligaciones Negociables a los suscriptores con anterioridad al pago del monto a integrar). No se aceptarán propuestas de integración alternativas, condicionadas o contingentes.</p> <p>Las ofertas de los Potenciales Inversores suscriptores de las Órdenes de Compra de Obligaciones Negociables que hubieren sido adjudicadas y que no hayan realizado la transferencia en el plazo fijado, podrán, a opción de la Compañía, quedar sin efecto por la porción no integrada y ello no generará derecho a compensación y/o indemnización alguno para el suscriptor correspondiente</p>
Fecha de Emisión y Liquidación	Será la fecha que se informe en el Aviso de Suscripción y tendrá lugar el segundo Día Hábil de terminado el Período de Licitación Pública (la “ <u>Fecha de Emisión y Liquidación</u> ”).
Precio de Emisión	100% del valor nominal.
Tasa de Interés	<p>Las Obligaciones Negociables devengarán intereses a una tasa de interés fija pagadera trimestralmente, a partir del noveno mes contado desde la Fecha de Emisión y Liquidación inclusive, truncada a dos decimales que surgirá del procedimiento licitación pública indicado en el presente Suplemento de Prospecto (la “<u>Tasa de Interés</u>”). La Tasa de Interés se informará en el Aviso de Resultados. En el caso en que la Tasa de Interés sea del 0,00%, no se devengarán intereses bajo las Obligaciones Negociables, por lo tanto, no se publicaran avisos de pago por dicho concepto. Tal determinación será efectuada sobre la base del resultado del proceso de licitación de las Obligaciones Negociables detallado en la sección “<i>Plan de Distribución</i>” en este Suplemento de Prospecto.</p>
Intereses moratorios	Todo importe adeudado bajo las Obligaciones Negociables que no sea abonado en la fecha y en la forma estipulada, cualquiera fuera la causa o motivo de ello, devengará intereses moratorios sobre el importe impago desde la fecha en que dicho importe debería haber sido abonado, inclusive, y hasta la fecha de su efectivo pago, no inclusive, a una tasa equivalente al 50% de la Tasa de Interés.
Fecha de Pago de Intereses	Los intereses serán pagados trimestralmente, en forma vencida, a partir del noveno mes contado desde la Fecha de Emisión y



Ramiro Molina
Subdelegado

	Liquidación inclusive. En virtud de ello, constará de un primer período de devengamiento de intereses irregular, siendo la primera fecha de pago de intereses aquella fecha que sea un número de día idéntico a la Fecha de Emisión y Liquidación, pero del correspondiente noveno mes siguiente a dicha fecha; subsiguientemente, el número de día idéntico en cada período de tres meses subsiguiente (cada una, una “ <u>Fecha de Pago de Intereses</u> ”). La última Fecha de Pago de Intereses será el mismo día de la Fecha de Amortización. Las Fechas de Pago de Intereses serán informadas mediante el Aviso de Resultados.
Período de Devengamiento de Intereses	Significa el período comprendido entre una Fecha de Pago de Intereses y la Fecha de Pago de Intereses inmediata siguiente, incluyendo el primer día y excluyendo el último día. El primer Período de Devengamiento de Intereses es el comprendido entre la Fecha de Emisión y Liquidación y la primera Fecha de Pago de Intereses, incluyendo el primer día y excluyendo el último día. El último Período de Devengamiento de Intereses es el comprendido entre la Fecha de Pago de Intereses inmediatamente anterior a la Fecha de Vencimiento y la Fecha de Vencimiento, incluyendo el primer día y excluyendo el último día.
Base para el Cálculo de los Intereses	Para el cálculo de los intereses se considerará la cantidad real de días transcurridos y un año de 365 días (cantidad real de días transcurridos/365).
Monto Mínimo de Suscripción Obligaciones Negociables	V/N US\$100 (Dólares Estadounidenses cien), y múltiplos de V/N US\$1 (Dólares Estadounidenses uno) por encima de dicho monto.
Valor Nominal Unitario	US\$1 (Dólares Estadounidenses uno).
Unidad Mínima de Negociación	V/N US\$1 (Dólares Estadounidenses uno) y múltiplos de V/N US\$1 (Dólares Estadounidenses uno) superiores a esa cifra.
Procedimiento de Colocación	Se realizará a través del mecanismo de subasta o licitación pública. Para más información, véase la Sección “ <i>Plan de Distribución</i> ” en este Suplemento.
Tramo Competitivo y Tramo No Competitivo	La oferta constará de un Tramo Competitivo y de un Tramo No Competitivo. Véase la sección “ <i>Plan de Distribución</i> ” del presente Suplemento.
Fecha de Vencimiento	Será la fecha en que se cumplan 24 meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación, y será informada oportunamente en el Aviso de Resultados.
Amortización	El capital de las Obligaciones Negociables se repagará en una (1) sola cuota en la Fecha de Vencimiento de las Obligaciones Negociables (la “ <u>Fecha de Amortización</u> ”). El capital amortizado será equivalente al 100% del valor nominal de las Obligaciones Negociables.
Pagos	Si cualquier día de pago de cualquier monto bajo las Obligaciones Negociables no fuera un Día Hábil, dicho pago será efectuado el Día Hábil inmediatamente posterior. Cualquier pago adeudado bajo las Obligaciones Negociables efectuado en dicho Día Hábil inmediatamente posterior tendrá la misma validez que si hubiera sido efectuado en la fecha en la cual vencía el mismo y no se devengarán intereses durante el período comprendido entre dicha fecha y el Día Hábil inmediatamente posterior, estableciéndose, sin embargo, que, si la Fecha de Vencimiento de las Obligaciones Negociables no fuera un Día Hábil, sí se devengarán intereses durante el período comprendido entre dicha fecha y el Día Hábil inmediato posterior. La Compañía publicará un aviso conforme lo requerido por los



Ramiro Molina
Subdelegado

	<p>reglamentos de listado de los mercados previstos y se informará a la CNV a través de la AIF.</p> <p>Todos los pagos bajo las Obligaciones Negociables serán efectuados por la Compañía mediante la transferencia de los importes correspondientes a CVSA para su acreditación en las respectivas cuentas de los tenedores. Véase “Pagos” más adelante en “<i>Términos y Condiciones Adicionales de las Obligaciones Negociables</i>” en el presente Suplemento.</p>
Destino de los Fondos	<p>Conforme con lo previsto en el Artículo 36, inciso 2, de la Ley de Obligaciones Negociables la Compañía utilizará el total del producido neto de la colocación de las Obligaciones Negociables entre otras, a la (i) inversiones en activos físicos y bienes de capital situados en el país, (ii) integración de capital de trabajo en el país, (iii) refinanciación de pasivos existentes de la Emisora, y (iv) el financiamiento del giro comercial de su negocio, cuyo producido se aplique exclusivamente a los destinos del artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables. Para mayor información ver la Sección “<i>Destino de los Fondos</i>” del presente Suplemento .</p>
Calificación de Riesgo	<p>Las Obligaciones Negociables contarán con calificación de riesgo que otorgará FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo (Afiliada de Fitch Ratings, Ltd.), en o antes de la Fecha de Emisión y Liquidación, y que será informada en un aviso complementario al presente Suplemento.</p>
Forma de las Obligaciones Negociables	<p>Las Obligaciones Negociables estarán representadas, respectivamente, mediante un certificado global permanente, a ser depositado en CVSA de acuerdo a lo establecido por la Ley N° 24.587 de Nominatividad de los Títulos Valores Privados. Los tenedores renuncian al derecho de exigir la entrega de láminas individuales. Las transferencias se realizarán dentro del sistema de depósito colectivo, conforme a la Ley N° 20.643 y sus posteriores modificaciones, encontrándose habilitada CVSA para cobrar los aranceles de los depositantes, que éstos podrán trasladar a los tenedores.</p>
Rango	<p>Las Obligaciones Negociables constituirán un endeudamiento directo, incondicional, no privilegiado y no subordinado de la Compañía y tendrán en todo momento el mismo rango en su derecho de pago que todas las deudas existentes y futuras no privilegiadas y no subordinadas de la Compañía (salvo las obligaciones que gozan de preferencia por ley o de puro derecho, incluyendo, sin limitación, las acreencias por impuestos y de índole laboral).</p> <p>Las Obligaciones Negociables estarán efectivamente subordinadas a todo el endeudamiento garantizado actual y futuro de la Compañía, hasta el valor de los activos que garanticen dichas deudas.</p>
Emisiones Adicionales	<p>En el futuro, la Emisora podrá emitir Obligaciones Negociables Adicionales, periódicamente y sin notificación a los tenedores de las Obligaciones Negociables, según pudiera aplicar, ni el consentimiento de los mismos; quedando establecido que dichas Obligaciones Negociables tendrán los mismos términos y condiciones en todos sus aspectos que fueran de aplicación que las Obligaciones Negociables descritas en el presente, excepto por sus fechas de emisión o precios de emisión, y ciertas fechas de pago de intereses ya acaecidas. En ese caso, las Obligaciones Negociables Adicionales constituirán una única clase, y serán fungibles con las Obligaciones Negociables de la misma clase.</p>



Ramiro Molina
Subdelegado

Rescate Optativo por Razones Impositivas	Ver “ <i>Términos y Condiciones Adicionales de las Obligaciones Negociables</i> ” “ <i>Rescate Optativo por Razones Impositivas</i> ” y “ <i>Rescate Optativo Anticipado de las Obligaciones Negociables</i> ” en este Suplemento.
Rescate Optativo Anticipado	<p>En la medida que la normativa aplicable y vigente lo permita, Plaza Logística podrá rescatar a su opción, anticipadamente, en forma total o parcial, las Obligaciones Negociables, en cualquier momento a partir del tercer mes anterior a la Fecha de Vencimiento de las Obligaciones Negociables, al precio de rescate de capital de 100% sobre el valor nominal, en caso de corresponder, deberá adicionarse los intereses devengados y no pagados calculados hasta la fecha de rescate.</p> <p>Los rescates podrán realizarse previa notificación con al menos 5 días de anticipación, conforme aviso a publicar en los términos requeridos por los reglamentos de listado y negociación de los mercados en los que se encuentren listadas las Obligaciones Negociables e informándose a la CNV a través de la AIF. En todos los casos de rescate se garantizará el trato igualitario entre los tenedores.</p>
Compra o Adquisición de Obligaciones Negociables por parte de la Emisora	La Emisora, podrá, de acuerdo con las normas vigentes, en cualquier momento y de cualquier forma, comprar o de cualquier otra forma adquirir Obligaciones Negociables en circulación y realizar con ellas cualquier acto jurídico, mantener las Obligaciones Negociables en cartera, transferirlas a terceros o cancelarlas. Las Obligaciones Negociables que se mantengan en titularidad de la Emisora no serán consideradas en circulación a los efectos de calcular el quórum o las mayorías en las asambleas de tenedores y no darán a la Emisora derecho a voto en tales asambleas ni tampoco serán consideradas a los fines de computar los porcentajes de tenedores referidos en el presente.
Supuestos de Incumplimiento	Véase la sección “ <i>Términos y Condiciones Adicionales de las Obligaciones Negociables – Supuestos de Incumplimiento</i> ” en este Suplemento de Prospecto.
Ley Aplicable	Las Obligaciones Negociables se emitirán conforme con la Ley de Obligaciones Negociables y demás normas vigentes en la República Argentina que resultaren de aplicación en la Fecha de Emisión y Liquidación.
Jurisdicción	Toda controversia que se suscite entre la Emisora y los tenedores en relación con las Obligaciones Negociables deberá someterse a la jurisdicción del Tribunal de Arbitraje General de la BCBA en virtud de la delegación de facultades otorgadas por el BYMA a la BCBA en materia de constitución de Tribunales Arbitrales o el tribunal arbitral en el ámbito de los mercados de valores que la CNV en el futuro autorice y lo reemplace (el “ <u>Tribunal</u> ”), de conformidad con el artículo 46 de la Ley de Mercado de Capitales, sus modificatorias o complementarias, sin perjuicio del derecho de los tenedores a acudir a los tribunales judiciales competentes, a los que también podrá acudir la Emisora en caso que el Tribunal cese en sus funciones.
Acción Ejecutiva	Las Obligaciones Negociables constituirán “ <i>obligaciones negociables</i> ” de conformidad con las disposiciones de la Ley de Obligaciones Negociables y gozarán de los derechos allí establecidos. En particular, conforme con el artículo 29 de dicha ley, en el supuesto de incumplimiento por parte de la Emisora en el pago a su vencimiento de cualquier monto adeudado bajo las Obligaciones Negociables, los tenedores podrán iniciar acciones ejecutivas ante tribunales competentes de la República Argentina para reclamar el



Ramiro Molina
Subdelegado

	pago de los montos adeudados por la Emisora. En virtud del régimen establecido por la Ley de Mercado de Capitales, CVSA podrá expedir certificados de tenencia a favor de los tenedores en cuestión a solicitud de éstos, quienes podrán iniciar con tales certificados las acciones ejecutivas mencionadas. Asimismo, todo tenedor tiene derecho a que se le entregue en cualquier momento constancia del saldo de su cuenta, a su costa.
Listado y negociación	Solicitaremos el listado de las Obligaciones Negociables en ByMA, y la negociación de las mismas en el A3 Mercados. No puede garantizarse que estas solicitudes serán aceptadas.
Comisiones. Gastos y Honorarios	Plaza Logística no realizará pagos a <i>brokers</i> , organizadores u otros distintos de los Colocadores. Los Potenciales Inversores no deberán abonar comisiones ni honorarios a los Colocadores. Sin embargo, si un Potencial Inversor participante realiza la operación a través de su corredor, operador, banco comercial, entidad fiduciaria u otra entidad, es posible que ese Potencial Inversor deba abonar comisiones u honorarios por intermediación.
Controles de Cambio	Para información sobre este tema, véase “ <i>Información Adicional – Controles de Cambio</i> ” del presente Suplemento.
Otros Términos	Todos los aspectos no contemplados en este Suplemento de Prospecto se regirán por lo expuesto en el Prospecto.



Ramiro Molina
Subdelegado

TÉRMINOS Y CONDICIONES ADICIONALES DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES

A continuación se detallan ciertos términos y condiciones les específicos de las Obligaciones Negociables, los cuales deben ser leídos junto con los términos y condiciones específicos de las Obligaciones Negociables que se detallan en “Términos y Condiciones de las Obligaciones Negociables” del presente Suplemento de Prospecto.

Descripción

Las Obligaciones Negociables serán, conforme con la Ley de Obligaciones Negociables, obligaciones negociables simples, no subordinadas, con garantía común, y serán colocadas por oferta pública a ser integradas en Dólares Estadounidenses, por hasta el Monto Máximo.

Las Obligaciones Negociables estarán denominadas, serán suscriptas e integradas, y serán pagaderas en Dólares Estadounidenses en el país, a tasa de interés fija pagadera trimestralmente a partir del noveno mes de la Fecha de Emisión y Liquidación, con vencimiento a los 24 meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación, a ser emitidas por hasta el Monto Máximo.

En el futuro, podremos emitir Obligaciones Negociables adicionales sin previo aviso o consentimiento de los tenedores de las Obligaciones Negociables; siempre que dichas Obligaciones Negociables tengan los mismos términos y condiciones en todos los aspectos que las Obligaciones Negociables descritas en el presente (excepto la Fecha de Emisión y Liquidación, fechas de pago de intereses ya acaecidas, y el precio de emisión, según pudiera aplicar).

Pagos

El agente de pago de las Obligaciones Negociables será la CVSA. Todos los pagos de capital, intereses, Montos Adicionales o cualquier otro monto adeudado por la Emisora bajo las Obligaciones Negociables serán efectuados a través del correspondiente agente de pago de acuerdo con los procedimientos aplicables, todo ello en favor de los titulares registrales de las Obligaciones Negociables en las fechas establecidas en “Términos y Condiciones de las Obligaciones Negociables” del presente Suplemento de Prospecto. Los pagos de capital, intereses, montos adicionales o cualquier otro monto adeudado bajo las mismas serán efectuados a las personas a cuyo nombre estén registradas las Obligaciones Negociables en cuestión.

Todos los pagos que la Emisora deba realizar en virtud de Obligaciones Negociables se efectuarán en Dólares Estadounidenses en la medida en que esté permitido por la legislación, todo ello teniendo en especial consideración lo establecido en el Artículo 4º de la Ley de Obligaciones Negociables, y en razón de ello todo pago en virtud de las Obligaciones Negociables será realizado única y exclusivamente en Dólares Estadounidenses, no teniendo efecto cancelatorio ningún pago realizado en cualquier otra moneda que no fuera Dólares Estadounidenses, siendo de estricta aplicación lo establecido en el artículo 765 del Código Civil y Comercial de la Nación, conforme fuera modificado por el DNU 70/23 y lo reglado en este Suplemento, sin perjuicio de ello, si en cualquier Fecha de Pago de Intereses y/o en la Fecha de Amortización, la Emisora no tuviera acceso a Dólares Estadounidenses como resultado de una restricción o prohibición legal impuesta en la Argentina, la Emisora empleará (a su propio costo) cualquier mecanismo lícito para la adquisición de Dólares Estadounidenses. En caso de que recobre vigencia el artículo 765 del Código Civil y Comercial de la Nación conforme la redacción previa al dictado del DNU 70/23, de conformidad con lo previsto en el Artículo 4 de la Ley de Obligaciones Negociables, no será de aplicación lo allí dispuesto y la Emisora renuncia a liberarse de sus obligaciones de pago dando el equivalente en moneda de curso legal, no teniendo efecto cancelatorio ningún pago realizado en cualquier otra moneda que no fuera Dólares Estadounidenses. Si en cualquier Fecha de Pago de Intereses y/o en la Fecha de Amortización, la Emisora no tuviera acceso a Dólares Estadounidenses como resultado de una restricción o prohibición legal impuesta en la Argentina, la Emisora empleará (a su propio costo) cualquier mecanismo lícito para la adquisición de Dólares Estadounidenses.

Intereses

En caso de aplicar, el capital de las Obligaciones Negociables devengará intereses compensatorios a la Tasa de Interés, tal como se detalla en “Términos y Condiciones de las Obligaciones Negociables” del presente Suplemento de Prospecto desde la Fecha de Emisión y Liquidación, inclusive, y hasta la fecha en que dicho capital sea totalmente amortizado. Dichos intereses serán pagados en las fechas y en las formas especificadas en dicha sección.

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



Ramiro Molina
Subdelegado

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

Registro, Transferencias, Gravámenes y Medidas Precautorias; Depósito Colectivo

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

Deterioro, sustracción, pérdida y destrucción de títulos valores o de sus registros

En caso de pérdida será de aplicación lo reglado en el Código Civil y Comercial de la Nación artículos 1836, 1852, 1853, 1854 y concordantes, como normativa de aplicación.

Montos Adicionales

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

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



Ramiro Molina
Subdelegado

los tenedores una notificación con 30 (treinta) días de anticipación dejando constancia del requisito de cumplir con dicha presentación) a otro agente de pago;

(g) respecto de cualquier pago a un tenedor de una Obligación Negociable que fuera un fiduciario o sociedad colectiva (inclusive cualquier entidad considerada una sociedad colectiva los fines impositivos) o cualquier persona salvo el único titular beneficiario de dicho pago u Obligación Negociables, en la medida de que un beneficiario o fideicomitente respecto de dicho fiduciario, un miembro de dicha sociedad o el titular beneficiario de dicho pago u Obligación Negociable no habría tenido derecho a los Montos Adicionales si dicho beneficiario, fideicomitente, socio o titular beneficiario hubiera sido el tenedor real de dicha Obligación Negociable;

(h) en la medida en que los Impuestos resulten aplicables en virtud de la residencia del tenedor o beneficiario final en una jurisdicción distinta de una jurisdicción cooperante o considerada como una jurisdicción no cooperante, en cada caso, según lo determinado en la ley argentina aplicable; o

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

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

Rescate a opción de los tenedores

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

Rescate Optativo por Razones Impositivas

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

Rescate Optativo Anticipado de las Obligaciones Negociables

En la medida que la normativa aplicable y vigente lo permita, Plaza Logística podrá rescatar anticipadamente a su opción las Obligaciones Negociables, en cualquier momento a partir del tercer mes anterior a la Fecha de Vencimiento de las Obligaciones Negociables, en forma total o parcial, al precio de rescate de capital de 100% sobre el valor nominal, en caso de corresponder, deberá pagarse los intereses devengados y no pagados calculados hasta la fecha de rescate.

Los rescates podrán realizarse previa notificación con al menos 5 días de anticipación, conforme aviso a publicar en los términos requeridos por los reglamentos de listado y negociación de los mercados en los que se encuentren listadas las Obligaciones Negociables e informándose a la CNV a través de la AIF. En todos los casos de rescate se garantizará el trato igualitario entre los tenedores.

Procedimientos de Rescate

La Compañía cursará una notificación de rescate de acuerdo con los procedimientos descriptos precedentemente con una antelación no inferior a 5 días ni mayor a 90 días de la fecha de rescate. La notificación de rescate será irrevocable. No habrá un monto de rescate mínimo ni un monto de rescate máximo con respecto a ningún tipo de rescate de las Obligaciones Negociables.

Procedimiento para el pago al momento del rescate. Cancelación

Si se hubiera enviado notificación de rescate, las Obligaciones Negociables que deban ser rescatadas, vencerán y serán pagaderas en la fecha de rescate especificada en dicha notificación, y serán pagadas y rescatadas por la



Ramiro Molina
Subdelegado

Compañía en los lugares, en la forma y moneda allí especificada, y al precio de rescate allí establecido, junto con los intereses devengados- según pudiera aplicar - y Montos Adicionales, si hubiera, a la fecha de rescate. A los fines del rescate en cuestión, la Fecha de Cálculo será el quinto Día Hábil previo a la fecha en que se realizará dicho rescate. A partir de la fecha de rescate, si los fondos para el rescate de Obligaciones Negociables llamadas a rescate se hubieran puesto a disposición a tal fin en la oficina de la entidad depositaria y administradora del depósito colectivo en la fecha de rescate, las Obligaciones Negociables llamadas a rescate no devengarán intereses – excepto intereses moratorias en caso de aplicar – , y el único derecho de los tenedores de dichas Obligaciones Negociables será el de recibir el pago del precio de rescate, y Montos Adicionales, si hubiera, a la fecha de rescate, según lo mencionado anteriormente. Todas las Obligaciones Negociables rescatadas en forma total serán canceladas en forma inmediata y no podrán ser reemitidas ni revendidas.

Supuestos de Incumplimiento

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

(i) la Compañía no cumpliera con el pago a su vencimiento del capital de las Obligaciones Negociables, cuando venciera y resultara pagadera al vencimiento;

(ii) la Compañía no cumpliera con el pago de intereses (incluso Montos Adicionales) sobre las Obligaciones Negociables y el incumplimiento continuara por un período de 15 días consecutivos;

(iii) la Compañía no cumpliera o violara cualquier otro compromiso asumido bajo las Obligaciones Negociables, según pudiera aplicar, y dicho incumplimiento continuara por un período de 60 días consecutivos después de que tenedores del 75%, o más, del valor nominal total de las Obligaciones Negociables en circulación, cursaran notificación escrita a la Compañía al respecto;

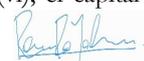
(iv) tuviera lugar, respecto de cualquier Deuda de la Compañía (según se define más adelante) con un monto de capital en circulación de US\$40.000.000 (o el equivalente en otras monedas) o más en total por toda dicha Deuda (i) un Supuesto de Incumplimiento que originara que dicha Deuda venciera y sea pagadera antes de su vencimiento programado o (ii) un incumplimiento originado por la falta de realizar un pago de capital a su vencimiento y según corresponda, el pago adeudado no se realizara, fuera dispensado o prorrogado dentro del período de gracia aplicable;

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

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

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

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



Ramiro Molina
Subdelegado

intereses devengados sobre las Obligaciones Negociables entonces en circulación vencerán y serán pagaderos de inmediato sin ninguna declaración ni otro acto por parte de ningún tenedor.

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

A los fines del presente, se entenderá por “*Deuda*”: (i) cualquier endeudamiento, el cual se encuentra en la forma, o representada por bonos, debentures, u otros valores negociables que: (a) son ofrecidos públicamente o colocados por oferta privada en mercados, y (b) son o están destinados al momento de la emisión a ser cotizados, listados o negociados en cualquier bolsa de valores, sistema de negociación automatizado o mercado de valores over-the-counter.

Asamblea de tenedores

En cualquier momento podrán convocarse y celebrarse asambleas de tenedores de Obligaciones Negociables para tratar y decidir sobre cualquier cuestión relacionada con las mismas, según corresponda. Las siguientes disposiciones sobre las asambleas se aplicarán en forma separada para las asambleas de tenedores de Obligaciones Negociables, en particular en los que hace al quorum y las mayorías, y de modo que a los fines de ello y todas las demás cuestiones vinculadas a dichas asambleas, se considere y compute solamente a los tenedores de las Obligaciones Negociables. Tales asambleas se llevarán a cabo en la jurisdicción del domicilio de la Emisora, en la fecha, modo o en el lugar que determine la Emisora conforme con lo dispuesto por la Ley de Obligaciones Negociables, las normas aplicables de la CNV y las demás disposiciones legales vigentes resultando también de aplicación los artículos 354 y 355 de la Ley General de Sociedades en función de la aplicación del artículo 14 de la Ley de Obligaciones Negociables y las demás normas aplicables. Se deja expresa constancia que, en caso de celebrarse durante el período en que se prohíba, limite o restrinja la libre circulación de las personas en general como consecuencia del estado de emergencia sanitaria, las Asambleas de Tenedores podrán celebrarse a distancia en los términos dispuestos en la normativa de aplicación.

La asamblea será presidida por el representante de los obligacionistas o por quien los obligacionistas designen por mayoría entre los obligacionistas presentes en la asamblea y, a falta de éste, por un representante de la autoridad de control o por quien designe el juez.

La Gerencia de Plaza Logística podrá, a solicitud de obligacionistas titulares de por lo menos el 5% (cinco por ciento) del monto total de capital de las Obligaciones Negociables, o cuando lo juzgue necesario, convocar a una asamblea de tenedores de las Obligaciones Negociables, para efectuar, otorgar o tomar toda modificación, solicitud, requerimiento, autorización, directiva, notificación, consentimiento, dispensa, renuncia u otra acción que debe ser aprobada, efectuada, otorgada o tomada por los tenedores de Obligaciones Negociables.

En relación con las Obligaciones Negociables, la constitución de las asambleas en primera convocatoria requiere la presencia de tenedores, por sí o por representación, que representen (i) por lo menos el 60% del monto total de capital de las Obligaciones Negociables (en el caso de que sea una asamblea extraordinaria) o (ii) una mayoría simple (en el caso de una asamblea ordinaria), y la constitución de las asambleas en segunda convocatoria requiere la presencia de tenedores, por sí o por representación, que representen (i) por lo menos el 30% del monto total de capital de las Obligaciones Negociables en circulación (en el caso de que sea una asamblea extraordinaria) o (ii) las personas presentes en tal asamblea (en el caso de una asamblea ordinaria). Las resoluciones en ambos casos serán tomadas por mayoría de las Obligaciones Negociables en circulación, excepto por las resoluciones que resuelvan modificar los términos “esenciales” de las Obligaciones Negociables, que se registrarán por lo que se indica en el párrafo que sigue.

Las modificaciones y reformas a términos “esenciales” de las Obligaciones Negociables, según sea el caso, no podrán realizarse sin el consentimiento de tenedores que representen al menos el 51% (cincuenta y uno por ciento) del valor nominal de las Obligaciones Negociables en circulación. A efectos del presente, se entiende por cambio a un término “esencial” a (i) todo cambio en el vencimiento del capital o intereses sobre las Obligaciones Negociables; (ii) una reducción en el capital o intereses sobre las Obligaciones Negociables o un cambio en la obligación de la Compañía de pagar Montos Adicionales (conforme dicho término se define abajo)



Ramiro Molina
Subdelegado

respecto de ellos; (iii) un cambio en el lugar o moneda de pago del capital o de los intereses o cualquier otro monto pagadero bajo las Obligaciones Negociables (incluyendo los Montos Adicionales); (iv) un cambio que afecte el derecho de entablar una acción para la exigibilidad de cualquier pago de capital o intereses sobre las Obligaciones Negociables, en la fecha o luego de la fecha del vencimiento; o (v) una reducción en los citados porcentajes de monto de capital de las Obligaciones Negociables, necesarios para modificar o reformar las Obligaciones Negociables, o para renunciar al cumplimiento futuro con o incumplimiento pasado por la Compañía o una reducción en los requisitos de quórum o los porcentajes de votos requeridos para la adopción de cualquier resolución en una asamblea de tenedores de las Obligaciones Negociables.

De conformidad con lo establecido por el artículo 14 *in fine* de la Ley de Obligaciones Negociables, la Emisora podrá obtener el consentimiento de las mayorías que correspondan de los tenedores, sin necesidad de convocar a una asamblea de tenedores.

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

Pedido de información y documentación a obligacionistas/tenedores

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

Notificaciones

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

Prescripción

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

Agentes

Los agentes de registro, agentes de pago, agentes de transferencia, u otros que fueran designados por la Emisora, podrán ser sustituidos, sin perjuicio de que mientras las Obligaciones Negociables estén en circulación, Plaza Logística mantendrá todos los agentes necesarios para cumplimentar con la normativa de aplicación.



Ramiro Molina
Subdelegado

PLAN DE DISTRIBUCIÓN

Cuestiones Generales

De conformidad con lo establecido por el artículo 27 del Título II del Capítulo V de las Normas de la CNV, la colocación primaria de valores negociables deberá efectuarse mediante los mecanismos previstos en el Título VI del Capítulo IV de las Normas de la CNV. Asimismo, el artículo 1 del Título VI del Capítulo IV de las Normas de la CNV establece que las emisoras podrán optar por los mecanismos de (i) formación de libro, o (ii) subasta o licitación pública. La colocación primaria de las Obligaciones Negociables ofrecidas por medio del presente será efectuada mediante el mecanismo de subasta o licitación pública, en los términos que se describen en el presente Suplemento, mediante ingreso de órdenes de compra, firmes e irrevocables, al sistema “SIOPEL” de A3 Mercados, conforme lo dispuesto por las Normas de la CNV y los reglamentos aplicables (las “Órdenes de Compra” y la “Licitación” respectivamente), a mayor abundamiento Balanz Capital Valores S.A.U. será el encargado de generar en el “SIOPEL” el pliego de licitación de la colocación primaria de las Obligaciones Negociables, y los Colocadores habilitados a operar en el módulo de licitaciones del “SIOPEL” de A3 Mercados serán dados de alta para participar en la rueda de Licitación Pública en forma automática, todo ello sin perjuicio, de que se resalta que el ingreso de las ofertas por agentes de A3 Mercados asociadas a las Obligaciones Negociables se efectuará a través del módulo de licitaciones del sistema “SIOPEL” (el “Registro”), de acuerdo con los procedimientos descriptos en la presente sección.

El Agente de Liquidación será el encargado de generar en el Sistema SIOPEL el Registro para la colocación primaria de las Obligaciones Negociables. El Registro será llevado a través de, y en virtud de, los procesos adoptados por el Sistema SIOPEL.

La oferta inicial de las Obligaciones Negociables estará dirigida a todo aquel inversor que desee suscribir las Obligaciones Negociables. Las Obligaciones Negociables serán ofrecidas y colocadas en la República Argentina por los Colocadores conforme al procedimiento previsto en la presente sección y el Prospecto, todo ello conforme con lo establecido en las Normas de la CNV, oportunidad en la cual podrán ser adquiridas únicamente por aquellos Potenciales Inversores que deseen suscribir Obligaciones Negociables, quienes deberán presentar sus correspondientes Órdenes de Compra en los términos descriptos más abajo, las cuales deberán ser ingresadas como ofertas por agentes de A3 Mercados (incluyendo, sin limitación, a los Colocadores o adherentes del mismo), a través del módulo de licitaciones del sistema “SIOPEL” de A3 Mercados. A todo evento se destaca que, el público inversor en general, podrá participar de la licitación primaria como de la negociación secundaria de las Obligaciones Negociables.

Se hace saber que ni la Emisora ni los agentes Colocadores habilitados a participar en la rueda tendrán responsabilidad alguna respecto de la forma en que las Orden de Compra sean cargadas por agentes de A3 Mercados o adherentes al mismo, a través del módulo de licitaciones del sistema “SIOPEL” del A3 Mercados, ni por el cumplimiento de la normativa referente a encubrimiento, lavado de activos y financiación del terrorismo regulada por la ley N° 25.246 (según fuera modificada y complementada), excepto obligaciones a su cargo, en especial por Órdenes de Compra colocadas a través de los Colocadores. Asimismo, la Emisora ha solicitado la autorización de listado de las Obligaciones Negociables al BYMA a través de la BCBA y su negociación a A3 Mercados.

Las Obligaciones Negociables constituyen nuevas obligaciones negociables, por lo que no puede asegurarse que exista un mercado secundario para ellas, como tampoco puede asegurarse la liquidez, desenvolvimiento o continuidad de los mercados de negociación para las Obligaciones Negociables, lo que podría derivar en una afectación negativa del precio de mercado y la liquidez de las Obligaciones Negociables.

Esfuerzos de Colocación

Los Colocadores han suscripto un contrato de colocación donde se detallan las obligaciones de cada una en las partes en el marco de la oferta de Obligaciones Negociables y del cual se desprende que los Colocadores actuarán como agentes colocadores sobre la base de sus mejores esfuerzos, con el alcance previsto en el artículo 774 inc. a) del Código Civil y Comercial, conforme con los procedimientos usuales en el mercado de capitales de la Argentina, pero no asumirán compromiso de colocación o suscripción en firme alguno, siendo las obligaciones de los Colocadores simplemente mancomunadas. Por tales servicios recibirán una comisión de colocación de parte de la Emisora. Para mayor información relativa al contrato de colocación, ver capítulo “*Contrato de Colocación*” del presente Suplemento de Prospecto.

A fin de colocar las Obligaciones Negociables, los Colocadores llevarán adelante las actividades usuales para la difusión pública de la información referida a la Emisora y a las Obligaciones Negociables, y para invitar a Potenciales Inversores, a presentar las correspondientes Órdenes de Compra para suscribir las Obligaciones



Ramiro Molina
Subdelegado

Negociables. Tales actividades incluirán, entre otras, uno o más de los siguientes actos: (1) poner a disposición o distribuir el Prospecto o este Suplemento de Prospecto (en sus versiones definitivas o preliminares) u otros documentos que resuman información allí contenida, por medios físicos o electrónicos; (2) realizar reuniones virtuales o presenciales informativas individuales o grupales con posibles inversores, con el único objeto de presentar entre los mismos información contenida en el Prospecto y en el Suplemento de Prospecto (o en las versiones preliminares de los mismos, en su caso); (3) enviar correos electrónicos; (4) realizar contactos u ofrecimientos personales o telefónicos con los Potenciales Inversores con el objeto de explicar la información contenida en el Prospecto y en el Suplemento de Prospecto; (5) publicar avisos ofreciendo las Obligaciones Negociables en uno o más diarios de circulación general en la República Argentina; (6) realizar conferencias telefónicas; o (7) realizar otros actos que la Emisora o los Colocadores consideren convenientes y/o necesarios.

Procedimiento de Colocación Primaria de las Obligaciones Negociables

Las Obligaciones Negociables serán colocadas por oferta pública, mediante el sistema denominado “subasta o licitación pública”, conforme con los términos de la Ley de Mercado de Capitales, las Normas de la CNV y las demás normas aplicables, incluyendo, sin limitación, Título VI, Capítulo IV, la Sección I de las Normas de la CNV. Se pone de resalto que las órdenes de compra serán ingresadas al sistema “*SIOPEL*” de A3 Mercados, ámbito de la formación del libro y aceptación de las ofertas de suscripción asociadas a las Obligaciones Negociables, todo ello conforme lo dispuesto por las Normas de la CNV y los reglamentos aplicables.

Período de Difusión

En la oportunidad que determinen la Emisora y los Colocadores en forma conjunta, en simultáneo o con posterioridad a la publicación de este Suplemento de Prospecto en los Sistemas Informativos, la Emisora publicará un aviso de suscripción (el “Aviso de Suscripción”) en los Sistemas Informativos que deberá contener, al menos:

(1) la fecha de inicio y de finalización del período de difusión de las Obligaciones Negociables. El mismo tendrá una duración no inferior a un (1) Día Hábil, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 8 del Título VI, del Capítulo IV, de la Sección III de las Normas de CNV, durante el cual se realizará la difusión pública de la información referida a la Emisora y a las Obligaciones Negociables y se invitará a Potenciales Inversores a presentar las correspondientes Órdenes de Compra para suscribir Obligaciones Negociables (el “Período de Difusión”). Durante el Período de Difusión, se realizará la difusión pública de la información referida a la Emisora y a las Obligaciones Negociables, y se invitará a los Potenciales Inversores a presentar a cualquier agente del A3 Mercados (incluyendo, sin limitación a los Colocadores) o adherentes del mismo, las correspondientes Órdenes de Compra para suscribir Obligaciones Negociables. Durante el Período de Difusión no se recibirán Órdenes de Compra.

(2) la fecha de inicio y de finalización del período de Licitación Pública de las Obligaciones Negociables. El mismo tendrá una duración no inferior a un (1) Día Hábil y durante el cual, sobre la base de tales Órdenes de Compra de los Potenciales Inversores, los agentes de A3 Mercados (incluyendo, sin limitación a los Colocadores) o adherentes del mismo podrán presentar las correspondientes ofertas a través del módulo de licitaciones del sistema “*SIOPEL*” del A3 Mercados dentro de los horarios de 10:00 horas a 16:00 (el “Período de Licitación Pública”). En todos los casos el Período de Licitación Pública deberá ser posterior al Período de Difusión;

(3) los datos de contacto de los Colocadores; y

(4) demás datos que pudieran ser necesarios, en su caso, incluyendo pero no limitado a los indicados en el artículo 8 inciso a. del Título VI, Capítulo IV, Sección II de las Normas de la CNV.

Período de Licitación Pública

Finalizado el Período de Difusión, se iniciará el Período de Licitación Pública, en el cual los agentes de A3 Mercados (incluyendo, sin limitación, los Colocadores o adherentes del mismo) podrán ingresar las Órdenes de Compra a través del módulo de licitaciones del sistema “*SIOPEL*” del A3 Mercados, que hayan recibido de los Potenciales Inversores. Las Órdenes de Compra que presenten los Potenciales Inversores a los agentes del A3 Mercados (incluyendo, sin limitación a los Colocadores o adherentes del mismo), deberán detallar, entre otras cuestiones, el nombre y denominación del Potencial Inversor, el valor nominal solicitado y la tasa fija solicitada truncado a dos decimales la cual no podrá ser inferior al 0,00% (la “Tasa Solicitada”); además de la modalidad de integración correspondiente. El registro de ofertas relativo a la colocación primaria de las Obligaciones Negociables será llevado a través del sistema de licitaciones “*SIOPEL*” del A3 Mercados.

Órdenes de Compra



Ramiro Molina
Subdelegado

Cada uno de los Potenciales Inversores podrá presentar sin limitación alguna, más de una Orden de Compra que contenga distintos montos solicitados y/o distintas Tasas Solicitadas, quedando a cargo de los agentes del A3 Mercados o adherentes del mismo según corresponda, cumplir con el control de la normativa del régimen de Prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo antes de que finalice el Período de Licitación Pública. **La remisión de una Orden de Compra, que será firme e irrevocable, implicará la aceptación y el conocimiento de todos los términos y condiciones establecidos en la presente sección, y el cabal y acabado conocimiento de los términos y condiciones del Suplemento, del Prospecto y de las Obligaciones Negociables.**

Los Potenciales Inversores interesados en presentar Órdenes de Compra, deberán contactar a cualquier agente de A3 Mercados (incluyendo, sin limitación a los Colocadores) o adherentes del mismo con suficiente anticipación a la finalización del Período de Licitación Pública, a fin de posibilitar que sus Órdenes de Compra sean presentadas a través del sistema “SIOPEL” de A3 Mercados antes de que finalice el Período de Licitación Pública. Ni la Emisora ni los Colocadores tendrán responsabilidad alguna por las Órdenes de Compra presentadas a agentes del A3 Mercados o adherentes del mismo, distintos de los Colocadores.

Ni la Emisora ni los Colocadores pagarán comisión o reembolsarán gasto alguno a los agentes de A3 Mercados (distintos de los Colocadores) o adherentes al mismo a través de los cuales se presenten Ofertas de Compra, sin perjuicio de que estos últimos podrían cobrar comisiones o gastos directamente a los Potenciales Inversores que presenten Órdenes de Compra a través de los mismos.

La Licitación que se realizará durante el Período de Licitación Pública será de modalidad “abierta” conforme lo establece el Artículo 8, inciso d), Título VI, Capítulo IV, Sección II de las Normas de la CNV. En virtud de ello, durante el Período de Licitación Pública, los Colocadores y los agentes del A3 Mercados o adherentes del mismo (distintos de los Colocadores) que sean habilitados a tal efecto, participarán en la rueda y verán las Órdenes de Compra a medida que las mismas se vayan ingresando en el sistema a través del módulo de licitaciones del sistema “SIOPEL” del A3 Mercados. Respecto de cada Orden de Compra, la misma deberá contener al menos la siguiente información que será ingresada en el Registro:

- (i) los datos identificatorios del potencial inversor o el nombre del agente o adherente que cargó dicha oferta, y si lo hizo para cartera propia o por cuenta y orden de terceros;
- (ii) el valor nominal requerido;
- (iii) cuenta custodia depositante en CVSA y cuenta comitente donde las Obligaciones Negociables serán liquidadas;
- (iv) en caso de corresponder, el tramo correspondiente,
- (v) únicamente para el Tramo Competitivo, la Tasa Solicitada expresada como porcentaje nominal anual truncado a dos decimales;
- (vi) formas de suscripción e integración en caso de corresponder,
- (vii) la fecha, hora, minuto y segundo de recepción de la Orden de Compra;
- (viii) su número de orden;
- (ix) aceptación del oferente del procedimiento de colocación primaria y adjudicación descripto más adelante, y
- (x) cualquier otro dato que resulte relevante o sea requerido por el formulario de SIOPEL.

Todos aquellos agentes de A3 Mercados o adherentes del mismo que cuenten con línea de crédito otorgada por los Colocadores serán, a pedido de dichos agentes, dados de alta para participar en la rueda, sin más. Aquellos agentes del A3 Mercados o adherentes del mismo que no cuenten con línea de crédito otorgada por los Colocadores, también deberán solicitar a los mismos la habilitación para participar en la rueda, para lo cual deberán acreditar su inscripción ante la CNV como “Agente Registrado” en los términos de la Ley de Mercado de Capitales y entregar una declaración jurada en la que manifiesten que cumplen acabadamente con la normativa sobre encubrimiento y lavado de activos regulada por la Ley N° 25.246 y sus modificatorias (incluyendo, sin limitación, la Ley N° 26.683, la Ley N° 26.733, la Ley N° 26.734, y las normas de la Unidad de Información Financiera y las Normas de la CNV) (la “Normativa de Prevención de Lavado de Activos”). En cualquier caso, la solicitud deberá realizarse antes de las 16.00 del día en que se efectúe el Período de Difusión. Por su parte, tanto los agentes de A3 Mercados (incluyendo, sin limitación a los Colocadores) o adherentes del mismo, podrán solicitar a los Potenciales Inversores, a su solo criterio y como condición previa a presentar cualquier Orden de Compra, información o documentación necesaria para verificar el cumplimiento de la



Ramiro Molina
Subdelegado

Normativa de Prevención de Lavado de Activos o garantías suficientes que aseguren la integración de sus Órdenes de Compra en caso de resultar adjudicadas, y en caso que los correspondientes Potenciales Inversores no las suministraren, ningún agente de A3 Mercados (incluyendo, sin limitación a los Colocadores) ni ningún adherente del mismo estará obligado a presentar las Órdenes de Compra en cuestión, a todo evento los agentes del A3 Mercados o adherentes del mismo serán los responsables de verificar el cumplimiento de la Normativa de Prevención de Lavado de Activos y de que existan garantías suficientes que aseguren la integración de tales Órdenes de Compra en caso de resultar adjudicadas a dichos Potenciales Inversores. En caso de corresponder los agentes de A3 Mercados, podrán rechazar Órdenes de Compra frente a la falta de firma o entrega por parte del Potencial Inversor de cualquier pedido de información, o de documentación vinculada a Normativa de Prevención de Lavado de Activos, dejándose establecido que los rechazos no darán derecho a reclamo alguno contra la Emisora ni contra los Colocadores o agentes del A3 Mercados.

Todas las Órdenes de Compra serán irrevocables, firmes, vinculantes y definitivas a todos los efectos que pudiera corresponder, sin necesidad de ser ratificadas ni posibilidad de ser retiradas. Los agentes de A3 Mercados (incluyendo, sin limitación a los Colocadores) o adherentes del mismo que reciban Órdenes de Compra en relación con las Obligaciones Negociables, no podrán rechazar las Órdenes de Compra presentadas a los mismos salvo que contengan errores u omisiones de datos que hagan imposible su procesamiento por el sistema o que no cumplan con los requisitos establecidos en relación con la Normativa de Prevención de Lavado de Activos u otra normativa de aplicación, respetando en todos los casos el principio de igualdad de trato entre los inversores, aun cuando dichas Órdenes de Compra contengan una Tasa Solicitada, igual o inferior a la Tasa de Corte, sin que tal circunstancia otorgue a los Potenciales Inversores que hayan presentado tales Órdenes de Compra derecho a compensación o indemnización alguno. Las Órdenes de Compra rechazadas quedarán automáticamente sin efecto.

A todo evento, ningún Potencial Inversor podrá presentar Órdenes de Compra bajo el tramo competitivo, o el tramo no competitivo, según corresponda, cuyos montos solicitados, conjunta o individualmente, superen el Monto Máximo, ya sea que se presenten en una o más Órdenes de Compra del mismo Potencial Inversor, presentadas a través de uno o más de los Colocadores o agentes A3 Mercados y/o adherentes al mismo.

No podrán presentar Órdenes de Compra aquellas personas o entidades con domicilio, constituidas o residentes en jurisdicciones consideradas de “*baja o nula tributación*”, o aquellas personas o entidades que, a efectos de la suscripción o integración de las Obligaciones Negociables, utilicen cuentas bancarias localizadas o abiertas en entidades financieras ubicadas en jurisdicciones consideradas de “*baja o nula tributación*”.

La Emisora a su sólo criterio y sin necesidad de invocar motivo alguno podrá terminar y dejar sin efecto, modificar, suspender o prorrogar el Período de Difusión o el Período de Licitación Pública en cualquier momento, lo cual, en su caso, será informado mediante un aviso complementario que será publicado (a más tardar dos horas antes del cierre del período de que se trate) en los Sistemas Informativos. La terminación, modificación, suspensión o prórroga del Período de Difusión o del Período de Licitación Pública no generará responsabilidad alguna a la Emisora o a los Colocadores ni otorgará a los Potenciales Inversores que hayan presentado Órdenes de Compra, ni a los agentes de A3 Mercados o adherentes del mismo que hayan presentado Ofertas de Compra, derecho a compensación o indemnización alguna. En caso de terminación del Período de Licitación Pública, todas las Órdenes de Compra que, en su caso, se hayan presentado hasta ese momento, quedarán automáticamente sin efecto. En caso de suspensión, modificación o prórroga del Período de Licitación Pública, las Órdenes de Compra presentadas con anterioridad a tal suspensión o prórroga podrán ser retiradas en cualquier momento anterior a la finalización del Período de Licitación Pública, sin penalidad alguna.

Ni la Emisora ni los Colocadores serán responsables por problemas, fallas, pérdidas de enlace, errores en la aplicación o caídas del software al utilizar el sistema “SIOPEL” de A3 Mercados. Para mayor información respecto de la utilización del sistema “SIOPEL” del A3 Mercados, se recomienda a los interesados leer detalladamente el “Manual del Usuario - Colocadores” y documentación relacionada publicada en el sitio web del A3 Mercados.

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

Procedimiento de Colocación Primaria

La colocación de las Obligaciones Negociables se realizará por licitación pública, bajo la modalidad “abierta”, los Colocadores habilitados ingresarán las órdenes de compra al sistema “SIOPEL” de A3 Mercados, todo ello conforme lo dispuesto por las Normas de la CNV y los reglamentos aplicables.



Ramiro Molina
Subdelegado

En virtud de ello, durante el Período de Licitación Pública, los Colocadores y los Agentes del A3 Mercados, que sean habilitados a tal efecto, podrán participar en la rueda en el sistema a través del sistema “*STIOPEL*” de A3 Mercados. A dichos efectos, todos aquellos Agentes del A3 Mercados cuenten con línea de crédito otorgada por los Colocadores serán, a pedido de dichos agentes, dados de alta para participar en la rueda, sin más. Aquellos Agentes del A3 Mercados que no cuenten con línea de crédito otorgada por los Colocadores, también deberán solicitar a los mismos la habilitación para participar en la rueda, para lo cual deberán acreditar su inscripción ante la CNV como “*Agente Registrado*” en los términos de la Ley de Mercado de Capitales y el cumplimiento de las normas en materia de prevención de encubrimiento, lavado de activos y financiación del terrorismo de forma satisfactoria para los Colocadores, quienes observarán y respetarán en todo momento el trato igualitario entre los inversores. En cualquier caso, la solicitud deberá realizarse durante el Período de Difusión y hasta las 16:00 horas del último día del Período de Difusión.

La oferta pública de las Obligaciones Negociables contará de un tramo competitivo y de un tramo no competitivo, y durante el Período de Licitación Pública, los Potenciales Inversores interesados en suscribir las Obligaciones Negociables podrán presentar una o más Órdenes de Compra, tal como se indica a continuación.

Ni la Emisora ni los Colocadores tendrán obligación alguna de informar en forma individual a los agentes de A3 Mercados o adherentes del mismo (o a los Inversores que hayan presentado a los mismos las correspondientes Órdenes de Compra) cuyas Órdenes de Compra fueron total o parcialmente excluidas, que aquellas fueron total o parcialmente excluidas. Los Agentes A3 Mercados autorizados podrán rechazar Órdenes de Compra que contengan errores u omisiones de datos que hagan imposible su procesamiento o por incumplimiento de exigencias legales. Las Órdenes de Compra no adjudicadas quedarán automáticamente sin efecto.

Ni la Emisora ni los Colocadores garantizan a los agentes del A3 Mercados o adherentes del mismo que presenten Órdenes de Compra (o a los Potenciales Inversores que hayan presentado a los mismos las correspondientes Órdenes de Compra), que se les adjudicarán a tales Ofertas de Compra, Obligaciones Negociables o que, en su caso, los montos que se les adjudicarán serán los mismos montos de Obligaciones Negociables solicitados en sus órdenes de compra. Tal circunstancia no generará responsabilidad alguna al Emisor, a los COLOCADORES ni otorgará a los agentes del A3 Mercados o adherentes del mismo que hayan ingresado Órdenes de Compra (o a los Inversores que hayan presentado a los mismos las correspondientes Órdenes de Compra), derecho a compensación o indemnización alguna. El rechazo de órdenes, o la no adjudicación no generará responsabilidades de ningún tipo para la Compañía, ni Colocadores.

Tramo Competitivo y Tramo No Competitivo

La oferta pública de las Obligaciones Negociables constará de un tramo competitivo (el “Tramo Competitivo”) y de un tramo no competitivo (el “Tramo No Competitivo”). Durante el Período de Licitación Pública, los Potenciales Inversores interesados en suscribir las Obligaciones Negociables podrán presentar una o más Órdenes de Compra.

Las Órdenes de Compra presentadas bajo el Tramo Competitivo deberán indefectiblemente incluir la Tasa Solicitada mientras que aquellas que se presenten bajo el Tramo No Competitivo no incluirán dicha variable. Podrán participar del Tramo No Competitivo quienes remitan a los Colocadores, a cualquier agente del A3 Mercados o adherente del mismo, de manera individual o agregada, Órdenes de Compra para el Tramo No Competitivo por hasta US\$100.000. Dichas Órdenes de Compra serán consideradas, a todos los efectos, como Ofertas de Compra. Las Órdenes de Compra recibidas por el Tramo No Competitivo que, de manera individual o agregada, superen los montos antes indicados, respectivamente, serán rechazadas por el excedente. Asimismo, todas las Órdenes de Compra por montos superiores a US\$100.000, serán consideradas presentadas bajo el Tramo Competitivo y deberán indicar la Tasa Solicitada.

Tramo No Competitivo: Las Obligaciones Negociables adjudicadas al Tramo No Competitivo no podrá superar el 50% del total de las Obligaciones Negociables a emitirse, salvo que el total de las Órdenes de Compra adjudicadas en el Tramo Competitivo, con más la suma de las Órdenes de Compra adjudicadas bajo el Tramo No Competitivo, sea menor al monto a ser adjudicado, en cuyo caso la cantidad de Órdenes de Compra a ser aceptadas bajo el Tramo No Competitivo podrá incrementarse hasta el porcentaje que permita cubrir el monto total a ser emitido. En caso que dichas Órdenes de Compra que conformen el Tramo No Competitivo superen el 50% del monto total a ser emitido y las Órdenes de Compra que conformen el Tramo Competitivo sean iguales al 50% del monto total a ser emitido, la totalidad de las Órdenes de Compra que conformen el Tramo No Competitivo serán prorrateadas reduciéndose en forma proporcional los montos de dichas Órdenes de Compra hasta alcanzar el 50% del monto a ser emitido, adjudicándose las mismas a prorrata sobre la base del valor nominal solicitado y sin excluir ninguna Orden de Compra. Las Órdenes de Compra que conformen el



Ramiro Molina
Subdelegado

Tramo No Competitivo no se tomarán en cuenta para la determinación de la Tasa Aplicable de las Obligaciones Negociables. A las Órdenes de Compra que conformen el Tramo No Competitivo se les aplicará la Tasa Aplicable de las Obligaciones Negociables que finalmente se determine en el Tramo Competitivo.

Tramo Competitivo: los Potenciales Inversores podrán presentar, sin limitación alguna, más de una Orden de Compra que contenga distintos montos solicitados y/o distintas Tasas Solicitadas entre las distintas Órdenes de Compra del mismo Potencial Inversor, pudiendo quedar adjudicadas una, todas o ninguna de las Órdenes de Compra remitidas. Bajo el Tramo Competitivo, los Inversores que presenten Órdenes de Compra podrán limitar su adjudicación final en un porcentaje máximo del monto a emitir para las Obligaciones Negociables, porcentaje que deberá ser detallado en cada Orden de Compra (el “Porcentaje Máximo”). Para la adjudicación final de las Obligaciones Negociables se tomará en consideración: (i) el monto que resulte de aplicar el Porcentaje Máximo al monto de Obligaciones Negociables que decida emitir la Emisora, y (ii) el monto nominal previsto en la orden de compra solicitada; el que sea menor. Una vez finalizado el Período de Licitación Pública no podrán modificarse las ofertas ingresadas ni podrán ingresarse nuevas.

Determinación de la Tasa de Corte; Adjudicación

Tan pronto como sea posible, una vez finalizado el Período de Licitación Pública las Órdenes de Compra correspondientes a las Obligaciones Negociables serán ordenadas en forma ascendente en el sistema “*SIOPEL*” del A3 Mercados, sobre la base de Tasa Solicitada, volcando en primer lugar las Órdenes de Compra que formen parte del Tramo No Competitivo, y en segundo lugar las Órdenes de Compra que formen parte del Tramo Competitivo y teniendo en consideración lo indicado precedentemente. La Emisora teniendo en cuenta las condiciones de mercado vigentes (pudiendo para ello contar con el asesoramiento de los Colocadores), determinará si opta por adjudicar las Obligaciones Negociables, o declarar desierta su colocación.

En caso de que la Emisora decida adjudicar las Obligaciones Negociables, en base a estándares de mercado habituales y razonables para operaciones asimilables, determinará el valor nominal efectivo a emitir y la Tasa de Corte de las Obligaciones Negociables, expresada como porcentaje nominal anual truncado a dos decimales. La determinación de la Tasa de Corte será realizada mediante el sistema denominado “subasta o licitación pública”, y a través del sistema “*SIOPEL*” de A3 Mercados. El Agente de Liquidación será el responsable de ingresar el resultado en el pliego del “*SIOPEL*”.

(i) Todas las Órdenes de Compra que conformen el Tramo No Competitivo serán adjudicadas a la Tasa de Corte, no pudiendo superar el 50% del monto de las Obligaciones Negociables a ser emitidas; salvo que el total de las Órdenes de Compra adjudicadas en el Tramo Competitivo, con más la suma de las Órdenes de Compra adjudicadas bajo el Tramo No Competitivo, sea menor al monto a ser adjudicado, en cuyo caso la cantidad de Órdenes de Compra a ser aceptadas bajo el Tramo No Competitivo podrá incrementarse hasta el porcentaje que permita cubrir el monto total a ser emitido.

(ii) En caso que las Órdenes de Compra que conformen el Tramo No Competitivo superen el 50% del monto total a ser emitido y las Órdenes de Compra que conformen el Tramo Competitivo sean iguales al 50% del monto total a ser emitido, la totalidad de las Órdenes de Compra que conformen el Tramo No Competitivo serán prorrateadas reduciéndose en forma proporcional los montos de dichas Órdenes de Compra hasta alcanzar el 50% del monto a ser emitido, adjudicándose las mismas a prorrata sobre la base del valor nominal solicitado y sin excluir ninguna Orden de Compra.

(iii) En el supuesto que se adjudiquen Órdenes de Compra para el Tramo No Competitivo por un monto inferior al 50% del monto a ser emitido, el monto restante será adjudicado a las Órdenes de Compra que conforman el Tramo Competitivo.

Las Órdenes de Compra que conformen el Tramo Competitivo serán ordenadas en forma ascendente sobre la Tasa Solicitada;

(i) las Órdenes de Compra cuya Tasa Solicitada sea **inferior** a la Tasa de Corte, serán adjudicadas en totalidad a la Tasa de Corte, comenzando por aquellas con menor Tasa Solicitada y continuando en forma ascendente;

(ii) las Órdenes de Compra cuya Tasa Solicitada sea **igual** a la Tasa de Corte, serán adjudicadas en su totalidad a la Tasa de Corte. En caso de sobresuscripción, las Obligaciones Negociables serán adjudicadas, a prorrata entre sí, sobre la base del valor nominal de las Obligaciones Negociables, sin excluir ninguna Orden de Compra, siempre y cuando, como resultado de dicho prorrateo, el monto de la Orden de Compra correspondiente, no sea inferior a US\$100;

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

Generalidades del Tramo No Competitivo y Competitivo: Si, como resultado de los prorrateos, la cantidad de US\$ a asignar a una oferta, fuera un monto (i) igual o por debajo de US\$ 0,49, el monto asignado será el importe



Ramiro Molina
Subdelegado

entero inferior, y (ii) igual o superior a US\$0,50, el monto asignado será el importe entero superior. Si como resultado de los prorrateos, el monto a asignar a una Orden de Compra fuera un monto inferior al Monto Mínimo de Suscripción de las Obligaciones Negociables, a esa Orden de Compra no se le asignarán Obligaciones Negociables, y el monto no asignado a tal Orden de Compra será en el caso Tramo No Competitivo distribuido entre las demás órdenes del Tramo No Competitivo y en el caso del Tramo Competitivo será distribuido entre las demás órdenes con Tasa Solicitada igual a la Tasa Aplicable.

Ningún Potencial Inversor podrá presentar Órdenes de Compra de las Obligaciones Negociables tanto bajo el Tramo Competitivo, o el Tramo no Competitivo, cuyos montos solicitados superen el Monto Máximo, ya sea que se presenten en una o más Órdenes de Compra del mismo Potencial Inversor, presentadas a través de uno o más de los Colocadores o agentes A3 Mercados y/o adherentes al mismo.

Aviso de Resultados

El monto total ofrecido y la Tasa de Corte de Obligaciones Negociables que se determine conforme con lo detallado más arriba y demás datos que pudieran ser necesarios, en su caso, serán informados mediante un aviso de resultados que será publicado en los Sistemas Informativos (el "Aviso de Resultados").

Emisión y Liquidación

La emisión y liquidación de las Obligaciones Negociables tendrá lugar en la fecha en que se informe en el Aviso de Resultados; se estima que tendrá lugar en el segundo día Hábil siguiente a la fecha del cierre del Período de Licitación Pública. En o antes de la Fecha de Emisión y Liquidación, los inversores de las Órdenes de Compra efectivamente adjudicadas deberán integrar en Dólares en el país el monto correspondiente a las Obligaciones Negociables que hayan sido efectivamente adjudicadas. Antes de las 14:00 hs. de la Fecha de Emisión y Liquidación, el inversor a quien se le hubiera adjudicado las Obligaciones Negociables podrá efectuar la integración mediante: (i) transferencia electrónica en Dólares a la cuenta abierta a nombre del respectivo Agente Colocador que se indique en el formulario de las Órdenes de Compra; (ii) autorización al respectivo Agente Colocador para que debite el monto correspondiente de la cuenta del Oferente que se indique en las correspondientes Órdenes de Compra; o (iii) o a través del sistema de liquidación y compensación Clear, administrado por el A3 MERCADOS ("CLEAR") (o el que en el futuro lo reemplace). Cada uno de los Agentes del A3 deberá causar que una cantidad de Dólares suficientes para suscribir las Obligaciones Negociables que le fueran adjudicadas se encuentre disponible (i) en las cuentas de los custodios participantes en el sistema de compensación administrado por CLEAR indicadas por el inversor adjudicado en sus respectivas Órdenes de Compra, o (ii) en su cuenta custodia abierta en CLEAR, en el caso de ofertas ingresadas a través del SIOPEL.

La liquidación de las ofertas adjudicadas podrá ser efectuada a través del sistema de liquidación y compensación Clear, administrado por el A3 MERCADOS ("CLEAR"), o el sistema de compensación y liquidación que lo reemplace en el futuro, o a través de los Colocadores, comprometiéndose los inversores adjudicados y los agentes de A3 MERCADOS o adherentes del mismo a través de los que se hubieren presentado sus Ofertas de Compra, a tomar los recaudos necesarios a tal efecto en relación a la integración o al pago del precio de suscripción.

Una vez efectuada la integración de las Obligaciones Negociables, en la Fecha de Emisión y Liquidación (salvo en aquellos casos en los cuales, por cuestiones regulatorias, sea necesario transferir las Obligaciones Negociables a los inversores previamente a ser integrado el precio correspondiente), el Agente de Liquidación acreditará las Obligaciones Negociables según corresponda en: (a) Clear: en las cuentas de los custodios participantes de dicha central que se hubiesen indicado en la respectiva Orden de Compra, o (b) Colocadores: en las cuentas depositante y comitente en CVSA indicadas en las Orden de Compra. Una vez recibidas las Obligaciones Negociables, adjudicadas por los Colocadores o por los agentes del A3 MERCADOS o adherentes al mismo, éstos transferirán en la Fecha de Emisión y Liquidación dichas Obligaciones Negociables, bajo su exclusiva responsabilidad, a las cuentas que hubieren indicado los inversores adjudicados en sus Oferta de Compra. **Cada Colocador o agente A3 Mercado, será el único responsable por las órdenes de compra que los inversores le hubieran asignado y será el único responsable de dar cumplimiento con la normativa relativa al encubrimiento y lavado de activos respecto de dichas órdenes de compra y de requerirle a tales inversores toda la información y documentación que estime a los fines descripto.**

Las Obligaciones Negociables adjudicadas y no integradas, conforme lo dispuesto en el presente Suplemento, podrán, a exclusivo criterio del Colocador que recibió las Órdenes de Compra correspondientes, ser integradas y adquiridas total o parcialmente por el respectivo Colocador, sin que sea necesario el consentimiento del inversor.

Incumplimiento



Ramiro Molina
Subdelegado

En caso que cualquiera de las Órdenes de Compra adjudicadas no sean integradas, en o antes, de las 14:00 horas del a la Fecha de Emisión y Liquidación, los Colocadores procederán según las instrucciones que les imparta la Emisora (que podrán incluir, entre otras, la pérdida por parte de los inversores incumplidores, del derecho de suscribir las Obligaciones Negociables en cuestión sin necesidad de otorgarle la posibilidad de remediar su incumplimiento), sin perjuicio que dicha circunstancia no generará responsabilidad alguna a la Emisora o a los Colocadores ni otorgará a los agentes de A3 MERCADOS o adherentes del mismo que hayan ingresado las correspondientes Órdenes de Compra (o a los Potenciales Inversores hayan presentado a los mismos las correspondientes Órdenes de Compra) derecho a compensación o indemnización alguna, y sin perjuicio, asimismo, de la responsabilidad de los incumplidores por los daños y perjuicios que su incumplimiento ocasione a la Emisora o a los Colocadores.

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



Ramiro Molina
Subdelegado

FACTORES DE RIESGO

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

Riesgos relacionados con las Obligaciones Negociables

Es posible que no se desarrolle un mercado activo para las Obligaciones Negociables

Las Obligaciones Negociables constituirán valores negociables nuevos para los que no existe actualmente un mercado de negociación activo. Podemos solicitar que las Obligaciones Negociables se listen y negocien en ByMA y A3 Mercados, pero no podemos garantizar que, de ser efectuadas, esas solicitudes serán aprobadas.

Si las Obligaciones Negociables se negocian luego de su emisión inicial, puede suceder que se negocien con un descuento sobre su precio de oferta inicial, dependiendo de las tasas de interés vigentes, el mercado de valores negociables similares, la situación económica general y nuestro desempeño financiero. Los Colocadores podrán participar de operaciones para estabilizar el precio de las Obligaciones Negociables u otras operaciones similares, de acuerdo con la ley aplicable, pero no estarán obligados a ello. Estas operaciones pueden incluir ofertas o compras con el objeto de estabilizar, fijar o mantener el precio de las Obligaciones Negociables. No puede garantizarse que se desarrollará un mercado de negociación activo para las Obligaciones Negociables, o que, en caso de desarrollarse, éste se mantendrá. Si no se desarrolla o no se mantiene un mercado de negociación activo para las Obligaciones Negociables, los tenedores podrán tener dificultades para revender las mismas.

La Emisora podría verse impedida de efectuar sus pagos en Dólares Estadounidenses bajo las Obligaciones Negociables

En Argentina existen ciertas restricciones que afectan el acceso al mercado de cambios para adquirir y atesorar moneda extranjera, transferir fondos fuera de la Argentina, realizar pagos al exterior y otras operaciones. En razón de ello, es posible que el gobierno nacional establezca nuevas o 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. En tal caso, la posibilidad de la Emisora de acceder al mercado de cambios para adquirir los Dólares Estadounidenses necesarios para realizar un pago bajo las Obligaciones Negociables podría verse afectada, y esto podría afectar la posibilidad de los tenedores de recibir pagos con respecto a las Obligaciones Negociables. La Emisora no está obligada a liquidar los fondos obtenidos de la colocación de las Obligaciones Negociables, pero si no lo hiciera, podría verse impedida de acceder al mercado de cambios, y, en consecuencia, tener que hacer frente al repago de capital e intereses de las Obligaciones Negociables con fondos de libre disponibilidad o con cualquier otro mecanismo de pago válido de conformidad con las normativas aplicables. Los actuales y futuros controles cambiarios y restricciones a las transferencias al exterior podrían afectar la capacidad de los Inversores de recibir pagos por las Obligaciones Negociables o repatriar su inversión.

Inversores no residentes podrían verse restringidos de repatriar el producido de su inversión en las Obligaciones Negociables

Conforme surge de las normas cambiarias establecidas por el BCRA vigentes a la fecha del presente Suplemento, se requiere la conformidad previa del BCRA por parte de los no residentes para acceder al mercado local de cambios para la compra de moneda extranjera independientemente del monto involucrado en la operación, excepto para determinadas personas. En virtud de ello, los inversores no residentes que reciban los servicios de deuda bajo las Obligaciones Negociables en Argentina podrían verse restringidos de repatriar dichos fondos. No es posible garantizar si en el futuro estas restricciones se flexibilizarán o, si por el contrario, se establecerán restricciones adicionales o más severas que las existentes a la fecha de este Suplemento de Prospecto.



Ramiro Molina
Subdelegado

La capacidad de repago de las Obligaciones Negociables por parte de la Emisora podría verse afectada por factores externos que no se encuentran bajo su alcance

La capacidad de la Emisora de efectuar pagos de capital o intereses sobre obligaciones contraídas en moneda extranjera, incluyendo las Obligaciones Negociables, podría verse significativamente afectada por una significativa depreciación del Peso, que amplíe la brecha existente entre las cotizaciones del Peso respecto del Dólar Estadounidense o mayores controles de cambio. Debe considerarse el riesgo de una devaluación del Peso que, eventualmente, podría afectar la capacidad de repago de la Emisora, dado que la mayoría de los ingresos de la misma están denominados en Pesos. A su vez, cambios en los controles de cambios o un eventual desdoblamiento cambiario, en un entorno económico en el que el acceso a los capitales locales podría verse limitado, podrían tener un efecto negativo en la economía y en las actividades de la Emisora, y, en particular, en la capacidad de la Emisora de efectuar pagos de capital o intereses sobre obligaciones contraídas en moneda extranjera, incluyendo las Obligaciones Negociables. En dicha situación, la Compañía podría verse afectada o imposibilitada en realizar los pagos de capital e intereses bajo las Obligaciones Negociables y de conformidad con las normas aplicables.

Las sentencias de tribunales competentes tendientes a hacer cumplir obligaciones denominadas en moneda extranjera pueden ordenar el pago en pesos.

Si se iniciaran procedimientos ante los tribunales argentinos competentes con el objeto de hacer valer las obligaciones de la Emisora bajo las Obligaciones Negociables, estas obligaciones podrían resultar pagaderas en pesos por una suma equivalente al monto de pesos requerido para cancelar la obligación denominada en Dólares Estadounidenses bajo los términos acordados y sujeto a la ley aplicable o, alternativamente, según el tipo de cambio del Peso-Dólar vigente al momento del pago o el tipo de cambio que establezca la jurisprudencia. La Emisora no puede asegurar que dichos tipos de cambio brindarán a los inversores una compensación total del monto invertido en las Obligaciones Negociables con más los intereses devengados.

Por otro lado, hasta la sanción del DNU 70/23, el Código Civil y Comercial de la Nación establecía que las obligaciones estipuladas en moneda que no fueran de curso legal en la República Argentina deberían ser consideradas como “de dar cantidades de cosas”, pudiendo el deudor liberarse de su obligación entregando el equivalente en moneda de curso legal. Sin perjuicio de lo regulado por el artículo 4 de la Ley de Obligaciones Negociables, y de la actual redacción del artículo 765 Código Civil y Comercial de la Nación conforme fuera modificado por el DNU 70/23, la Emisora no puede asegurar que la anterior redacción del artículo 765 del Código Civil y Comercial de la Nación no recobraré vigencia y, en tal caso, que las obligaciones asumidas bajo las Obligaciones Negociables serán consideradas como de “dar sumas de dinero” en virtud de la interpretación a la que puedan dar lugar los artículos mencionados. Consecuentemente, la Emisora no puede asegurar que en el futuro un tribunal no interprete o determine a las obligaciones de pago en Dólares Estadounidenses asumidas bajo las Obligaciones Negociables como obligaciones de “dar cantidades de cosas”.

En este sentido, 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. La Cámara de Senadores de la Nación rechazó el DNU 70/23 en fecha 14 de marzo de 2024, pero el mismo continuará vigente hasta tanto la Cámara de Diputados se expida al respecto, lo cual no ha sucedido a la fecha de este Suplemento de Prospecto. Si la Cámara baja aprueba el decreto o no lo trata, el DNU 70/23 continuará vigente. Sin embargo, la Emisora no puede asegurar que el DNU 70/23 no será rechazado la Cámara de Diputados, con las consecuencias detalladas en el párrafo precedente.

Es posible que rescatemos las Obligaciones Negociables antes del vencimiento

Las Obligaciones Negociables son rescatables a nuestra elección en determinadas circunstancias indicadas en “*Términos y Condiciones Adicionales de las Obligaciones Negociables*”. Es posible que elijamos rescatar las Obligaciones Negociables en algún momento. En consecuencia, es posible que un inversor no pueda reinvertir el dinero obtenido del rescate en un título similar al de las Obligaciones Negociables.

No puede garantizarse que la calificación de riesgo asignada a las Obligaciones Negociables no será objeto de cambios y las calificaciones crediticias podrían no reflejar todos los riesgos de invertir en las Obligaciones Negociables y las calificaciones crediticias podrían no reflejar todos los riesgos de invertir en las Obligaciones Negociables



Ramiro Molina
Subdelegado

Las calificaciones de riesgo requeridas y que eventualmente serán asignadas a la Compañía o a las Obligaciones Negociables, representan una evaluación realizada por parte de agencias calificadoras de riesgo de renombre vinculadas a la capacidad de la Compañía de pagar y honrar sus deudas a su vencimiento. En consecuencia, cualquier disminución o retiro de una calificación por parte de una agencia calificadora podría reducir la liquidez o el valor de mercado de las Obligaciones Negociables. Esta calificación crediticia podría no reflejar el posible impacto de los riesgos relacionados con las Obligaciones Negociables. La baja, suspensión o el retiro de dicha calificación podría tener un efecto negativo sobre el precio de mercado y la negociación de las Obligaciones Negociables. Las calificaciones no constituyen una recomendación para comprar, vender o mantener títulos valores, y pueden ser modificadas o retiradas en cualquier momento por la agencia que las emite, y las calificaciones no emiten juicio sobre el precio de mercado o la conveniencia para un inversor particular. La Emisora no puede asegurar que la calificación de las Obligaciones Negociables permanecerá vigente por un período de tiempo determinado o que la calificación no será objeto de una disminución, suspensión o retiro en su totalidad por parte de una o más agencias calificadoras si, a criterio de dichas agencias calificadoras, las circunstancias lo justifican.

**SE DEJA EXPRESA CONSTANCIA QUE NO SE REALIZA NINGUNA RECOMENDACIÓN
CON RESPECTO A LA SUSCRIPCIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES.**



Ramiro Molina
Subdelegado

INFORMACIÓN FINANCIERA

Para obtener información relativa a la información financiera de la Compañía, se recomienda a los inversores, ver “Capítulo VIII - Antecedentes Financieros” del Prospecto de Programa de emisor frecuente, y los estados financieros que se encuentran a disposición del público inversor en la AIF, en el ítem “Empresas- Información Financiera”.

Información financiera ajustada por inflación

Los estados financieros condensados al 30 de junio de 2025, incluyendo las cifras correspondientes a los ejercicios/períodos anteriores, han sido reexpresados para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda funcional de la Compañía (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, todas las cifras de este Suplemento y los Estados Financieros referidos en el mismo, están expresados en la unidad de medida corriente al final del período sobre el que se informa, es decir, al 30 de junio de 2025.

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 y 2023 y los Estados Financieros Condensados Intermedios al 30 de junio de 2025, 2024 y 2023, que deberán ser leídos juntamente al capítulo “Antecedentes Financieros” del Prospecto de emisor frecuente y junto con los Estados Financieros de la Compañía referidos en el presente y las notas a dichos Estados Financieros.

▪ Estados Financieros

ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2025, 2024 Y 2023 (expresados en miles de pesos)

Información de los Estados del resultado Integral	6 meses		
	al 30-06-2025	al 30-06-2024 (*)	al 30-06-2023 (*)
	(No Auditado)	(No Auditado)	(No Auditado)
Ingresos por alquileres	29.945.129	23.977.812	22.110.227
Ingresos por servicios	6.345.581	5.688.791	5.522.575
Costos de servicios	(5.881.069)	(5.065.729)	(4.977.771)
Ganancia bruta	30.409.641	24.600.874	22.655.031
Otros ingresos operativos	554.253	524.057	767.979
Gastos de comercialización	(1.730.145)	(1.732.275)	(1.675.046)
Gastos de administración	(3.390.753)	(2.433.675)	(3.095.843)
Otros gastos operativos	(761.642)	(437.703)	(390.030)
Ganancia operativa antes del resultado por revalúo de propiedades de inversión	25.081.354	20.521.278	18.262.091
Ganancia (pérdida) por revalúo de propiedades de inversión - terminadas	15.385.772	(279.482.922)	(22.140.527)
Ganancia (pérdida) por revalúo de propiedades de inversión - en construcción	786.928	(1.465.495)	3.921.015
Ganancia (pérdida) por revalúo de propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	299.458	(5.771.827)	1.229.827
Ganancia (pérdida) neta por revalúo de propiedades de inversión	16.472.158	(286.720.244)	(16.989.685)
(Pérdida) ganancia operativa	41.553.512	(266.198.966)	1.272.406
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	18.381.187	88.000.543	44.036.335
Ingresos financieros	1.604.205	4.046.022	6.354.151
Costos financieros	(22.393.372)	(45.846.719)	(47.477.437)
Ganancia (pérdida) antes del impuesto a las ganancias	39.145.532	(219.999.120)	4.185.455



Ramiro Molina
Subdelegado

Impuesto a las ganancias del período	(12.383.877)	75.902.470	2.042.766
Ganancia (pérdida) neta del período	26.761.655	(144.096.650)	6.228.221

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de junio de 2025.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 30 DE JUNIO DE 2025, 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023 (expresados en miles de pesos)

Información de los estados de situación financiera y cambios en el patrimonio	30-06-2025	31-12-2024	31-12-2023
	(No auditado)	(*) (Auditado)	(*) (Auditado)
Activo			
Activo No Corriente			
Propiedades de inversión – terminadas	502.497.093	479.336.908	685.527.479
Propiedades de inversión - en construcción	39.512.693	24.692.964	84.925.927
Propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	10.078.620	9.779.162	18.500.059
Activos intangibles	60.778	79.825	82.022
Propiedad, planta y equipo	615.349	614.676	1.114.249
Depósitos en garantía	3.418.553	3.395.442	6.191.879
Créditos fiscales	-	-	77.114
Otros activos	173.869	224.668	538.879
Total Activo No Corriente	556.356.955	518.123.645	796.957.608
Activo Corriente			
Créditos fiscales	80.795	118.749	3.521.932
Otros activos	8.319.568	8.095.217	11.560.582
Créditos por ventas	4.067.153	4.091.827	2.911.408
Depósitos en garantía	145.634	336.915	238.546
Inversiones transitorias	4.484.869	14.233.616	2.256.982
Efectivo	5.832.438	3.477.486	301.211
Total Activo Corriente	22.930.457	30.353.810	20.790.661
Total Activo	579.287.412	548.477.455	817.748.269
Patrimonio Neto y Pasivo			
Patrimonio Neto			
Capital	4.630.788	4.630.788	4.630.788
Ajuste al capital	252.593.510	252.593.510	252.593.510
Reserva facultativa	36.872.701	176.749.595	11.822.220
Reserva legal	9.302.610	9.302.610	622.222
Otras reservas	565.646	565.646	548.945
Resultados no asignados	26.761.655	(139.876.894)	173.607.763
Total Patrimonio Neto	330.726.910	303.965.255	443.825.448
Pasivo No Corriente			
Deudas financieras	89.461.616	95.424.624	104.577.970



Ramiro Molina
Subdelegado

Información de los estados de situación financiera y cambios en el patrimonio	30-06-2025	31-12-2024	31-12-2023
		(*)	(*)
	(No auditado)	(Auditado)	(Auditado)
Depósitos y anticipos de clientes	3.484.093	3.485.099	5.625.336
Previsión para contingencias	468.049	457.712	744.073
Pasivo por impuesto diferido	85.419.725	79.306.938	161.486.588
Total Pasivo No Corriente	178.833.483	178.674.373	272.433.967
Pasivo Corriente			
Deudas financieras	26.303.361	20.364.819	50.623.134
Deudas con partes relacionadas	26.714.643	24.680.808	38.880.967
Depósitos y anticipos de clientes	1.807.747	1.907.264	1.970.277
Previsión para contingencias	2.264.345	2.183.612	2.907.716
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	4.777.622	3.454.794	4.264.807
Cargas fiscales	6.964.186	11.356.016	415.086
Otros pasivos	2.906	754.850	1.283.406
Remuneraciones y cargas sociales	892.209	1.135.664	1.143.461
Total Pasivo Corriente	69.727.019	65.837.827	101.488.854
Total Pasivo	248.560.502	244.512.200	373.922.821
Total Patrimonio Neto y Pasivo	579.287.412	548.477.455	817.748.269

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de junio de 2025.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 30 DE JUNIO DE 2025, 2024 Y 2023 (expresados en miles de pesos)

	30-06-2025	30-06-2024	30-06-2023
		(*)	(*)
	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)
Actividades operativas			
Ganancia (pérdida) neta del período	26.761.655	(144.096.650)	6.228.221
Ajustes para conciliar la ganancia (pérdida) neta del período con los flujos netos de efectivo:			
Impuesto a las ganancias	12.383.877	(75.902.470)	(2.042.766)
Depreciación de propiedad, planta y equipo y amortización de activos intangibles	193.221	327.811	369.296
Deudores incobrables	32.594	5.994	14.815
(Ganancia) pérdida neta por revalúo de propiedades de inversión	(16.472.158)	286.720.244	16.989.685
Ingresos financieros	(1.604.205)	(4.046.022)	(6.354.151)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(18.381.187)	(88.000.543)	(44.036.335)
Costos financieros	22.393.372	45.846.719	47.477.437
Incremento (recupero) en previsión para contingencias	439.875	268.261	(544.151)
Cargo neto por beneficios a empleados	-	5.929	16.181
Cambios en los activos y pasivos operativos:			
En créditos por venta, otros activos, créditos fiscales y otros créditos	(1.155.692)	708.810	(2.498.061)



Ramiro Molina
Subdelegado

En deudas comerciales y otras cuentas por pagar, cargas fiscales, provisión de beneficios a empleados, depósitos y anticipos de clientes y otros pasivos	762.332	1.462.433	2.968.373
	25.353.684	23.300.516	18.588.544
Pago de impuesto a las ganancias	(9.480.664)	-	-
Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de operación	15.873.020	23.300.516	18.588.544
Actividades de inversión			
Cobros (colocaciones) netas de inversiones transitorias	9.891.332	(2.817.011)	13.474.896
Pagos por compras de propiedad, planta y equipo	(170.755)	(45.895)	(73.214)
Valor residual de las bajas de propiedad, planta y equipo	-	55	-
Pagos por adquisiciones de activos intangibles	(4.092)	(5.503)	(2.889)
Pagos por adquisiciones de propiedades de inversión y pagos de concesiones	(19.749.114)	(13.491.510)	(28.937.325)
Flujo neto de efectivo aplicado en las actividades de inversión	(10.032.629)	(16.359.864)	(15.538.532)
Actividades de financiación			
Obtención de préstamos	15.189.000	40.504.788	32.973.506
Prepago voluntario de préstamos	(2.105.000)	(32.359.830)	(7.536.119)
Repago de préstamos	(12.987.711)	(8.231.200)	(25.502.221)
Disminución de depósito en garantía de préstamos	222.214	59.821	15.547
Pagos por arrendamientos	(345.379)	(245.785)	(190.943)
Pago de intereses y gastos de préstamos	(3.362.508)	(6.392.964)	(2.357.847)
Flujo neto de efectivo aplicado en las actividades de financiación	(3.389.384)	(6.665.170)	(2.598.077)
Aumento neto del efectivo	2.451.007	275.482	451.935
Diferencia de cambio y otros resultados financieros del efectivo	74.838	19.179	28.364
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo	(170.893)	(175.174)	(289.563)
Efectivo al 1 de enero	3.477.486	301.211	183.904
Efectivo al 30 de junio	5.832.438	420.698	374.640

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de junio de 2025.

Indicadores Financieros

	30-06-25	30-06-24	30-06-23
		(*)	(*)
Activo corriente/Pasivo corriente	0,33	0,29	0,25
Patrimonio neto total/Pasivo total	1,33	1,28	1,19
Activo no corriente/Total del Activo	0,96	0,97	0,97
Resultado neto del período (no incluye otros resultados integrales) / Patrimonio neto total promedio	0,08	(0,50)	0,02

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de junio de 2025.

Otros indicadores



Ramiro Molina
Subdelegado

Métricas Operativas	30-06-25	31-12-24	31-12-23
Total de hectáreas ⁽¹⁾	116,20	116,20	113,25
Metros cuadrados de depósito alquilable	520.850	517.400	463.700
Metros cuadrados de depósito en desarrollo ⁽²⁾	56.469	60.233	57.164
Metros cuadrados de Landbank ⁽³⁾	65.823	65.823	115.470
Cantidad de localizaciones	7	7	7
Cantidad de clientes	18	18	19

(1) Corresponde a la totalidad de tierra de nuestros cuatro Parques Propios y nuestros tres Parques Concesionados.

(2) Al 30 de junio de 2025 corresponden al espacio ubicado en el parque Mercado Central, correspondiente a la zona E3 ampliada. 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.

(3) Expresado en metros cuadrados desarrollables.

Capitalización y Endeudamiento

En el siguiente cuadro se detalla nuestra capitalización y endeudamiento al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 en miles de pesos:

	30-06-2025	31-12-2024
		(*)
Deuda financiera		
No corriente		
Obligaciones negociables públicas	58.081.923	62.095.738
Obligaciones negociables privadas	29.082.791	31.270.244
Arrendamientos	2.296.902	2.058.642
Subtotal deuda financiera no corriente	89.461.616	95.424.624
Corriente		
Obligaciones negociables públicas	20.248.759	14.359.411
Obligaciones negociables privadas	5.514.966	5.453.288
Arrendamientos	539.636	552.120
Subtotal deuda financiera corriente	26.303.361	20.364.819
Total deuda financiera	115.764.977	115.789.443
Patrimonio neto		
Capital	4.630.788	4.630.788
Ajuste al capital	252.593.510	252.593.510
Reserva facultativa	36.872.701	176.749.595
Reserva legal	9.302.610	9.302.610
Otras reservas	565.646	565.646
Resultados no asignados	26.761.655	(139.876.894)
Total Patrimonio Neto	330.726.910	303.965.255
Total capitalización y endeudamiento	446.491.887	419.754.698

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de junio de 2025.



Ramiro Molina
Subdelegado

En el siguiente cuadro se detalla nuestra capitalización y endeudamiento al 27 de agosto de 2025, en miles de pesos:

	27-08-2025
Deuda financiera	
No corriente	
Obligaciones negociables públicas	37.468.586 (1)
Obligaciones negociables privadas	31.252.431 (1)
Arrendamientos	2.539.605 (1)
Subtotal deuda financiera no corriente	<u>71.260.622</u>
Corriente	
Obligaciones negociables públicas	47.965.226 (1)
Obligaciones negociables privadas	6.013.531 (1)
Arrendamientos	608.351 (1)
Subtotal deuda financiera corriente	<u>54.587.108</u>
Total deuda financiera	<u>125.847.730</u>
Total Patrimonio Neto	<u>330.726.910 (2)</u>
Total capitalización	<u>456.574.640</u>

(1) Corresponde a los saldos deuda financiera de la Sociedad al 27 de agosto de 2025 calculados en base a información de gestión de la Sociedad, no auditados, calculados utilizando las variables económicas aplicables a cada tipo de deuda (tipo de cambio, valor de la UVA y tasa TAMAR, según corresponda) del día 26 de agosto de 2025.

(2) Información al 30 de junio de 2025, no auditado.

El siguiente cuadro indica el vencimiento de la deuda financiera de la Sociedad al 27 de agosto de 2025, en miles de pesos:

	Fecha de vencimiento					Total
	0-3 meses	3-6 meses	6-9 meses	9-12 meses	Mayor a 12 meses	
Obligaciones Negociables Clase X	-	-	-	26.319.841	-	26.319.841
Obligaciones Negociables Clase XII	-	-	20.801.522	-	-	20.801.522
Obligaciones Negociables Clase XIII	-	-	-	-	8.163.876	8.163.876
Obligaciones Negociables Clase XV	-	-	-	-	13.005.495	13.005.495
Obligaciones Negociables Clase I EF ⁽¹⁾	-	-	-	-	6.873.000	6.873.000
Obligaciones Negociables Clase II EF ⁽¹⁾	-	-	-	-	9.495.500	9.495.500



Ramiro Molina
Subdelegado

Obligaciones negociables privadas – OPIC / DFC	1.488.841	1.488.841	1.488.841	1.488.841	31.265.671	37.221.035
Intereses a pagar	942.732	-	165.846	-	-	1.108.578
Arrendamientos	185.442	154.929	137.109	130.871	2.539.605	3.147.956
Total de préstamos de la Sociedad	2.617.015	1.643.770	22.593.318	27.939.553	71.343.147	126.136.803
Costos de préstamos diferidos, netos						(289.073)
Total Deuda financiera						125.847.730

(1) Emisor frecuente.

La variación porcentual de la deuda financiera de la Sociedad entre el 30 de junio de 2025 y el 27 de agosto de 2025 fue de un incremento del 9%, el cual se explica principalmente por el aumento del valor del tipo de cambio y la cotización de la UVA, parcialmente compensado por el pago de la cuota trimestral (capital e intereses) de las obligaciones negociables privadas – OPIC / DFC realizado el 14 de agosto de 2025.

La información financiera incluida en la presente sección es preliminar (excepto por aquella información al 30 de junio de 2025), no ha sido auditada ni revisada por auditores independientes y ha sido incorporada únicamente a efectos de dar cumplimiento al Criterio Interpretativo N° 94 de la CNV.

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 Suplemento es la siguiente:

Cantidad de Cuotas	Capital Social en Ps.	Valor nominal unitario en Ps.	N° 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 30 de junio de 2025 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 Ps. 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.

Cambios significativos en tenencia social

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

Integración de aumentos de Capital Social

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

Cuotas sociales propias en cartera

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

▪ Valores Negociables con oferta pública en circulación.

El siguiente cuadro muestra los valores negociables con oferta pública en circulación de la Emisora al 30 de junio de 2025 expresados en miles de pesos.



Ramiro Molina
Subdelegado

Clase	Fecha de colocación	Fecha de vencimiento	Moneda	Monto colocado en moneda de emisión	Monto en circulación en moneda de emisión	Monto colocado en miles de pesos	Monto en circulación en miles de pesos	Monto en circulación en miles de pesos ⁽¹⁾
Clase 10	26-07-23	27-07-26	USD	20.000.000	19.402.758	24.100.000	23.380.323	23.474.373
Clase 12	06-03-24	08-03-26	UVA	13.288.056	13.288.056	20.169.010	20.169.010	20.126.518
Clase 13	07-06-24	07-06-27	UVA	5.215.101	5.215.101	7.915.637	7.915.637	7.883.507
Clase 15	04-12-24	04-06-28	USD	9.587.538	9.587.538	11.552.983	11.552.983	11.483.491
Clase 1 EF ⁽²⁾	29-05-25	02-12-26	ARS	6.873.000.000	6.873.000.000	6.873.000	6.873.000	6.998.521
Clase 2 EF ⁽²⁾	29-05-25	02-06-27	USD	7.000.000	7.000.000	8.435.000	8.435.000	8.364.272
						79.045.630	78.325.953	78.330.682

(1) Incluye intereses devengados, neto de costos diferidos.

(2) Emisor frecuente.

▪ Valores Negociables sin oferta pública en circulación

El siguiente cuadro muestra los valores negociables sin oferta pública en circulación de la Emisora al 30 de junio de 2025 expresados en miles de pesos y en moneda homogénea del 30 de junio de 2025.

Clase	Fecha de colocación	Vencimiento	Moneda	Monto colocado y en circulación en moneda de emisión	Monto colocado en miles de pesos
Serie Priv. 1	16-07-19	21-11-2025	USD	2.700.000	4.205.354
Serie Priv. 2	16-07-19	21-11-2025	USD	3.250.000	5.062.002
Serie Priv. 3	16-07-19	21-11-2025	USD	2.050.000	3.282.371
Serie Priv. 4	05-08-19	21-11-2025	USD	4.000.000	6.404.627
Serie Priv. 5	28-08-19	21-11-2025	USD	2.000.000	3.202.313
Serie Priv. 7	21-01-21	21-11-2025	USD	1.349.210	1.778.476
Serie Priv. 8	30-09-21	21-11-2025	USD	666.288	888.763
Serie Priv. 9	05-08-22	21-11-2025	USD	797.947	963.616
Serie Priv. 10	23-11-22	21-11-2025	USD	133.517	161.048
Serie Priv. 11	07-04-25	06-04-2026	USD	632.050	766.073
				17.579.012	26.714.643

Reseña Informativa

A continuación, se resume el análisis de la Gerencia de la información contable y datos operativos relevantes por los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2025 comparativo con los mismos períodos del 2024 y 2023, que deberán ser leídos junto con los estados financieros intermedios correspondientes al mismo período, la información financiera sumaria expresada bajo el título “*Antecedentes financieros*” del Prospecto de emisor frecuente, los Estados Financieros de la Compañía y las notas y anexos a dichos estados contables incluidos en el Prospecto de emisor frecuente y en el presente Suplemento.

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

1. Resultado operativo

Resultados de las operaciones de los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2025, 2024, y 2023 de acuerdo con NIIF

Ingresos por alquileres



Ramiro Molina
Subdelegado

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

Los ingresos por alquileres del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 aumentaron un 25% en comparación con el mismo período del año anterior. El incremento se explica fundamentalmente por el aumento del precio promedio del alquiler del 20% y por un incremento del 4% en la superficie alquilada (de 2.724.250 m² a 2.837.391 m²).

Los ingresos por alquileres del período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 aumentaron un 8% en comparación con el mismo período del año anterior. El incremento se explica fundamentalmente por un aumento del 14% en la superficie alquilada (de 2.388.515 m² a 2.724.250 m²), parcialmente compensado por el efecto de la inflación interanual del 271,5% que no fue suficiente para compensar el incremento en valores nominales del precio de alquiler.

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 encuentran 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);
- ingresos por servicios contables por registro contable e impositivo de la administración de los servicios comunes.

Los ingresos por servicios aumentaron un 12% para el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 en comparación con el mismo período del año anterior, como consecuencia del aumento de la superficie alquilada previamente mencionado y del aumento del precio promedio de la expensa de 7%.

Los ingresos por servicios aumentaron un 3% para el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 en comparación con el mismo período del año anterior, principalmente como consecuencia del aumento de la superficie alquilada mencionada del 14% parcialmente compensado por la disminución del 10% en el precio promedio de las expensas.

Los costos de servicios constan de todos los gastos originados en la operación de nuestros parques logísticos, entre los cuales se encuentran 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 y todo riesgo operativo), honorarios profesionales (*facility management* y otros), depreciación de mobiliario en parques y gastos de alquiler.

Los costos de servicios aumentaron un 16% (Ps. 815,3 millones) para el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 en comparación con el mismo período del año anterior. Tal como se observa en el siguiente cuadro, el aumento se explica principalmente por el aumento de Ps. 342,8 millones en otros impuestos y tasas, Ps. 273,6 millones en vigilancia y seguridad, Ps. 154,5 millones en servicios públicos y Ps. 71,4 millones en gastos de mantenimiento, parcialmente compensado por la disminución de Ps. 24,2 millones en alquileres y Ps. 22,5 millones en honorarios, entre otros.

Los costos de servicios aumentaron un 2% (Ps. 88 millones) para el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 en comparación con el mismo período del año anterior. Tal como se observa en el siguiente cuadro, el aumento se explica principalmente por el aumento de Ps. 180,6 millones en alquileres, Ps. 168 millones en gastos de mantenimiento, Ps. 65,3 millones en seguros y Ps. 15,5 millones en honorarios, parcialmente compensado por la disminución de Ps. 234,9 millones en servicios públicos, Ps. 69,7 millones en otros impuestos y tasas y Ps. 39,1 millones en depreciación de propiedad, planta y equipo, entre otros.

El siguiente cuadro muestra los costos de servicios de la Emisora, abierto por tipo de gasto, para los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2025, 2024 y 2023, expresados en miles de pesos y en moneda homogénea del 30 de junio de 2025.



Ramiro Molina
Subdelegado

Seis meses finalizado el	Costos de servicios					
	30-06-25		30-06-24		Variación	
Electricidad, gas y comunicaciones	1.600.627	27%	1.446.087	29%	154.540	11%
Otros impuestos y tasas	1.225.764	21%	883.009	17%	342.755	39%
Gastos de mantenimiento	1.117.472	19%	1.046.059	21%	71.413	7%
Vigilancia y seguridad	1.052.852	18%	779.284	15%	273.568	35%
Alquileres	297.010	5%	321.204	6%	(24.194)	-8%
Sueldos y cargas sociales	279.753	5%	246.983	5%	32.770	13%
Seguros	187.527	3%	200.928	4%	(13.401)	-7%
Depreciación de propiedad, planta y equipo	37.142	1%	38.730	1%	(1.588)	-4%
Honorarios	28.647	0%	51.149	1%	(22.502)	-44%
Beneficios al personal	8.526	0%	7.297	0%	1.229	17%
Movilidad, viáticos y representación	4.052	0%	5.942	0%	(1.890)	-32%
Amortización de activos intangibles	78	0%	131	0%	(53)	-40%
Diversos	41.619	1%	38.926	1%	2.693	7%
	5.881.069	100%	5.065.729	100%	815.340	16%

Seis meses finalizado el	Costos de servicios					
	30-06-24		30-06-23		Variación	
Electricidad, gas y comunicaciones	1.446.087	29%	1.680.962	34%	(234.875)	-14%
Gastos de mantenimiento	1.046.059	21%	878.102	18%	167.957	19%
Otros impuestos y tasas	883.009	17%	952.718	19%	(69.709)	-7%
Vigilancia y seguridad	779.284	15%	788.159	16%	(8.875)	-1%
Alquileres	321.204	6%	140.556	3%	180.648	129%
Sueldos y cargas sociales	246.983	5%	212.318	4%	34.665	16%
Seguros	200.928	4%	135.656	3%	65.272	48%
Honorarios	51.149	1%	35.643	1%	15.506	44%
Depreciación de propiedad, planta y equipo	38.730	1%	77.796	2%	(39.066)	-50%
Beneficios al personal	7.297	0%	6.117	0%	1.180	19%
Movilidad, viáticos y representación	5.942	0%	6.299	0%	(357)	-6%
Amortización de activos intangibles	131	0%	497	0%	(366)	-74%
Diversos	38.926	1%	62.948	1%	(24.022)	-38%
	5.065.729	100%	4.977.771	100%	87.958	2%

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).

El valor razonable es determinado por un tasador independiente externo de conformidad con los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS" por sus siglas en inglés) del Consejo Internacional de Estándares de Valuación ("IVSC" por sus siglas en inglés), y son consistentes con los principios NIIF. El resultado 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



Ramiro Molina
Subdelegado

Dólar Estadounidense y, (iii) el efecto de la inflación que se netea de la ganancia o la pérdida resultante de (i) y (ii).

Al 30 de junio de 2025, en comparación con el año anterior, esta línea disminuyó su pérdida un 106% (Ps. 294.868,7 millones) debido a que la devaluación fue superior a la inflación comparativamente entre ambos periodos (2025: la devaluación fue del 16,76% y la inflación fue del 15,10%; 2024: la devaluación del periodo fue del 12,81% y la inflación fue del 79,77%) y debido al incremento en el valor a mercado de las propiedades de inversión comparado con el ejercicio 2024.

Al 30 de junio de 2024, en comparación con el mismo periodo año anterior, esta línea aumentó su pérdida un 1.162% (Ps. 257.342,4 millones) debido a que la inflación fue considerablemente superior a la devaluación comparativamente entre ambos periodos (2024: la inflación fue del 79,77% y la devaluación fue del 12,81%; 2023: la inflación del periodo fue del 50,68% y la devaluación fue del 44,90%) parcialmente compensado por el incremento en el valor a mercado de las propiedades de inversión comparado con el ejercicio 2023.

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 constan principalmente de los ingresos por servicios de administración y gerenciamiento y por otros ingresos.

Los otros ingresos operativos se incrementaron en un 6% a (Ps. 30,2 millones) para el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 comparativamente con el mismo periodo del año anterior fundamentalmente por el incremento de Ps 128,8 millones en multas y compensaciones comerciales, parcialmente compensado por la disminución de Ps. 94 millones en servicios de administración y gerenciamiento y de Ps. 4,6 millones en recuperero de previsión para incobrables.

Los otros ingresos operativos disminuyeron en un 32% (Ps. 243,9 millones) para el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 comparativamente con el mismo periodo del año anterior fundamentalmente por la disminución en Ps. 763,1 millones en el recuperero de la previsión para contingencias, parcialmente compensado por el incremento en servicios de administración y gerenciamiento por Ps. 327,7 millones, en multas y compensaciones comerciales por Ps. 186,9 millones y en recuperero de previsión para incobrables por Ps 4,6 millones.

El siguiente cuadro muestra los otros ingresos operativos de la Emisora, abierto por tipo de gasto, para los periodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2025, 2024 y 2023 expresados en miles de pesos y en moneda homogénea del 30 de junio de 2025.

Seis meses finalizado el	Otros ingresos operativos					
	30-06-25		30-06-24		Variación	
Multas y compensaciones comerciales	317.334	57%	188.505	36%	128.829	68%
Servicios administrativos, netos de costos	236.919	43%	330.951	63%	(94.032)	-28%
Recuperero de previsión incobrables	-	0%	4.601	1%	(4.601)	-100%
	554.253	100%	524.057	100%	30.196	6%

Seis meses finalizado el	Otros ingresos operativos					
	30-06-24		30-06-23		Variación	
Servicios administrativos, netos de costos	330.951	63%	3.296	0%	327.655	9941%
Multas y compensaciones comerciales	188.505	36%	1.555	0%	186.950	12023%



Ramiro Molina
Subdelegado

Recupero de previsión incobrables	4.601	1%	-	0%	4.601	100%
Recupero de previsión para contingencias	-	0%	763.128	99%	(763.128)	-100%
	524.057	100%	767.979	100%	(243.922)	-32%

Gastos de comercialización

Los gastos de comercialización incluyen principalmente el impuesto sobre los ingresos brutos (una alícuota aproximada de 3,9% ponderada por jurisdicción sobre el total de los ingresos por alquiler y servicios al 30 de junio de 2025), sueldos y cargas sociales del personal, gastos de promoción y publicidad y honorarios, entre otros.

Los gastos de comercialización disminuyeron un 0,1% (Ps. 2,1 millones) para el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 comparativamente con el mismo período del año anterior. Tal como se observa en el siguiente cuadro, esta disminución se debe fundamentalmente al menor cargo por Ps. 30,6 millones en el impuesto sobre los ingresos brutos, Ps. 25,6 millones en promoción y publicidad, Ps. 13,9 millones en honorarios y Ps. 2,2 millones en otros gastos, parcialmente compensado por mayores cargos por Ps. 37 millones en sueldos y cargas sociales y Ps. 26,6 millones en incobrables, entre otros.

Los gastos de comercialización aumentaron un 3% (Ps. 57,2 millones) para el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 comparativamente con el mismo período del año anterior. Tal como se observa en el siguiente cuadro, este incremento se debe fundamentalmente al mayor cargo por Ps. 115,9 millones en el impuesto sobre los ingresos brutos, Ps. 43,5 millones en promoción y publicidad, Ps. 35,7 millones en honorarios y Ps. 13 millones en responsabilidad social empresaria, parcialmente compensado por el menor cargo por Ps. 128,5 millones en sueldos y cargas sociales, Ps. 14,4 millones en otros impuestos y tasas y por Ps. 8,8 millones en incobrables, entre otros.

El siguiente cuadro muestra los Gastos de comercialización de la Emisora, abierto por tipo de gasto, para los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2025, 2024 y 2023, expresados en miles de pesos y en moneda homogénea del 30 de junio de 2025.

Seis meses finalizado el	Gastos de comercialización					
	30-06-25		30-06-24		Variación	
Impuesto sobre ingresos brutos	1.384.344	80%	1.414.900	82%	(30.556)	-2%
Sueldos y cargas sociales	159.252	9%	122.220	7%	37.032	30%
Promoción y publicidad	68.989	4%	94.611	5%	(25.622)	-27%
Honorarios	48.644	3%	62.593	4%	(13.949)	-22%
Incobrables	32.594	2%	5.994	0%	26.600	444%
Responsabilidad social empresarial	22.968	1%	16.485	1%	6.483	39%
Otros impuestos y tasas	9.786	1%	7.869	0%	1.917	24%
Beneficios al personal	-	0%	1.850	0%	(1.850)	-100%
Diversos	3.568	0%	5.753	0%	(2.185)	-38%
	1.730.145	100%	1.732.275	100%	(2.130)	-0,1%

Seis meses finalizado el	Gastos de comercialización					
	30-06-24		30-06-23		Variación	
Impuesto sobre ingresos brutos	1.414.900	82%	1.299.003	78%	115.897	9%
Sueldos y cargas sociales	122.220	7%	250.763	15%	(128.543)	-51%
Promoción y publicidad	94.611	5%	51.099	3%	43.512	85%
Honorarios	62.593	4%	26.941	2%	35.652	132%
Responsabilidad social empresarial	16.485	1%	3.476	0%	13.009	374%



Ramiro Molina
Subdelegado

Seis meses finalizado el	Gastos de comercialización					
	30-06-24		30-06-23		Variación	
Otros impuestos y tasas	7.869	0%	22.242	1%	(14.373)	-65%
Incobrables	5.994	0%	14.814	1%	(8.820)	-60%
Beneficios al personal	1.850	0%	-	0%	1.850	100%
Movilidad, viáticos y representación	-	0%	4.486	0%	(4.486)	-100%
Diversos	5.753	0%	2.222	0%	3.531	159%
	1.732.275	100%	1.675.046	100%	57.229	3%

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 aumentaron 39% (Ps. 957,1 millones) para el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 comparativamente con el mismo período del año anterior. Tal como se observa en el siguiente cuadro, este aumento se explica principalmente por el incremento por Ps. 852,4 millones en el impuesto a los bienes personales, Ps. 296,9 en sueldos y cargas sociales, Ps. 41,3 millones en otros impuestos y tasas y Ps. 17,3 millones en otros costos, parcialmente compensado por la disminución en depreciación de propiedad, planta y equipo por Ps. 148,6 millones, en honorarios por Ps. 91,9 millones y en alquileres por Ps. 37,3 millones, entre otros.

Los gastos de administración disminuyeron 21% (Ps. 662,2 millones) para el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 comparativamente con el mismo período del año anterior. Tal como se observa en el siguiente cuadro, esta disminución se explica principalmente por la disminución en sueldos y cargas sociales por Ps. 595,9 millones, en otros impuestos y tasas por Ps. 48,1 millones y en beneficios al personal por Ps. 38 millones, parcialmente compensado por el aumento en honorarios por Ps. 29,3 millones y en depreciación de propiedad, planta y equipo por Ps. 19,9 millones, entre otros.

El siguiente cuadro muestra los Gastos de administración de la Emisora, abierto por tipo de gasto para los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2025, 2024 y 2023, expresados en miles de pesos y en moneda homogénea del 30 de junio de 2025.

Seis meses finalizado el	Gastos de administración					
	30-06-25		30-06-24		Variación	
Sueldos y cargas sociales	1.632.897	48%	1.336.027	55%	296.870	22%
Impuesto a los bienes personales	852.440	25%	-	0%	852.440	100%
Honorarios	358.028	11%	449.933	18%	(91.905)	-20%
Otros impuestos y tasas	175.713	5%	134.458	6%	41.255	31%
Depreciación de propiedad, planta y equipo	132.940	4%	281.505	12%	(148.565)	-53%
Beneficios al personal	50.940	2%	46.486	2%	4.454	10%
Alquileres	48.212	1%	85.477	4%	(37.265)	-44%
Amortización de activos intangibles	23.061	1%	7.445	0%	15.616	210%
Movilidad, viáticos y representación	20.053	1%	21.914	1%	(1.861)	-8%
Gastos bancarios	18.954	1%	19.196	1%	(242)	-1%
Gastos de mantenimiento	18.198	1%	11.799	0%	6.399	54%
Electricidad, gas y comunicaciones	6.783	0%	4.194	0%	2.589	62%
Diversos	52.534	2%	35.241	1%	17.293	49%
	3.390.753	100%	2.433.675	100%	957.078	39%



Ramiro Molina
Subdelegado

Seis meses finalizado el	Gastos de administración					
	30-06-24		30-06-23		Variación	
Sueldos y cargas sociales	1.336.027	55%	1.931.885	62%	(595.858)	-31%
Honorarios	449.933	18%	420.683	14%	29.250	7%
Depreciación de propiedad, planta y equipo	281.505	12%	261.640	8%	19.865	8%
Otros impuestos y tasas	134.458	6%	182.528	6%	(48.070)	-26%
Alquileres	85.477	4%	90.990	3%	(5.513)	-6%
Beneficios al personal	46.486	2%	84.468	3%	(37.982)	-45%
Movilidad, viáticos y representación	21.914	1%	21.020	1%	894	4%
Gastos bancarios	19.196	1%	16.208	1%	2.988	18%
Gastos de mantenimiento	11.799	0%	4.900	0%	6.899	141%
Amortización de activos intangibles	7.445	0%	29.360	1%	(21.915)	-75%
Electricidad, gas y comunicaciones	4.194	0%	2.642	0%	1.552	59%
Diversos	35.241	1%	49.519	2%	(14.278)	-29%
	2.433.675	100%	3.095.843	100%	(662.168)	-21%

Otros gastos operativos

Los otros gastos operativos incluyen honorarios profesionales, otros impuestos, remuneraciones de áreas que se dedican al desarrollo de nuevos emprendimientos y previsión para contingencias, entre otros.

Los otros gastos operativos se incrementaron en un 74% (Ps. 323,9 millones) para el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 comparativamente con el mismo período del año anterior fundamentalmente por el mayor cargo de la previsión para contingencias por Ps. 171,6 millones, incremento en remuneraciones y cargas sociales por Ps. 69,7 millones y en otros gastos por Ps. 63,2 millones, entre otros.

Los otros gastos operativos se incrementaron en un 12% (Ps. 47,7 millones) para el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 comparativamente con el mismo período del año anterior fundamentalmente por el mayor cargo de la previsión para contingencias por Ps. 49,3 millones y por el incremento en otros gastos por Ps. 9,5 millones, parcialmente compensado por la disminución de Ps. 17,2 millones en remuneraciones y cargas sociales, entre otros.

El siguiente cuadro muestra los otros gastos operativos de la Emisora, abierto por tipo de gasto para los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2025, 2024 y 2023, expresados en miles de pesos y en moneda homogénea del 30 de junio de 2025.

Seis meses finalizado el	Otros gastos operativos					
	30-06-25		30-06-24		Variación	
Contingencias	439.875	58%	268.261	61%	171.614	64%
Remuneraciones y cargas sociales	177.334	23%	107.589	25%	69.745	65%
Consultoría y honorarios profesionales	49.009	6%	34.503	8%	14.506	42%
Otros impuestos	7.182	1%	1.851	0%	5.331	288%
Intereses	4	0%	452	0%	(448)	-99%
Valor residual de las bajas de propiedad, planta y equipo	-	0%	55	0%	(55)	-100%
Diversos	88.238	12%	24.992	6%	63.246	253%
	761.642	100%	437.703	100%	323.939	74%



Ramiro Molina
Subdelegado

Seis meses finalizado el	Otros gastos operativos					
	30-06-25		30-06-24		Variación	
Contingencias	268.261	61%	218.978	56%	49.283	23%
Remuneraciones y cargas sociales	107.589	25%	124.791	32%	(17.202)	-14%
Consultoría y honorarios profesionales	34.503	8%	26.659	7%	7.844	29%
Otros impuestos	1.851	0%	2.473	1%	(622)	-25%
Intereses	452	0%	1.662	0%	(1.210)	-73%
Valor residual de las bajas de propiedad, planta y equipo	55	0%	-	0%	55	100%
Diversos	24.992	6%	15.467	4%	9.525	62%
	437.703	100%	390.030	100%	47.673	12%

Ingresos financieros

Los ingresos financieros incluyen principalmente el resultado por tenencia y venta de fondos comunes de inversión (inversiones en cartera de corto plazo), e intereses ganados por la mora en la cobranza de los alquileres.

Los ingresos financieros disminuyeron un 60% (Ps. 2.441,8 millones) para el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 comparativamente con el mismo período del año anterior, principalmente por la menor ganancia de Ps. 1.757,3 millones del resultado por operaciones de ON propias, menor ganancia neta de Ps. 625,9 millones del resultado por operaciones de inversiones transitorias, y de Ps. 58,6 millones en intereses ganados.

Los ingresos financieros disminuyeron un 36% (Ps. 2.308,1 millones) para el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 comparativamente con el mismo período del año anterior, principalmente por la menor ganancia neta de Ps. 3.648 millones del resultado por operaciones de inversiones transitorias y por menores intereses ganados por Ps. 417,4 millones, parcialmente compensado por una mayor ganancia de Ps. 1.757,3 millones del resultado por operaciones de ON propias.

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, honorarios profesionales e intereses por préstamos con partes relacionadas.

Los costos financieros disminuyeron un 51% (Ps. 23.453,3 millones) para el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 comparativamente con el mismo período del año anterior, principalmente por la disminución del resultado por revaluación de las deudas financieras en UVAs por Ps. 22.060,8 millones, disminución de intereses sobre préstamos y amortización de gastos diferidos por Ps. 3.481,7 millones, menores costos financieros por intereses por préstamos con partes relacionadas por Ps. 188 millones, menor cargo por otros impuestos por Ps. 112,1 millones y por una menor comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por Ps. 43,3 millones, parcialmente compensado por el incremento de las diferencias de cambio por Ps. 1.654,9 millones, mayor pérdida por cálculo a valor actual de créditos fiscales, otros activos y depósitos en garantía por Ps. 733,4 millones, mayor costo por honorarios profesionales y otros costos financieros por Ps. 36,4 millones, y por un mayor resultado por operaciones de ON propias por Ps. 7,9 millones.

Los costos financieros disminuyeron un 3% (Ps. 1.630,7 millones) para el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 comparativamente con el mismo período del año anterior, principalmente por un menor cargo por diferencias de cambio por Ps. 15.010,4 millones, menor pérdida por resultado por cálculo a valor actual de créditos fiscales, otros activos y depósitos en garantía por Ps. 1.560,7 millones y por una disminución neta en honorarios profesionales y en otros costos financieros por Ps. 8,6 millones, parcialmente compensado por la disminución del resultado por revaluación de las deudas financieras en UVAs por Ps. 12.333,5 millones, mayor cargo por intereses sobre préstamos y amortización de gastos diferidos por Ps. 2.357,3 millones, incremento en otros impuestos por Ps. 111,7 millones, mayores costos financieros por intereses por préstamos con partes relacionadas por Ps. 78,6 millones y por una mayor comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por Ps. 67,9 millones.

Impuesto a las ganancias



Ramiro Molina
Subdelegado

El impuesto a las ganancias está determinado por el resultado del período antes de impuestos gravado a la alícuota general establecida por ley del 35% y por la variación de las diferencias transitorias que componen el impuesto diferido.

El resultado por impuesto a las ganancias se incrementó un 116% (Ps. 88.286,3 millones) para el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 comparativamente con el mismo período del año anterior como consecuencia de la variación de las diferencias transitorias que componen el impuesto diferido y por el cargo por impuesto corriente.

El resultado por impuesto a las ganancias aumentó un 3.616% (Ps. 73.859,7 millones) para el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 comparativamente con el mismo período del año anterior principalmente como consecuencia de la variación de las diferencias transitorias que componen el impuesto diferido.

2. Liquidez y recursos de capital

Fuentes de liquidez

La Emisora se dedica principalmente a **adquirir** u 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 de los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de 2025, 2024, y 2023 se describen en la tabla a continuación:

	Por los períodos de seis meses finalizados el 30 de junio de		
	2025	2024 (*)	2023 (*)
	(en miles de pesos)		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	3.477.486	301.211	183.904
Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de operación	15.873.020	23.300.516	18.588.544
Flujo neto de efectivo aplicado en las actividades de inversión	(10.032.629)	(16.359.864)	(15.538.532)
Flujo neto de efectivo aplicado en las actividades de financiación	(3.389.384)	(6.665.170)	(2.598.077)
Aumento neto del efectivo	2.451.007	275.482	451.935
Diferencia de cambio y otros resultados financieros	74.838	19.179	28.364
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo	(170.893)	(175.174)	(289.563)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	5.832.438	420.698	374.640

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de junio de 2025.

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de seis meses finalizado el 30 de junio 2025 comparado con el mismo período del año anterior presentan una disminución de Ps. 7.427 millones, explicado principalmente por: (a) el pago del impuesto a las ganancias por Ps. 9.481 millones, (b) la mayor disminución en los activos operativos por Ps. 1.864 millones (compuesta por la mayor disminución de Ps. 3.106 millones en créditos fiscales y la menor disminución de Ps. 47 millones en otros activos, parcialmente compensado por el menor aumento de Ps. 1.289 millones en créditos por ventas), (c) el menor aumento de pasivos operativos por Ps. 700 millones (compuesto por el menor aumento de Ps. 1.581 millones en deudas comerciales y otras cuentas por pagar, mayor disminución de Ps. 764 millones en otros pasivos, y la mayor disminución del saldo de remuneraciones y cargas sociales por Ps. 374 millones, parcialmente compensado por el mayor aumento del saldo de cargas fiscales por Ps. 884 millones, mayor aumento de deudas con partes relacionadas por Ps. 764 millones, y por la menor disminución del saldo de depósitos y anticipos de clientes por Ps. 371 millones), parcialmente compensado por (d) la variación positiva de Ps. 4.618 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de seis meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros).



Ramiro Molina
Subdelegado

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de seis meses finalizado el 30 de junio 2024 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de Ps. 4.712 millones, explicado principalmente por: (a) la variación positiva de Ps. 3.011 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de seis meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros), (b) la mayor disminución en los activos operativos por Ps. 3.207 millones (compuesta por la mayor disminución de Ps. 4.520 millones en créditos fiscales, la mayor disminución de Ps. 1.651 millones en otros activos, parcialmente compensado por el mayor aumento de Ps. 2.964 millones en créditos por ventas), parcialmente compensado por (c) el menor aumento de pasivos operativos por Ps. 1.506 millones (compuesto por la mayor disminución del saldo de depósitos y anticipos de clientes por Ps. 799 millones, un menor aumento del saldo de remuneraciones y cargas sociales por Ps. 756 millones, la mayor disminución del saldo de cargas fiscales por Ps. 63 millones, y por el menor aumento de deudas con partes relacionadas por Ps. 4 millones, parcialmente compensado por el mayor aumento de Ps. 113 millones en deudas comerciales y otras cuentas por pagar y de Ps. 3 millones en otros pasivos).

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 comparado con el mismo período del año anterior presentan una disminución de Ps. 6.327 millones explicado por: mayores cobros por operaciones con inversiones transitorias por Ps. 12.709 millones, parcialmente compensado por mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por Ps. 6.258 millones y por el incremento de los pagos por compras de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por Ps. 124 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de Ps. 821 millones explicado por: mayores colocaciones por operaciones con inversiones transitorias por Ps. 16.291 millones, parcialmente compensado por menores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por Ps. 15.445 millones y por la disminución de los pagos por compras de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por Ps. 25 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de financiación por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2025 comparado con el mismo período del año anterior presentan una disminución de Ps. 3.276 millones explicado por: menores pagos netos de préstamos y de pagos voluntarios anticipados de préstamos por Ps. 25.499 millones, menores pagos de intereses y gastos de préstamos por Ps. 3.031 millones y por la mayor disminución de depósitos en garantía por Ps. 162 millones, parcialmente compensado por una menor obtención de fondos procedentes de préstamos por Ps. 25.316 millones y por mayores pagos por arrendamientos por Ps. 100 millones.

Los fondos aplicados a las actividades de financiación por el período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2024 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de Ps. 4.067 millones explicado por: mayores pagos netos de préstamos y de pagos voluntarios anticipados de préstamos por Ps. 7.554 millones, mayores pagos de intereses y gastos de préstamos por Ps. 4.035 millones y por mayores pagos por arrendamientos por Ps. 54 millones, parcialmente compensado por una mayor obtención de fondos procedentes de préstamos por Ps. 7.531 millones y por la menor disminución de depósitos en garantía por Ps. 45 millones.

Al 30 de junio de 2025, la Emisora presenta activos corrientes inferiores a los pasivos corrientes en Ps. 46.797 millones (dicho monto se reduce a Ps. 20.082 millones si se excluye el pasivo corriente con partes relacionadas que 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.

Para ver un detalle de los indicadores financieros ver la sección “*Estados financieros*” del presente capítulo.

Tipos de instrumentos financieros en uso y perfil de vencimientos de la deuda.

El siguiente cuadro refleja las Obligaciones Negociables emitidas por la Emisora en el marco del Programa Global, expresado en su valor de emisión al 30 de junio de 2025:

Obligación Negociable	Moneda de Emisión	Total al 30-06-2025
Obligaciones negociables Clase X	USD-L	US\$ 20.000.000
Obligaciones negociables Clase XII	UVA	UVA 13.288.056



Ramiro Molina
Subdelegado

Obligaciones negociables Clase XIII	UVA	UVA 5.215.101
Obligaciones negociables Clase XV	USD	US\$ 9.587.538
Obligaciones negociables Clase 1 Emisor frecuente	ARS	AR\$ 6.873.000.000
Obligaciones negociables Clase 2 Emisor frecuente	USD	US\$ 7.000.000

El siguiente cuadro indica el vencimiento de la deuda financiera de la Emisora al 30 de junio de 2025 en miles de pesos:

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	-	-	-	23.380.323	-	23.380.323
Obligaciones negociables Clase XII	-	-	20.169.010	-	-	20.169.010
Obligaciones negociables Clase XIII	-	-	-	-	7.915.637	7.915.637
Obligaciones negociables Clase XV	-	-	-	-	11.552.983	11.552.983
Obligaciones negociables Clase 1 EF ⁽¹⁾	-	-	-	-	6.873.000	6.873.000
Obligaciones negociables Clase 2 EF ⁽¹⁾	-	-	-	-	8.435.000	8.435.000
Obligaciones negociables privadas – OPIC / DFC	1.322.561	1.322.561	1.322.561	1.322.561	29.096.346	34.386.590
Intereses a pagar	465.682	-	48.530	-	-	514.212
Arrendamientos	152.672	145.717	123.424	117.823	2.296.902	2.836.538
Total de préstamos de la Emisora	1.940.915	1.468.278	21.663.525	24.820.707	66.169.868	116.063.293
Costos de préstamos diferidos, netos						(298.316)
Total Deuda financiera						115.764.977

(2) Emisor frecuente.

El siguiente cuadro indica el vencimiento de la deuda financiera de la Emisora al 31 de diciembre de 2024 en miles de pesos:

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	-	-	-	-	23.046.606	23.046.606
Obligaciones negociables Clase XI	4.597.483	-	-	-	-	4.597.483
Obligaciones negociables Clase XII	-	-	-	-	19.895.392	19.895.392
Obligaciones negociables Clase XIII	-	-	-	-	7.808.251	7.808.251
Obligaciones negociables Clase XIV	-	9.351.436	-	-	-	9.351.436
Obligaciones negociables Clase XV	-	-	-	-	11.388.083	11.388.083
Obligaciones negociables privadas – OPIC / DFC	1.303.684	1.303.684	1.303.684	1.303.684	31.288.404	36.503.140



Ramiro Molina
Subdelegado

Intereses a pagar	737.006	57.573	-	-	-	794.579
Arrendamientos	148.052	141.158	134.587	128.322	2.058.643	2.610.762
Total de préstamos de la Emisora	6.786.225	10.853.851	1.438.271	1.432.006	95.485.379	115.995.732
Costos de préstamos diferidos, netos						(206.289)
Total Deuda financiera						115.789.443

La Emisora no ha contraído compromisos significativos de inversión de capital a la fecha del presente Suplemento que no hayan sido mencionados en los estados financieros.



Ramiro Molina
Subdelegado

CALIFICACIÓN DE RIESGO

La Compañía solicitará calificaciones de riesgo de las Obligaciones Negociables. Dichas calificaciones serán publicadas en un aviso complementario a este Suplemento. A todo evento, se destaca que la calificación de riesgo no representa una recomendación para comprar, mantener o vender las Obligaciones Negociables. Una calificación de riesgo de un título valor no es una recomendación para comprar, vender o mantener títulos valores y podrá estar sujeta a revisión o retiro en cualquier momento por parte de la sociedad calificadora que la otorga sin previo aviso. Dicha calificación de riesgo puede ser modificada, suspendida y/o retirada en cualquier momento y la misma no constituye una recomendación para comprar, mantener y/o vender las Obligaciones Negociables.

Es posible que los métodos para calificar utilizados por la calificadora difieran en aspectos importantes de los utilizados por calificadoras de riesgo en otros países. Eventualmente, los dictámenes de los agentes de calificación de riesgo podrán ser consultados en www.cnv.gob.ar en la sección “Registros Públicos – Calificadoras de Riesgo” correspondiente al Agente de Calificación de Riesgo, y asimismo podrá solicitarse a la sociedad calificadora un detalle del significado de las calificaciones que asigna a cada una de ellas.



Ramiro Molina
Subdelegado

DESTINO DE LOS FONDOS

Conforme con lo previsto en el Artículo 36, inciso 2, de la Ley de Obligaciones Negociables la Compañía utilizará el total del producido neto de la colocación de las Obligaciones Negociables para:

(i) **inversiones en activos físicos y bienes de capital situados en el país**: La Emisora podrá destinar hasta un 100% de los fondos obtenidos a inversiones en activos físicos situados en el país, relacionados con proyectos productivos o de infraestructura a mediano y largo plazo en la Argentina, incluyendo, sin limitación, proyectos de inversión existentes y/o futuros dentro de las siguientes unidades de negocios:

(ii) **integración de capital de trabajo en el país**: en especial todos aquellos conceptos que afectan los activos y pasivos de corto plazo tales como la compra de bienes de cambio, el pago a proveedores vinculados a la operación/actividad de la Compañía, el pago de remuneraciones al personal y cargas sociales, el pago de impuestos y otras obligaciones de índole fiscal, la adquisición de bienes de uso, bienes y servicios relacionados con la operación y mantenimiento de los activos y proyectos de generación de la Emisora y pago de intereses, entre otros;

(iii) **refinanciación de pasivos existentes de la Emisora**: La Emisora podrá refinanciar uno o más de sus pasivos existentes, dependiendo de las condiciones de mercado y de las necesidades de financiamiento de la Emisora, pudiendo destinar hasta el 100% de los fondos obtenidos en la presente emisión; y

(iv) **el financiamiento del giro comercial de su negocio**, cuyo producido se aplique exclusivamente a los destinos del artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables.

Estando pendiente su aplicación, los eventuales fondos podrán ser invertidos en inversiones transitorias de corto plazo, incluyendo, pero no limitado a instrumentos financieros líquidos de alta calidad, depósitos a plazo fijo e instrumentos de *money market*.

La aplicación de los fondos netos derivados de las Obligaciones Negociables está sujeta a la influencia de las condiciones de mercado vigentes periódicamente, el monto total que oportunamente se emita y la cartera de proyectos en desarrollo y en evaluación de la Emisora. Por ende, la Emisora podrá modificar los destinos antes descriptos en forma acorde con su estrategia comercial y necesidad de uso de fondos, en todo momento de acuerdo a lo establecido en el artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables.



Ramiro Molina
Subdelegado

GASTOS DE EMISIÓN

Los gastos relacionados con la emisión de las Obligaciones Negociables serán afrontados por la Compañía y ascenderán aproximadamente a US\$246.000, los cuales representarán el 0,98% del total de la emisión de las Obligaciones Negociables, asumiendo una emisión de Obligaciones Negociables por hasta el Monto Máximo de las Obligaciones Negociables, esto es, de US\$ 25.000.000.

Dichos gastos son los siguientes:

- (i) los honorarios de los Colocadores que serán de aproximadamente US\$ 200.000, los cuales representarán aproximadamente el 81,30% del monto de emisión referido;
- (ii) los honorarios de los agentes de calificación de riesgo, los asesores legales (de la Compañía y de los Colocadores) y los auditores, que serán de aproximadamente US\$ 27.600, los cuales representarán aproximadamente el 11,22% del monto de emisión referido;
- (iii) los aranceles a pagar a la CNV y entidades autorizadas y mercados de valores, ante los cuales se solicitó la autorización para el listado y la negociación de las Obligaciones Negociables, que serán de aproximadamente US\$ 16.400, los cuales representarán aproximadamente el 6,67% del monto de emisión referido;
- (iv) otros gastos (incluyendo, sin limitación, las publicaciones en medios de difusión, entre otros), que serán de aproximadamente US\$ 2.000, los cuales representarán aproximadamente el 0,81% del monto de emisión referido.

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



Ramiro Molina
Subdelegado

CONTRATO DE COLOCACIÓN

En o antes del comienzo del Período de Difusión, la Emisora y los Colocadores firmarán un contrato de colocación (el “Contrato de Colocación”), mediante el cual se establecerán los derechos y las obligaciones a cargo de cada una de las partes, en relación con la emisión de las Obligaciones Negociables, conforme los procedimientos usuales en el mercado de capitales de Argentina. Sujeto a los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Colocación, los Colocadores se comprometerán a ofrecer públicamente las Obligaciones Negociables exclusivamente dentro del territorio de Argentina y a realizar sus mejores esfuerzos de colocación, a fin de colocar las mismas por cuenta y orden de la Emisora, sin asumir compromiso alguno de suscripción en firme ni realizar gestión alguna por los Potenciales Inversores (excepto por lo previsto en el presente Suplemento de Prospecto).

En el Contrato de Colocación se fijarán y detallarán las obligaciones de cada una en las partes en el marco de la colocación de las Obligaciones Negociables y del cual se desprenderá que los Colocadores actuarán sobre la base de sus mejores esfuerzos con el alcance del art. 774 inc. a) del Código Civil y Comercial de la Nación, conforme con los procedimientos usuales en el mercado de capitales de la Argentina y conforme lo indicado a continuación, pero no asumirán compromiso de colocación o suscripción en firme alguno siendo las obligaciones de los Colocadores simplemente mancomunadas. Por tales servicios recibirán una comisión de colocación. Dicho contrato incluirá cláusulas usuales en el mercado en relación a indemnidad, confidencialidad y gastos. El Contrato de Colocación firmado será presentado en CNV dentro de los cinco (5) Días Hábiles de finalizado el período de colocación en cumplimiento con el artículo 74 del Título II del Capítulo V, Sección VIII de las Normas de la CNV.

A menos que el Contrato de Colocación prevea lo contrario, la Compañía podrá designar sub-colocadores para que realicen las tareas de colocación.



Ramiro Molina
Subdelegado

HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde la fecha de los estados financieros más recientes incorporados al presente, y hasta la fecha del presente Suplemento de Prospecto, la Gerencia de Plaza Logística considera que no han ocurrido cambios que deban ser informados y que no hayan sido incorporados a lo largo del presente Suplemento.



Ramiro Molina
Subdelegado

INFORMACIÓN ADICIONAL

CONTROLES DE CAMBIO

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

A continuación, se procede a realizar un breve resumen de los principales cambios y normativa de aplicación en relación al control de cambios posteriores a la publicación del Prospecto, que podrían tener injerencia o resultar de aplicación, que a criterio de la Compañía, podrían ser de cierta relevancia para los Potenciales Inversores en relación a las Obligaciones Negociables o a la Compañía, todo ello, sin perjuicio de que la Compañía recomienda a todo Potencial Inversor, efectuar un detallado análisis de su situación particular y consultar con sus propios asesores al respecto.

Comunicación “A” 8307

El 25 de agosto de 2025, el BCRA emitió la Comunicación “A” 8307, mediante la cual se actualizó el texto ordenado de las normas de “Exterior y Cambios” del BCRA.

Comunicación “A” 8304

El 19 de agosto de 2025, el BCRA emitió la Comunicación “A” 8304, mediante la cual se modifica el régimen informativo de Relevamiento de Activos y Pasivos Externos (“RAyPE”), instaurado por el BCRA mediante la Comunicación “A” 6401, segmentando las declaraciones en dos grupos: las empresas con activos y pasivos externos menores a US\$10 millones pasarán a presentarlas anualmente, y el resto, trimestralmente.

Comunicación “A” 8296

El 7 de agosto de 2025, el BCRA emitió la Comunicación “A” 8296, mediante la cual se modifica el régimen de Exterior y Cambios, indicando que los exportadores que liquiden en el Mercado de Cambios nuevas prefinanciamientos de exportaciones, que tengan ciertas características, pueden acumular y mantener ciertos fondos en moneda extranjera afectados a garantías de sus obligaciones.

Comunicación “A” 8261

El 19 de junio de 2025, el BCRA emitió la Comunicación “A” 8261 mediante la cual se deja sin efecto con vigencia a partir del 23 de junio de 2025 lo previsto en el punto 3.16.1. del texto ordenado sobre Exterior y Cambios relativo al Régimen Informativo de “Anticipo de operaciones cambiarias”.

Comunicación “A” 8257

Con vigencia a partir del 13 de junio, el BCRA dejó sin efecto lo previsto en el inciso iii) del punto 3. de la Comunicación “A” 8230, eliminando la restricción de 180 días de permanencia de activos en cartera para inversores no residentes que accedan al Mercado de Cambios por suscripción primaria o mercado secundario.

Para una mayor descripción de controles de cambio, se recomienda a los inversores leer el “Capítulo X. Información Adicional – Controles de Cambio” del Prospecto de la Compañía.

CARGA TRIBUTARIA

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

Documentos a disposición

Los documentos relativos al Prospecto y a la emisión de las Obligaciones Negociables, incluyendo el presente Suplemento de Prospecto, podrán ser consultados, pidiendo cita previa, en la sede social de la Emisora sita en la Av. Leandro N. Alem 855, piso 16, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C1001AAD), República Argentina (Tel: (54-11) 5236-1010, en la página web institucional de la Emisora (<http://www.plazalogistica.com.ar/>), en las oficinas de los Colocadores detalladas más abajo en el presente, en la página web de la CNV (<https://www.argentina.gob.ar/cnv>), sección “Empresas”, y en los sitios web de los mercados en donde listen y se negocien las Obligaciones Negociables.



Ramiro Molina
Subdelegado

La Emisora entregará copias digitales de dichos documentos a los interesados que así lo soliciten, a través del siguiente contacto: Nicolás Mesa, dirección de e-mail ir@plazalogistica.com.ar, teléfono +54-11-5236-1010.



Ramiro Molina
Subdelegado

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 27 de agosto de 2025

EMISORA



Av. Leandro N. Alem 855, Piso 16

CABA, Argentina

Colocadores

Banco Santander Argentina S.A.

Av. Juan de Garay 151,
Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
República Argentina

**Banco de Galicia y Buenos Aires
S.A.**

Tte. Gral. Juan Domingo Perón 430,
Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
República Argentina

Balanz Capital Valores S.A.U.

Av. Corrientes 316, Piso 3º, Of. 362,
Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
República Argentina

PP Inversiones S.A

Sarmiento 459, Piso 4º, Ciudad Autónoma
3 de Buenos Aires, República Argentina

Asesores Legales

De la Emisora



Fiorito / Murray / Díaz Cordero

Marcelo T. de Alvear 684, piso 6

CABA, República Argentina

De los Colocadores



Ing. Enrique Butty 275, piso 12º

CABA, República Argentina

AUDITORES DE LA EMISORA



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

Miembro de Ernst & Young Global Limited

25 de Mayo 487, CABA

República Argentina

Ramiro Molina
Subdelegado

Ramiro Molina
Subdelegado