



Obligaciones negociables clase 7 a tasa fija del 4,49% nominal anual con vencimiento a los veinticuatro (24) meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación por hasta un valor nominal en UVA equivalente a \$2.000.000.000, convertidos al Valor UVA Inicial (las “Obligaciones Negociables Clase 7”),

a ser integradas únicamente en especie mediante la entrega de obligaciones negociables clase 4 de la Emisora en circulación emitidas el 14 de julio de 2020 por un valor nominal de 38.984.587 UVA, con vencimiento el 14 de julio de 2022 (Código Caja de Valores S.A. (“CVSA”): 54815, Ticker PZC4O) (las “Obligaciones Negociables Clase 4”),

en el marco del Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables por un valor nominal de hasta US\$130.000.000 (o su equivalente en otras monedas o unidades de medida) (el “Programa”)

El presente suplemento de prospecto (el “Suplemento de Prospecto” o “Suplemento”, indistintamente) corresponde a las Obligaciones Negociables Clase 7 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) a ser integradas mediante Obligaciones Negociables Clase 4, en el marco del Programa.

Las Obligaciones Negociables Clase 7 constituirán, una vez emitidas, obligaciones negociables simples, no garantizadas, emitidas conforme a la Ley N° 23.576 (junto con sus modificatorias, la “Ley de Obligaciones Negociables”), y se emitirán y colocarán de acuerdo con dicha ley, la Ley N° 26.831 (junto con sus modificatorias y reglamentarias incluyendo, sin limitación, el Decreto N° 1023/2013, la “Ley de Mercado de Capitales”), las normas de la Comisión Nacional de Valores (“CNV”), texto ordenado según la Resolución General N° 622/2013 y sus modificatorias y complementarias, incluyendo la Resolución General 718/2018 de la CNV sobre “Régimen de Emisiones en UVA” (las “Normas de la CNV”), y cualquier otra ley y/o reglamentación aplicable, y gozarán de los beneficios establecidos en dichas normas, y estarán sujetas a los requisitos de procedimiento establecidos en las mismas.

Oferta Pública autorizada por Resolución N° 19.123 de fecha 1 de diciembre de 2017 del Directorio de la CNV. Esta autorización solo significa que se ha cumplido con los requisitos establecidos en materia de información. La CNV no ha emitido juicio sobre los datos contenidos en el Prospecto y/o en este Suplemento de Prospecto.

El presente Suplemento de Prospecto debe ser leído en forma conjunta con el prospecto de Programa actualizado de fecha 6 de mayo de 2021 (el “Prospecto”), publicado en la Autopista de Información Financiera de la CNV (la “AIF”). Todos los términos utilizados y no definidos en el Suplemento de Prospecto mantendrán los respectivos significados que se les otorga en el Prospecto del Programa. Los responsables del presente documento manifiestan, con carácter de declaración jurada, que la totalidad de los términos y condiciones en el Suplemento de Prospecto se encuentran vigentes.

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

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

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

La oferta pública de las Obligaciones Negociables Clase 7 que se describen en este Suplemento de Prospecto se encuentra comprendida dentro de la autorización de oferta pública otorgada por la CNV al Programa, en el marco de lo establecido por el

artículo 41 del Título II del Capítulo V de las Normas de la CNV. Este Suplemento de Prospecto no ha sido previamente revisado ni conformado por la CNV. De acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 51 del Título II del Capítulo V de las Normas de la CNV, dentro de los cinco días hábiles de suscriptas las Obligaciones Negociables Clase 7, la Emisora presentará la documentación definitiva relativa a las Obligaciones Negociables Clase 7 ante la CNV. Las Obligaciones Negociables Clase 7 no han sido registradas ni serán registradas, bajo la ley de Títulos Valores de los Estados Unidos de 1933, con sus modificaciones (la “Ley de Títulos Valores de los Estados Unidos”), ni bajo ninguna otra ley estatal en materia de títulos valores.

EL PROGRAMA NO CUENTA CON CALIFICACIÓN DE RIESGO

LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES CLASE 7 HAN SIDO CALIFICADAS CON AA-(arg) POR FIX SCR S.A. AGENTE DE CALIFICACIÓN DE RIESGO - REGISTRO CNV N°9 (AFILIADA DE FITCH RATINGS, LTD.), CON FECHA 4 DE JUNIO DE 2021. VÉASE “CALIFICACIÓN DE RIESGO” 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 Clase 7 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 Clase 7 en Bolsas y Mercados Argentinos S.A. (el “BYMA”), a través de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires (la “BCBA”), en virtud de la facultad delegada por BYMA a la BCBA y en el Mercado Abierto Electrónico S.A. (el “MAE”), respectivamente. La Compañía no puede asegurar que estas solicitudes serán aceptadas por los mercados correspondientes.

Se hace saber que, de estimarlo conveniente, la Emisora, a su sólo arbitrio podrá declarar desierto el proceso de colocación de las Obligaciones Negociables Clase 7, lo cual implicará que no se emitirá Obligación Negociable Clase 7 alguna, y, de haberse recibido alguna, se procederá a la inmediata restitución de las Obligaciones Negociables Clase 4 presentadas para su integración.

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

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

La oferta pública de las Obligaciones Negociables Clase 7 ha sido autorizada exclusivamente en la República Argentina.

Colocadores

Banco Santander Río S.A.



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

BACS Banco de Crédito y Securitización
S.A.



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

Banco Hipotecario S.A.



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

Stonex Securities S.A.



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

Balanz Capital Valores S.A.U



Agente de Liquidación y
Compensación
y Agente de Negociación Integral
Número de matrícula asignado 201 de la
CNV

La fecha de este Suplemento de Prospecto es 4 de junio de 2021

INDICE

INDICE.....	1
AVISO A LOS INVERSORES Y DECLARACIONES	2
TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES CLASE 7	7
TÉRMINOS Y CONDICIONES ADICIONALES DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES CLASE 7	13
PLAN DE DISTRIBUCIÓN.....	17
FACTORES DE RIESGO	22
INFORMACIÓN FINANCIERA	26
CALIFICACIÓN DE RIESGO.....	35
GASTOS DE EMISIÓN	36
DESTINO DE LOS FONDOS.....	37
CONTRATO DE COLOCACIÓN	38
HECHOS POSTERIORES AL CIERRE.....	39
INFORMACIÓN ADICIONAL	40

AVISO A LOS INVERSORES Y DECLARACIONES

Este Suplemento de Prospecto no constituye una oferta de venta ni una propuesta de una oferta de compra, razón por la cual no deberá ser considerado como tal. Ni la entrega de este Suplemento de Prospecto ni la venta efectuada en virtud de él implicará, bajo ninguna circunstancia, que no se han producido cambios en nuestros negocios ni que la información provista en el Prospecto y/o en este Suplemento de Prospecto es correcta en cualquier fecha posterior a la fecha del Prospecto o de este Suplemento de Prospecto, según sea el caso. El público inversor deberá considerar la totalidad de la información contenida en el Prospecto y en este Suplemento, sus modificaciones, avisos, información adicional emitida por la Sociedad en relación a las Obligaciones Negociables Clase 7.

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 Clase 7 de acuerdo con los términos y condiciones aquí enunciados. Se informa a los Tenedores Elegibles (según dicho término se define más adelante) que las Obligaciones Negociables Clase 4 que fueran presentadas en concepto de integración de las Obligaciones Negociables Clase 7 por Tenedores Elegibles en los términos del presente Suplemento de Prospecto serán canceladas por la Emisora, recibiéndose a cambio las Obligaciones Negociables Clase 7.

Aprobaciones societarias

La creación del Programa, así como los términos y condiciones del Programa y de la emisión de obligaciones negociables en el marco del mismo, fueron aprobados por la Compañía mediante decisión de su Gerencia y de la Reunión de sus Socios, ambas del 31 de agosto de 2017. Con fecha 6 de mayo de 2021, la Gerencia de la Compañía aprobó la actualización del prospecto del Programa.

Los términos y condiciones y la emisión de las Obligaciones Negociables Clase 7, y sus términos y condiciones particulares, fueron aprobados mediante decisión de la Gerencia de fecha 4 de junio de 2021, en virtud de las facultades que le fueran delegadas mediante Reunión de Socios del 15 de junio de 2020.

Acerca de la decisión de invertir en Obligaciones Negociables Clase 7

Este Suplemento de Prospecto contiene información importante que los tenedores de Obligaciones Negociables Clase 4 (los “**Tenedores Elegibles**”) deberán leer antes de tomar alguna decisión respecto a presentar ofertas y sus Obligaciones Negociables Clase 4 a los efectos de integrar las Obligaciones Negociables Clase 7. Cualquier consulta acerca de los procedimientos de entrega de las Obligaciones Negociables Clase 4 o solicitudes de copias adicionales de este Suplemento de Prospecto deberá dirigirse a la Emisora o a los Colocadores.

La Emisora por el presente invita a todos los Tenedores Elegibles a integrar Obligaciones Negociables Clase 7 mediante la presentación de sus Obligaciones Negociables Clase 4, todo según lo descripto más adelante. Sujeto a las leyes aplicables, la colocación y emisión de las Obligaciones Negociables Clase 7 podrán modificarse, prorrogarse o, dejarse sin efecto. La Emisora no ha autorizado el uso de este Suplemento de Prospecto para ningún otro fin distinto que la evaluación de la emisión de las Obligaciones Negociables Clase 7. La oferta pública de las Obligaciones Negociables Clase 7 ha sido autorizada exclusivamente en la República Argentina. La distribución del Prospecto y del presente Suplemento de Prospecto y la oferta, venta y entrega de Obligaciones Negociables Clase 7 puede estar legalmente restringida. Toda persona que posea el Prospecto y/o el presente Suplemento de Prospecto deberá informarse acerca de dichas restricciones y cumplirlas.

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

Este Suplemento de Prospecto resume ciertos documentos y otra información y nos remitimos a ella para un conocimiento más acabado de lo que tratamos en este Suplemento de Prospecto. Para tomar una decisión de inversión, deberá basarse en su propio examen de nuestra empresa y de los términos de las Obligaciones Negociables Clase 7, incluidos los méritos y los riesgos involucrados. La información financiera incluida en el presente se prepara y se presenta de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“**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.

No se ha autorizado a los Colocadores, ni a cualquier otra persona, a brindar información y/o efectuar declaraciones respecto de la Emisora y/o de las Obligaciones Negociables Clase 7 que no estén contenidas en el Prospecto y/o en este Suplemento de Prospecto y, si se brindara información y/o efectuarán declaraciones, tal información y/o declaraciones no podrán ser consideradas autorizadas y/o consentidas por la Emisora. Este Suplemento de Prospecto ha sido confeccionado exclusivamente para ser utilizado en relación con el Programa. Cualquier consulta o requerimiento de información adicional con respecto al Prospecto o al Suplemento de Prospecto deberá dirigirse a la Emisora, al domicilio y teléfonos indicados en el presente.

El contenido del Prospecto y/o de este Suplemento no debe ser interpretado como asesoramiento legal, comercial, financiero, cambiario, impositivo y/o de otro tipo. Los Tenedores Elegibles deberán consultar con sus propios asesores respecto de los aspectos legales, comerciales, financieros, cambiarios, impositivos y/o de otro tipo relacionados con su inversión en las Obligaciones Negociables Clase 7.

Declaraciones de los Tenedores Elegibles que presenten Obligaciones Negociables Clase 4 a efectos de integrar Obligaciones Negociables Clase 7

Cada Tenedor Elegible, mediante la suscripción de Obligaciones Negociables Clase 7, habrá:

- irrevocablemente acordado ceder y transferir a o por orden de la Compañía o de quien ésta designe, todos los derechos y

títulos y todos los reclamos respecto de, o que pudieran surgir o hubieran surgido como tenedor de todas las Obligaciones Negociables Clase 4 presentadas en concepto de integración de las Obligaciones Negociables Clase 7, de manera que en adelante no tendrá derechos o reclamos contra la Compañía u otra persona relacionada con las Obligaciones Negociables Clase 4;

- renunciado a todos los derechos con respecto a las Obligaciones Negociables Clase 4 presentadas en concepto de integración de las Obligaciones Negociables Clase 7, (incluyendo, entre otros, incumplimientos existentes o pasados y sus consecuencias respecto de dichas Obligaciones Negociables Clase 4);

- liberado a la Compañía respecto de todos y cada uno de los reclamos que el tenedor participante pudiera tener, ahora o en el futuro, emergentes de o en relación con las Obligaciones Negociables Clase 4 presentadas en concepto de integración de las Obligaciones Negociables Clase 7, incluyendo, entre otros, los derechos que dicho tenedor tuviera a recibir capital adicional, o pagos de intereses, con respecto a las Obligaciones Negociables Clase 4 presentadas (salvo lo expresamente previsto en este Suplemento) o de participar en cualquier recompra, rescate o anulación de las Obligaciones Negociables Clase 4 participantes;

- Declarado, garantizado y acordado que:

(a) Es titular beneficiario o representante debidamente autorizado de uno o más titulares beneficiarios de las Obligaciones Negociables Clase 4 presentadas en concepto de integración de las Obligaciones Negociables Clase 7, y tiene plenas facultades y poder para entregar las Obligaciones Negociables Clase 4;

(b) Las Obligaciones Negociables Clase 4 presentadas en concepto de integración de las Obligaciones Negociables Clase 7, eran poseídas, a la fecha de presentación, libres de todo gravamen, cargo, reclamo, carga, derecho o restricción de algún tipo, y la Emisora adquirirá título válido, suficiente y libre sobre esas Obligaciones Negociables Clase 4, libre de todo gravamen, carga, derecho y restricción de algún tipo, cuando la Emisora las acepte;

(c) No venderá, prenda, hipotecará o de algún otro modo gravará o transferirá alguna Obligación Negociable Clase 4 presentada en concepto de integración de las Obligaciones Negociables Clase 7, desde la fecha de presentación y que cualquier potencial venta, prenda, hipoteca u otro gravamen o transferencia será nula y no tendrá efecto alguno;

(d) Es de algún otro modo una persona a la que resulta lícito entregarle este Suplemento de acuerdo con las leyes aplicables;

(e) Ha tenido acceso a dicha información financiera u otra y que ha tenido oportunidad de formular las preguntas a los representantes de la Emisora y recibir respuestas a ellas, que considere necesarias en relación con su decisión de participar en la suscripción de las Obligaciones Negociables Clase 7 a ser integradas mediante Obligaciones Negociables Clase 4;

(f) Reconoce que la Emisora y otros se basarán en la veracidad y en la precisión de las declaraciones, garantías y representaciones anteriores y acepta que si alguna de las declaraciones, garantías y representaciones efectuadas por la presentación de una oferta de acuerdo con los procedimientos aquí establecidos dejan de ser precisas en cualquier momento antes de la consumación de la emisión de las Obligaciones Negociables Clase 7, le notificará inmediatamente a la Emisora tal cuestión. Si presenta las Obligaciones Negociables Clase 4 como agente de una o más cuentas de inversores, declara que tiene exclusiva discreción de inversión con respecto a cada cuenta y que tiene plenas facultades para realizar las declaraciones, garantías y representaciones en nombre de esa cuenta;

(g) En la evaluación de participar de la suscripción de Obligaciones Negociables Clase 7 mediante la presentación de las Obligaciones Negociables Clase 4, el tenedor de Obligaciones Negociables Clase 4 ha realizado su propia ponderación independiente de las cuestiones a las que se hace referencia en este Suplemento;

(h) ha sopesado los riesgos de la adquisición de Obligaciones Negociables Clase 7, y está en posición de soportar los riesgos económicos de la inversión;

(i) ha revisado y analizado la totalidad de la información contenida en el Prospecto, este Suplemento de Prospecto y todo otro documento relacionado con la emisión de las Obligaciones Negociables Clase 7, incluyendo, sin limitación, el aviso de suscripción y la calificación de riesgo, y ha analizado las operaciones, la situación y las perspectivas de la Emisora, basándose en su revisión y análisis y la de sus asesores particulares;

(j) no ha recibido ningún tipo de asesoramiento legal, comercial, financiero, cambiario, impositivo y/o de otro tipo por parte de Plaza Logística ni de los Colocadores y/o de cualquiera de sus empleados, agentes, directores y/o gerentes, y/o de cualquiera de sus sociedades controlantes, controladas, vinculadas o sujetas al control común (o de sus empleados, agentes, directores y/o gerentes);

(k) La presentación de las Obligaciones Negociables Clase 4 constituirá un compromiso a otorgar aquellos otros documentos y a ofrecer aquellas otras garantías que pudieran ser necesarias en relación con alguno de los anteriores, en cada caso según los términos y condiciones a los que se hace referencia en este Suplemento; y

(l) La persona que recibe las Obligaciones Negociables Clase 7 no actúa en nombre de ninguna persona que no pueda verdaderamente realizar las declaraciones y garantías y asumir los compromisos anteriores.

(m) no ha recibido de la Emisora ni de los Colocadores, información o declaraciones que sean inconsistentes, o difieran, de la información o de las declaraciones contenidas en el Prospecto, el presente Suplemento y todo otro documento relacionado con la emisión de las Obligaciones Negociables Clase 7

(n) conoce y acepta que sus ofertas de suscripción e integración de Obligaciones Negociables Clase 7 en especie serán firmes y vinculantes y sin posibilidad de retirarlas y/o revocarlas;

(o) conoce y acepta que la Emisora y los Colocadores tendrán derecho de rechazar cualquier presentación de Obligaciones Negociables Clase 7 en los casos y con el alcance detallado en el presente Suplemento de Prospecto;

(p) acepta que Plaza Logística, podrá declarar desierta la colocación de las Obligaciones Negociables Clase 7, en todos los casos detallados en este Suplemento de Prospecto;

(q) no se encuentra radicado en una jurisdicción considerada “no cooperante” en los términos del artículo 19 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, según T.O. 2019, ni utiliza cuentas pertenecientes a entidades financieras radicadas en dichos países a efectos de realizar la suscripción e integración de las Obligaciones Negociables Clase 7;

(r) en caso de adquisición posterior de Obligaciones Negociables Clase 7, los fondos y valores que corresponden a la adquisición de las Obligaciones Negociables Clase 7, son provenientes de actividades lícitas relacionadas con su actividad;

(s) las informaciones consignadas en las presentaciones efectuadas en relación a las Obligaciones Negociables Clase 7, son exactas y verdaderas;

(t) tiene conocimiento de la Normativa de Prevención de Lavado de Activos;

(u) conoce y acepta que, en caso que las Obligaciones Negociables Clase 7 no sean integradas mediante Obligaciones Negociables Clase 4 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 Clase 7 en cuestión sin necesidad de otorgarle la posibilidad de remediar su incumplimiento; y

(v) la acreditación de las Obligaciones Negociables Clase 7 sólo será efectuada en las cuentas depositante y comitente de titularidad de los inversores adjudicados oportunamente indicadas.

- Reconocido que se le ha brindado la oportunidad de solicitar a la Emisora, y de examinar, y ha recibido y examinado, toda la información adicional que consideró necesaria para verificar la exactitud de la información contenida en el Prospecto y/o en este Suplemento de Prospecto, y/o para complementar tal información, teniendo en especial que al tomar decisiones de inversión, deberá basarse en su propio análisis de la Emisora, de los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables Clase 7 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 Clase 7.

Calificación de riesgo

Plaza Logística ha optado por calificar las Obligaciones Negociables Clase 7. En tal sentido, FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo (Afiliada de Fitch Ratings, Ltd.) ha calificado a las Obligaciones Negociables Clase 7 con AA-(arg). Tal calificación podrá ser modificada, suspendida o revocada en cualquier momento, siempre de conformidad con lo establecido en el Título IX de las Normas de la CNV, y no representa una recomendación para comprar, mantener o vender las Obligaciones Negociables Clase 7. 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 Clase 7

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 Clase 7 podrán, una vez que las Obligaciones Negociables Clase 7 ingresan en la negociación secundaria, realizar operaciones destinadas a estabilizar el precio de mercado de dichas Obligaciones Negociables Clase 7, únicamente a través de los sistemas informáticos de negociación bajo segmentos que aseguren la prioridad precio tiempo y por interferencia de ofertas conforme con lo dispuesto por las Normas de la CNV. Dichas operaciones deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

(i) No podrán extenderse más allá de los primeros treinta (30) días corridos desde el primer día en el cual se haya iniciado la negociación secundaria de las Obligaciones Negociables Clase 7 en el mercado;

(ii) Sólo podrán realizarse operaciones de estabilización destinadas a evitar o moderar las alteraciones bruscas en el precio al cual se negocien las Obligaciones Negociables Clase 7 que han sido objeto de colocación primaria por medio del sistema de subasta o licitación pública;

(iii) Ninguna operación de estabilización que se realice en el período autorizado podrá efectuarse a precios superiores a aquellos a los que se hayan negociado las Obligaciones Negociables Clase 7 en los mercados autorizados, en operaciones entre partes no vinculadas con la organización, distribución y colocación; y

(iv) Los Colocadores, el o los agentes que realicen operaciones en los términos indicados, deberán informar a los mercados autorizados la individualización de las mismas. Los mercados autorizados deberán individualizar como tales y hacer públicas las operaciones de estabilización, ya fuera en cada operación individual o al cierre diario de las operaciones.

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

Declaraciones sobre hechos futuros

El presente Suplemento de Prospecto contiene declaraciones sobre hechos futuros. Estas declaraciones prospectivas están basadas principalmente en las expectativas, estimaciones y proyecciones de la Compañía sobre hechos futuros y tendencias financieras que

pueden afectar las actividades e industrias de la Compañía. Si bien la Compañía considera que estas declaraciones sobre hechos futuros son razonables, estas son efectuadas en base a información que se encuentra actualmente disponible para la Compañía y se encuentran sujetas a riesgos, incertidumbres y presunciones que incluyen, entre otras:

- las condiciones macroeconómicas y microeconómicas, sociales y políticas de la República Argentina, entre ellas la inflación, las fluctuaciones de la moneda, el acceso al crédito y los niveles de crecimiento, inversión y construcción;
- cuestiones relacionadas a temas de salud pública, y a las medidas que al respecto ha adoptado recientemente y pueda adoptar en el futuro el gobierno nacional, que tengan impacto en la actividad económica; entre ellas epidemias, pandemias tales como, por ejemplo, a la fecha de este Suplemento de Prospecto el COVID-19, y cualquier otra crisis sanitaria; y
- cambios generales económicos, comerciales, políticos, legales, sociales, o de cualquier otra índole en República Argentina y en el mundo;
- las políticas y regulaciones de los gobiernos nacionales, provinciales y municipales, incluyendo, sin limitación las intervenciones del gobierno nacional en las actividades del sector privado, y en particular las reglamentaciones y/o impuestos que afectan al sector industrial o logístico en la República Argentina o que sean relativas a cuestiones ambientales;
- las elecciones legislativas que se llevarán a cabo en el corriente año;
- fluctuaciones y baja del valor de la deuda pública argentina;
- la capacidad de las empresas argentinas, tales como la Compañía, de conseguir financiamiento en condiciones razonables;
- incremento de la inflación;
- devaluación del Peso argentino;
- la incertidumbre sobre algunas aprobaciones o acciones legales del gobierno, como medidas transitorias;
- la capacidad de la Compañía para competir y conducir sus actividades en el futuro;
- aumentos inesperados en costos de financiamiento u otros o incapacidad de obtener deuda o capital adicional en términos atractivos;
- nuestros esfuerzos de comercialización y ventas y la posibilidad de implementar nuestra estrategia de crecimiento con éxito;
- nuestra capacidad de obtener mano de obra, productos, materiales y servicios de construcción a precios razonables;
- nuestra capacidad para encontrar terrenos adecuados para desarrollar futuros emprendimientos acordes a nuestro plan de negocios;
- restricciones a la capacidad de convertir Pesos a otras divisas extranjeras o de transferir fondos al exterior;
- los precios en el mercado inmobiliario y la situación general del mercado inmobiliario;
- el impacto de las acciones llevadas a cabo por nuestros competidores y otras terceras personas;
- modificaciones a las regulaciones aplicables al mercado inmobiliario;
- capacidad de asegurar contratos para la ejecución de proyectos;
- fallos adversos en disputas o procesos legales o regulatorios en los que la Compañía es parte;
- aumentos en las provisiones por incobrabilidad;
- disminución de 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; 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

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 y/o los Colocadores podrán requerir a quienes deseen suscribir Obligaciones Negociables Clase 7, 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 y/o los Colocadores podrán rechazar las suscripciones cuando quien desee suscribir las Obligaciones Negociables Clase 7 no proporcione, a satisfacción de la Emisora y/o de los Colocadores, la información y documentación solicitada. Para mayor información, véase acápite “*Ley de Prevención del Lavado de Activos*”, “*Normativa UIF y CNV y BCRA*” y “*Prevención del Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo*” del Prospecto de Programa.

Información disponible

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

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

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

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

Suscripción mediante medios electrónicos

En todos los instrumentos generados por medios electrónicos, el requisito de la firma de una persona queda satisfecho si se utiliza una firma electrónica, en cuyo caso se los considera instrumentos privados firmados de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 286 y 287 del Código Civil y Comercial de la Nación. De este modo, todos y cada uno de los documentos relacionados con este Suplemento de Prospecto, podrán ser firmados electrónicamente, y los Tenedores Elegibles declaran que resulta válido el consentimiento otorgado mediante cualquier tipo de firma electrónica, la cual tendrá la misma validez que si hubiera sido firmado en soporte físico.

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, y/o la CNV a cerrar o que, de otra forma, no estuvieran abiertos para operar, incluyendo por causas de fuerza mayor.

TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES CLASE 7

A continuación, se detallan los términos y condiciones específicos de las Obligaciones Negociables Clase 7, los cuales complementan y/o reemplazan los términos y condiciones generales que se detallan en el Prospecto. En caso de contradicción entre los términos y condiciones generales detallados en el Prospecto y los términos y condiciones específicos que se detallan a continuación, estos últimos prevalecerán por sobre los primeros con respecto a las Obligaciones Negociables Clase 7, 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.

Emisora	Plaza Logística S.R.L.
Colocadores	Banco Santander Río S.A., BACS Banco de Crédito y Securitización S.A., StoneX Securities S.A., Banco Hipotecario S.A. y Balanz Capital Valores S.A.U.
Tipo de valor negociable ofrecido	<p>Las Obligaciones Negociables Clase 7 serán obligaciones negociables simples, no garantizadas, emitidas conforme a la Ley de Obligaciones Negociables, la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de la CNV, a tasa de interés fija del 4,49% nominal anual con vencimiento a los veinticuatro (24) meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación, por un valor nominal en UVA de hasta \$2.000.000.000 (dos mil millones de Pesos), calculados al Valor UVA Inicial (conforme se define abajo).</p> <p>El monto final de la emisión de las Obligaciones Negociables Clase 7 será determinado por la Compañía luego de finalizado el procedimiento de colocación y adjudicación de las Obligaciones Negociables Clase 7 detallado en de este Suplemento de Prospecto, e informado en el Aviso de Resultados (según se define más adelante).</p>
Denominación y pago	<p>Las Obligaciones Negociables Clase 7 estarán denominadas en Unidades de Valor Adquisitivo, actualizables por el Coeficiente de Estabilización de Referencia (“<u>CER</u>”) - Ley N° 25.827 (“<u>UVA</u>”), de conformidad con lo dispuesto en el Decreto de Necesidad y Urgencia N°146/2017 del Poder Ejecutivo Nacional (el “<u>Decreto 146/17</u>”).</p> <p>Todos los pagos bajo las Obligaciones Negociables Clase 7 serán realizados en Pesos, al Valor UVA Aplicable (conforme dicho término se define abajo).</p>
Precio de Emisión	<p>El Precio de Emisión será determinado por Plaza Logística con anterioridad a la Fecha de Emisión y Liquidación e informado a través del Aviso de Resultados (el “<u>Precio de Emisión</u>”).</p> <p>El Precio de Emisión será expresado como porcentaje truncado a dos decimales. Dicha determinación será efectuada sobre la base del resultado del procedimiento de colocación y adjudicación de las Obligaciones Negociables Clase 7 detallado en la sección “<i>Plan de Distribución</i>” del presente Suplemento.</p>
Suscripción e Integración	<p>Las Obligaciones Negociables Clase 7 podrán ser integradas únicamente en especie, mediante la entrega de Obligaciones Negociables Clase 4, las cuales serán valuadas a la Relación de Canje.</p> <p>La Emisora no aceptará suscripciones de Obligaciones Negociables Clase 7 en efectivo. No se aceptarán propuestas de integración alternativas, condicionadas o contingentes. Los Tenedores Elegibles podrán ofrecer en integración todas, algunas o ninguna de las Obligaciones Negociables Clase 4 de las que sean tenedores.</p> <p>En caso que el valor nominal de Obligaciones Negociables Clase 7 a ser adjudicadas en base a la Relación de Canje, no coincida con un número entero, los decimales serán redondeados de la siguiente forma: (i) cuando el monto a asignar fuera un monto que incluya entre 0,01 UVA y 0,49 UVA, el monto asignado será el numero entero inferior y (ii) cuando el monto a asignar a una Orden de Compra fuera un monto que incluya entre 0,50 UVA y 0,99 UVA, el monto asignado será el numero entero superior.</p> <p>Los Tenedores Elegibles deberán integrar el monto correspondiente a las Obligaciones Negociables Clase 7 efectivamente adjudicadas, mediante la transferencia a la cuenta comitente del Colocador que se indique en la Orden de Compra, del valor nominal de las Obligaciones Negociables Clase 4 que fuera necesario de conformidad con la Relación de Canje para integrar las Obligaciones Negociables Clase 7 adjudicadas, hasta las 14:00 hs. de la Fecha de Emisión y Liquidación.</p> <p>Las ofertas de los suscriptores de las Órdenes de Compra de Obligaciones Negociables Clase 7 que hubieren sido adjudicadas y que no hayan realizado la transferencia de las Obligaciones Negociables Clase 4 en el plazo indicado precedentemente, a la cuenta comitente del Colocador indicada en la respectiva</p>

Orden de Compra, podrán, a opción de la Compañía, quedar sin efecto por la porción no integrada y ello no generará derecho a compensación o indemnización alguna para el suscriptor correspondiente.

La entrega de las Obligaciones Negociables Clase 7 a los Tenedores Elegibles que hayan presentado Obligaciones Negociables Clase 4 que sean aceptadas, será efectuada en la Fecha de Emisión y Liquidación, en las cuentas en CVSA que los suscriptores hayan previamente indicado al Colocador en su respectiva orden de compra.

Relación de Canje

Con anterioridad al inicio del Período de Licitación Pública, se informará mediante un aviso complementario al presente Suplemento a ser publicado en los Sistemas Informativos, la relación de canje a aplicar por cada UVA de valor nominal de Obligaciones Negociables Clase 4 a efectos de la integración en especie de las Obligaciones Negociables Clase 7 (la “Relación de Canje”).

Las Obligaciones Negociables Clase 4 deberán ser utilizadas para suscribir Obligaciones Negociables Clase 7 a la Relación de Canje establecida. A los efectos del cálculo de la Relación de Canje, la Emisora y los Colocadores tendrán en cuenta, entre otras cuestiones, sin limitación, el capital residual y las condiciones del mercado existentes para instrumentos de similares características.

A los efectos del cálculo de la Relación de Canje, la Emisora contemplará los intereses devengados y no pagados de las Obligaciones Negociables Clase 4 hasta la Fecha de Emisión y Liquidación, de forma tal que en caso de aceptarse la Orden de Compra, se considerarán pagados dichos intereses en la Fecha de Emisión y Liquidación mediante la entrega al Tenedor Elegible de Obligaciones Negociables Clase 7.

Dicha Relación de Canje, tal como se indicó en el párrafo anterior, será informada con anterioridad al inicio del Período de Licitación Pública, por lo que al momento de presentar sus órdenes de compra, los tenedores de las Obligaciones Negociables Clase 4 que deseen suscribir los Obligaciones Negociables Clase 7 en especie tendrán a disposición la información concerniente a la Relación de Canje.

Agente de Liquidación

StoneX Securities S.A. (el “Agente de Liquidación”)

Agente de Cálculo

Plaza Logística S.R.L. (el “Agente de Cálculo”)

Obligaciones Negociables Clase 4 que no participen de la suscripción en especie o no sean aceptadas

Las Obligaciones Negociables Clase 4 que no sean presentadas a la Emisora para la suscripción en especie de Obligaciones Negociables Clase 7, en o antes, de la Fecha de Emisión y Liquidación, o que no sean aceptadas a dichos efectos, continuarán en circulación, vencerán en sus respectivas fechas de vencimiento y continuarán devengando intereses de acuerdo a lo que fuera oportunamente establecido en el respectivo suplemento de prospecto y documentación adicional y tendrán todos los derechos y beneficios previstos en dichos documentos.

Monto Mínimo de Suscripción

350 UVA

Valor Nominal Unitario

1 UVA

Unidad Mínima de Negociación

1 UVA y múltiplos de 1 UVA superiores a esa cifra.

Forma

Las Obligaciones Negociables Clase 7 estarán representadas mediante un certificado global permanente, a ser depositado en CVSA de acuerdo a lo establecido por la Ley N° 24.587 de Nominatividad de los Títulos Valores Privados (la “Ley de Nominatividad de 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.

Fecha de Emisión y Liquidación

Será la fecha que se informe en el Aviso de Suscripción y tendrá lugar dentro de los 3 (tres) Días Hábiles de terminado el Período de Licitación Pública (la “Fecha de Emisión y Liquidación”). Véase “Plan de Distribución” de este Suplemento de Prospecto.

Tasa de Interés

Las Obligaciones Negociables Clase 7 devengarán intereses a una tasa de interés fija del 4,49% nominal anual sobre el capital no amortizado.

Fechas de Pago de Intereses

Los intereses bajo las Obligaciones Negociables Clase 7 se pagarán en forma trimestral por período vencido en las fechas que sean un número de día idéntico a la Fecha de Emisión y Liquidación, pero del correspondiente mes, desde la Fecha de Emisión y Liquidación y hasta la Fecha de Vencimiento correspondiente (cada

una, una “Fecha de Pago de Intereses”). Las Fechas de Pago de Intereses correspondientes a las Obligaciones Negociables Clase 7 serán informadas mediante la publicación del 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

Año de 360 días con 12 meses de 30 días cada uno.

Intereses moratorios

Todo importe adeudado bajo las Obligaciones Negociables Clase 7 que no sea abonado en la fecha y en la forma estipulada, cualquiera fuera la causa o motivo de ello, devengará intereses moratorios sobre el importe impago desde la fecha en que dicho importe debería haber sido abonado, inclusive, y hasta la fecha de su efectivo pago, no inclusive, a una tasa de interés equivalente al interés compensatorio, incrementado en un 50% de la tasa de interés aplicable a los intereses compensatorios, excepto en los casos descriptos más adelante.

Valor UVA Inicial

Será la cotización de la UVA publicada por el BCRA <http://www.bcra.gov.ar/>, en el acceso “*Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) (en pesos -con dos decimales-, base 31.3.2016=14.05)*”, ubicado en la sección “*Publicaciones y Estadísticas. Estadísticas. Principales Variables*”, correspondiente al quinto Día Hábil anterior a la Fecha de Emisión y Liquidación, y que será informada al público inversor mediante el Aviso de Suscripción (el “Valor UVA Inicial”).

Valor UVA Aplicable

Será la cotización de la UVA publicada por el BCRA en su sitio web <http://www.bcra.gov.ar/>, en el acceso “*Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) (en pesos -con dos decimales-, base 31.3.2016=14.05)*”, ubicado en la sección “*Publicaciones y Estadísticas. Estadísticas. Principales Variables*”, correspondiente al quinto Día Hábil anterior de cada Fecha de Pago, según dicha cotización sea informada por el Agente de Cálculo (o, en caso que el BCRA suspenda la publicación de dicha variable, dicha equivalencia será calculada mediante la aplicación del Índice Sustituto) (el “Valor UVA Aplicable”).

En el caso de no encontrarse disponible el Valor UVA Inicial, o el Valor UVA Aplicable para alguna de las Fechas de Pago, el Agente de Cálculo deberá determinar los montos a pagar tomando como referencia el Índice Sustituto.

Los montos a pagar en concepto de amortizaciones de capital e intereses serán informados en el aviso de pago que deberá ser oportunamente publicado por la Emisora en la Autopista de Información Financiera de CNV.

Índice Sustituto

En caso que el BCRA deje de publicar el valor de las UVA o que por cualquier otro motivo no sea posible que en una Fecha de Pago, los montos a pagar bajo las Obligaciones Negociables Clase 7 puedan ser calculados según el Valor UVA Aplicable, se determinarán dichos montos según lo dispuesto a continuación.

El Agente de Cálculo:

(i) tomará el índice que el BCRA, o la autoridad de aplicación que corresponda, designe en reemplazo de las UVA; o, en su defecto,

(ii) convertirá el monto total de Obligaciones Negociables Clase 7 en circulación a Pesos, al último Valor UVA Aplicable publicado por el BCRA, y luego multiplicará dicho saldo por el coeficiente que resulte de dividir (a) el valor de cotización del CER, publicado por el BCRA en su sitio web <http://www.bcra.gov.ar/>, en el acceso “*CER (Base 2.2.2002=1)*”, ubicado en la sección “*Publicaciones y Estadísticas. Estadísticas. Principales Variables*”, correspondiente al quinto Día Hábil anterior de cada Fecha de Pago; por (b) el valor de cotización del CER correspondiente a la fecha en que se hubiera publicado el último Valor UVA Aplicable referido arriba.

En caso de que se suspenda o interrumpa la publicación del CER informada por el BCRA, se tomará la publicación del índice de precios al consumidor (IPC) elaborado por el INDEC, que se utiliza para construir el CER. En caso de que ello no fuese posible, se tomará como referencia el índice de precios elaborado por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Por último, en caso de que se suspenda o se interrumpa la publicación de cualquiera de los índices mencionados, e inclusive de

los que eventualmente los reemplacen, el Agente de Cálculo tomará como referencia cualquier otro índice que, a su criterio razonable, refleje la evolución del CER y permita así actualizar el monto del capital pendiente de pago.

Amortización	El capital de las Obligaciones Negociables Clase 7 se repagará en una (1) sola cuota en la Fecha de Vencimiento (“ <u>Fecha de Pago de Amortización</u> ”).
Fecha de Vencimiento	Será la fecha en que se cumplan veinticuatro (24) meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación, y será informada en el Aviso de Resultados.
Pagos	Todos los pagos bajo las Obligaciones Negociables Clase 7 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 “ <i>Pagos</i> ” más adelante en “ <i>Términos y Condiciones Adicionales de las Obligaciones Negociables Clase 7</i> ” en el presente Suplemento.
Emisiones Adicionales	En el futuro, la Emisora podrá emitir Obligaciones Negociables Clase 7 adicionales periódicamente y sin notificación a los tenedores de las Obligaciones Negociables Clase 7 ni el consentimiento de los mismos; quedando establecido que dichas Obligaciones Negociables Clase 7 adicionales tendrán los mismos términos y condiciones en todos sus aspectos que fueran de aplicación que las Obligaciones Negociables Clase 7 descritas en el presente, excepto por sus fechas de emisión y/o precios de emisión. En ese caso, las Obligaciones Negociables adicionales constituirán una única clase con las Obligaciones Negociables Clase 7 y tanto las Obligaciones Negociables Clase 7 como las Obligaciones Negociables adicionales serán fungibles entre sí.
Rescate Optativo por Razones Impositivas	Ver “ <i>Términos y Condiciones Adicionales de las Obligaciones Negociables Clase 7 – Rescate Optativo por Razones Impositivas</i> ” en este Suplemento.
Rescate Optativo Anticipado	Ver “ <i>Términos y Condiciones Adicionales de las Obligaciones Negociables Clase 7– Rescate Optativo Anticipado</i> ”, en este Suplemento.
Compra o Adquisición de Obligaciones Negociables Clase 7 por parte de la Emisora	La Emisora, y/o cualquiera de sus sociedades controlantes, controladas o vinculadas, podrá, de acuerdo con las normas vigentes, en cualquier momento y de cualquier forma, comprar y/o de cualquier otra forma adquirir Obligaciones Negociables Clase 7 en circulación y realizar con ellas cualquier acto jurídico, mantener las Obligaciones Negociables Clase 7 en cartera, transferirlas a terceros y/o cancelarlas. Las Obligaciones Negociables Clase 7 que se mantengan en titularidad de la Emisora no serán consideradas en circulación a los efectos de calcular el quórum y/o las mayorías en las asambleas de tenedores y no darán 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.
Destino de Fondos	<p>De acuerdo con lo previsto en el presente Suplemento, la emisión de las Obligaciones Negociables Clase 7 estará destinada a la refinanciación de pasivos de Plaza Logística, específicamente de las Obligaciones Negociables Clase 4 emitidas con anterioridad, todo ello de conformidad con el Artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables.</p> <p>La Emisora cancelará las Obligaciones Negociables Clase 4 recibidas en concepto de integración de las Obligaciones Negociables Clase 7, una vez emitidas éstas.</p>
Ley Aplicable	Las Obligaciones Negociables Clase 7 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 Clase 7 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 “Tribunal”), de conformidad con el artículo 46 de la Ley de Mercado de Capitales, sus modificatorias y/o complementarias, sin perjuicio del derecho de los tenedores a acudir a los tribunales judiciales competentes, a los que también podrá acudir la Emisora en caso que el Tribunal cese en sus funciones.
Acción Ejecutiva	Las Obligaciones Negociables Clase 7 constituirán “obligaciones negociables” de conformidad con las disposiciones de la Ley de Obligaciones Negociables y gozarán de los derechos allí establecidos. En particular, conforme con el artículo 29 de dicha ley, en el supuesto de incumplimiento por parte de la Emisora en el pago a su vencimiento de cualquier monto adeudado bajo las Obligaciones Negociables Clase 7, los tenedores podrán iniciar acciones ejecutivas ante tribunales competentes de la

República Argentina para reclamar el pago de los montos adeudados por la Emisora.

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

Asambleas de tenedores

En cualquier momento podrán convocarse y celebrarse asambleas de tenedores de Obligaciones Negociables Clase 7 para tratar y decidir sobre cualquier cuestión relacionada con las mismas. Tales asambleas se llevarán a cabo en la jurisdicción del domicilio de la Emisora, en la fecha, modo y/o en el lugar que determine la Emisora conforme con lo dispuesto por la Ley de Obligaciones Negociables, las normas aplicables de la CNV y las demás disposiciones legales vigentes resultando también de aplicación los artículos 354 y 355 de la Ley General de Sociedades en función de la aplicación del art. 14 de la Ley de Obligaciones Negociables y las demás normas aplicables. Se deja expresa constancia que, 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 por la Resolución General CNV 830/2020, o la normativa que la complemente o la reemplace.

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

La Gerencia de Plaza Logística podrá, a solicitud de obligacionistas titulares de por lo menos el 5% (cinco por ciento) del monto total de capital de las Obligaciones Negociables Clase 7 en circulación o cuando lo juzgue necesario, convocar a una asamblea de tenedores de las Obligaciones Negociables Clase 7, 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 Clase 7.

En relación con las Obligaciones Negociables Clase 7, 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 Clase 7 en circulación (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 Clase 7 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 los tenedores presentes, excepto por las resoluciones que resuelvan modificar los términos “esenciales” de las Obligaciones Negociables Clase 7, que se registrarán por lo que se indica en el párrafo que sigue.

Las modificaciones y reformas a términos “esenciales” de las Obligaciones Negociables Clase 7 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 Clase 7 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 Clase 7; (ii) una reducción en el capital o intereses sobre las Obligaciones Negociables Clase 7 o un cambio en la obligación de la Compañía de pagar Montos Adicionales (conforme dicho término se define abajo) respecto de ellos; (iii) un cambio en el lugar o moneda de pago del capital o de los intereses y/o cualquier otro monto pagadero bajo las Obligaciones Negociables Clase 7 (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 Clase 7 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 Clase 7 necesarios para modificar o reformar las Obligaciones Negociables Clase 7, 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 Clase 7.

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

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

Calificación de Riesgo

Las Obligaciones Negociables Clase 7 han sido calificadas AA-(arg) por FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo - Registro CNV N°9 (Afiliada de Fitch Ratings, Ltd.). Para mayor información, ver “*Calificación de Riesgo*” del presente Suplemento de Prospecto.

Supuestos de Incumplimiento

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

Rango

Las Obligaciones Negociables Clase 7 constituirán un endeudamiento directo, incondicional, no privilegiado y no subordinado de la Compañía y tendrán en todo momento el mismo rango en su derecho de pago que todas las deudas existentes y futuras no privilegiadas y no subordinadas de la Compañía (salvo las obligaciones que gozan de preferencia por ley o de puro derecho, incluyendo, sin limitación, las acreencias por impuestos y de índole laboral).

Las Obligaciones Negociables Clase 7 estarán efectivamente subordinadas a todo el endeudamiento garantizado actual y futuro de la Compañía, hasta el valor de los activos que garanticen dichas deudas.

Comisiones. Gastos y Honorarios

Plaza Logística no realizará pagos a brokers, organizadores u otros que distintos de los Colocadores. Los Tenedores Elegibles participantes no deberán abonar comisiones ni honorarios a los Colocadores. Sin embargo, si un Tenedor Elegible participante realiza la operación a través de su corredor, operador, banco comercial, entidad fiduciaria u otra entidad, es posible que ese Tenedor Elegible deba abonar comisiones u honorarios por intermediación. Cualquier pregunta o solicitud de asistencia o de copias adicionales de los documentos podrá realizarse a la Emisora, o Colocadores a uno de los números telefónicos indicados en la última página de este Suplemento de Prospecto.

Sistema de Liquidación y Compensación

Las ofertas realizadas por los Tenedores Elegibles podrán ser liquidadas a través del sistema de compensación y liquidación Euroclear Bank SA/Nv (“Euroclear”) y cualquier Tenedor Elegible podrá asimismo elegir mantener su participación en las Obligaciones Negociables Clase 7, o una parte de ellas, mediante depósito en cuentas Euroclear a través de CVSA. A dichos efectos, las Obligaciones Negociables Clase 7 contarán con especie asignada en Euroclear y el número de ISIN será informado mediante un aviso complementario al presente Suplemento de Prospecto.

TÉRMINOS Y CONDICIONES ADICIONALES DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES CLASE 7

A continuación se detallan ciertos términos y condiciones adicionales específicos de las Obligaciones Negociables Clase 7, los cuales deben ser leídos junto con los términos y condiciones específicos de las Obligaciones Negociables Clase 7 que se detallan en “Términos y Condiciones de las Obligaciones Negociables Clase 7” del presente Suplemento de Prospecto, y los cuales complementan y/o reemplazan los términos y condiciones generales que se detallan en “De la oferta, listado y negociación - Descripción de los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables” del Prospecto. En caso de contradicción entre los términos y condiciones generales detallados en el Prospecto y los términos y condiciones específicos que se detallan en este Suplemento de Prospecto, estos últimos prevalecerán por sobre los primeros con respecto a las Obligaciones Negociables Clase 7.

Descripción

Las Obligaciones Negociables Clase 7 serán, conforme con la Ley de Obligaciones Negociables, obligaciones negociables simples, subordinadas o no, con garantía común, y serán colocadas por oferta pública, dentro del territorio de la Argentina, conforme con los términos de la Ley de Mercado de Capitales, las Normas de la CNV y las demás normas aplicables, mediante el sistema denominado de licitación pública.

Pagos

El agente de pago de las Obligaciones Negociables Clase 7 será CVSA. Todos los pagos de capital, intereses, Montos Adicionales y/o cualquier otro monto adeudado por la Emisora bajo las Obligaciones Negociables Clase 7 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 Clase 7. Los pagos de capital adeudado bajo las Obligaciones Negociables Clase 7 serán efectuados contra la entrega de las Obligaciones Negociables Clase 7 al correspondiente agente de pago para su cancelación (estableciéndose que en caso de amortizaciones parciales dicha entrega solo será necesaria contra la entrega de nuevas Obligaciones Negociables Clase 7 representativas del saldo de capital no amortizado), y los pagos de intereses, montos adicionales y/o cualquier otro monto adeudado bajo las mismas serán efectuados a las personas a cuyo nombre estén registradas las Obligaciones Negociables Clase 7 en cuestión.

Todos los pagos que la Emisora deba realizar en virtud de Obligaciones Negociables Clase 7 se efectuarán en las monedas previstas en la sección “*Términos y Condiciones de las Obligaciones Negociables Clase 7*” del presente Suplemento de Prospecto (y siempre conforme con las normas que pudieran resultar aplicables al respecto).

Los pagos a realizarse bajo las Obligaciones Negociables Clase 7 en concepto de capital, intereses, Montos Adicionales y/o cualquier otro monto deberán ser realizados en las fechas establecidas en “*Términos y Condiciones de las Obligaciones Negociables Clase 7*” del presente Suplemento de Prospecto. Si cualquier día de pago de cualquier monto bajo las Obligaciones Negociables Clase 7 no fuera un Día Hábil, dicho pago será efectuado en el Día Hábil inmediatamente posterior. Cualquier pago adeudado bajo las Obligaciones Negociables Clase 7 efectuado en dicho Día Hábil inmediatamente posterior tendrá la misma validez que si hubiera sido efectuado en la fecha en la cual vencía el mismo, y no se devengarán intereses durante el período comprendido entre dicha fecha y el Día Hábil inmediato posterior, estableciéndose, sin embargo, que, si la Fecha de Vencimiento de las Obligaciones Negociables Clase 7 no fuera un Día Hábil, sí se devengarán intereses durante el período comprendido entre dicha fecha y el Día Hábil inmediato posterior.

Intereses

El capital de las Obligaciones Negociables Clase 7 devengará intereses compensatorios detallados en “*Términos y Condiciones de las Obligaciones Negociables Clase 7*” del presente Suplemento de Prospecto desde la Fecha de Emisión y Liquidación, inclusive, y hasta la fecha en que dicho capital sea totalmente amortizado, no inclusive. Los intereses serán pagados en las fechas y en las formas especificadas en dicha sección.

Todo importe adeudado bajo las Obligaciones Negociables Clase 7 que no sea abonado en la fecha y en la forma estipulada, cualquiera fuera la causa o motivo de ello, devengará intereses moratorios sobre el importe impago desde la fecha en que dicho importe debería haber sido abonado, inclusive, y hasta la fecha de su efectivo pago, no inclusive, a una tasa de interés equivalente al interés compensatorio, incrementado en un 50% de la tasa de interés aplicable a los intereses compensatorios.

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

Registro, Transferencias, Gravámenes y Medidas Precautorias; Depósito Colectivo

El agente de depósito colectivo de las Obligaciones Negociables Clase 7 será la CVSA. Las transferencias de Obligaciones Negociables Clase 7 serán efectuadas de acuerdo con los procedimientos aplicables por la CVSA. El correspondiente agente de depósito colectivo anotará todo gravamen y/o medida precautoria que se constituya sobre las Obligaciones Negociables Clase 7 de acuerdo con cualquier instrucción escrita recibida del obligacionista en cuestión y/o con cualquier orden dictada por un tribunal y/u otra entidad competente.

Montos Adicionales

Todos los pagos de capital e intereses respecto de las Obligaciones Negociables Clase 7 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 Clase 7, 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 Clase 7 (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 Clase 7, 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 Clase 7 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 Clase 7 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 Clase 7 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 Clase 7;
- (f) respecto de Impuestos que no hubieran sido así determinados si el tenedor hubiera presentado la Obligación Negociable Clase 7 para el pago (cuando la presentación fuera requerida y la Emisora hubiera otorgado a los tenedores una notificación con 30 (treinta) días de anticipación dejando constancia del requisito de cumplir con dicha presentación) a otro agente de pago;
- (g) respecto de cualquier pago a un tenedor de una Obligación Negociable Clase 7 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 Clase 7, 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 Clase 7 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 Clase 7;
- (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 Clase 7 también hacen referencia a los Montos Adicionales que puedan resultar pagaderos con respecto a dicho capital o intereses.

Rescate Optativo por Razones Impositivas

Las Obligaciones Negociables Clase 7 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 Clase 7, 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 Clase 7 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 Montos Adicionales; y sujeto, además, a que medidas comercialmente razonables se entenderá no incluye cualquier cambio en el lugar de constitución u organización o ubicación de la sede social o domicilio legal de la Compañía. En todos los casos, se respetará el principio de igualdad entre los inversores.

Rescate a opción de los tenedores

Las Obligaciones Negociables Clase 7 no serán rescatables a opción de los tenedores.

Rescate Optativo Anticipado

En la medida que la normativa aplicable y vigente lo permita, Plaza Logística podrá rescatar anticipadamente a su opción las Obligaciones Negociables Clase 7, en cualquier momento a partir del noveno mes anterior a la Fecha de Vencimiento de las Obligaciones Negociables Clase 7, en forma total o parcial, al precio de rescate de capital de 101% sobre el valor nominal, más 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 Clase 7 e informándose a la CNV a través de la AIF. En todos los casos de rescate se garantizará el trato igualitario entre los tenedores.

Supuestos de Incumplimiento

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

(i) la Compañía no cumpliera con el pago a su vencimiento del capital las Obligaciones Negociables Clase 7 cuando venciera y resultara pagadera al vencimiento, ante la declaración de caducidad de plazos, o de otro modo;

(ii) la Compañía no cumpliera con el pago de intereses (incluso Montos Adicionales) sobre las Obligaciones Negociables Clase 7 cuando vencieran y resultaren pagaderos al vencimiento, luego de una declaración de caducidad de plazos o de otra forma y el incumplimiento continuara por un período de 15 días consecutivos;

(iii) la Compañía no cumpliera o violara cualquier otro compromiso asumido bajo las Obligaciones Negociables Clase 7, 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 Clase 7 en circulación cursaran notificación escrita a la Compañía al respecto;

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

(v) la Compañía, después de la Fecha de Emisión y Liquidación, (A) presentara un pedido de quiebra o presentara un concurso preventivo de acreedores, (B) procurara la aprobación por parte de sus acreedores de un acuerdo preventivo extrajudicial perjudicando las Obligaciones Negociables Clase 7 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 Clase 7, (D) solicitara la designación o prestara su consentimiento a la designación (en un proceso judicial similar) de un depositario, síndico, liquidador o funcionario similar para ella o sus bienes o (E) realizara una cesión general en beneficios de sus acreedores;

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

(vii) resultara ilícito para la Compañía cumplir con cualquiera de sus obligaciones bajo las Obligaciones Negociables Clase 7, o, respecto de las mismas, las obligaciones de pago de la Compañía dejaran de ser válidas, vinculantes o exigibles o la Compañía se opusiera a su efecto vinculante o exigibilidad o denegara que tiene responsabilidad u obligación adicional en virtud de ellas o respecto de ellas.

Si tuviera lugar y continuara vigente un Supuesto de Incumplimiento que no sea un supuesto descrito en los puntos (v) o (vi), los tenedores de por lo menos el 75% del valor nominal total de las Obligaciones Negociables Clase 7 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 Clase 7. 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 intereses devengados sobre las Obligaciones Negociables Clase 7 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 Clase 7 en circulación podrán, mediante notificación escrita a la Compañía, dispensar todos los Supuestos de Incumplimiento anteriores y rescindir y anular una declaración de caducidad de plazos y sus consecuencias si: (1) todos los Supuestos de Incumplimiento existentes, con la excepción del incumplimiento de pago de capital e intereses (incluso Montos Adicionales) sobre las Obligaciones Negociables Clase 7 que hayan vencido únicamente por la declaración de caducidad de plazos, hubieran sido subsanados o dispensados; y (2) la rescisión no estuviera en conflicto con ninguna sentencia o resolución de un juez competente. Luego de dicha dispensa, el Supuesto de Incumplimiento dejará de existir y cualquier Supuesto de Incumplimiento que surja de ello será considerado subsanado, pero dicha dispensa no se extenderá a ningún Supuesto de Incumplimiento posterior u otro Supuesto de Incumplimiento ni limitará ningún derecho consecuente.

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

Pedido de información y documentación a obligacionistas/tenedores

La Emisora se reserva el derecho a solicitar a los obligacionistas / tenedores, cualquier documentación y/o información requerida por, o en representación de un ente gubernamental en ejercicio de sus facultades y con competencia suficiente, a los efectos de cumplir debidamente las obligaciones impuestas a su cargo en su carácter de emisor de las Obligaciones Negociables Clase 7, 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 Clase 7, información relacionada con el cumplimiento con la Normativa de Prevención de Lavado de Activos (tal como se define más adelante). Adicionalmente, la Emisora no dará curso a las suscripciones cuando quien desee suscribir las Obligaciones Negociables Clase 7 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 Clase 7 y en la página web de la CNV en la Autopista de la Información Financiera, y las mismas se considerarán efectuadas el día en que se realizó dicha publicación. El costo de cualquier publicación y/o notificación estará a cargo de la Emisora. Sin perjuicio de ello, la Emisora deberá efectuar todas las publicaciones que requieran las Normas de la CNV y las demás normas vigentes, y asimismo, en su caso, todas las publicaciones que requieran las normas vigentes de los mercados de valores del país y/o del exterior donde listen y/o negocien las Obligaciones Negociables Clase 7.

Prescripción

Los reclamos contra la Emisora por el pago de capital y/o intereses bajo las Obligaciones Negociables Clase 7 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 Clase 7 estén en circulación, Plaza Logística mantendrá todos los agentes necesarios para cumplimentar con la normativa de aplicación.

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 Clase 7 ofrecidas por medio del presente será efectuada mediante el mecanismo de subasta o licitación pública (la "Licitación").

Las Obligaciones Negociables Clase 7 serán ofrecidas y colocadas en la República Argentina por los Colocadores conforme al procedimiento previsto en la presente sección, el Prospecto y el Suplemento de Prospecto, todo ello conforme con lo establecido en las Normas de la CNV, oportunidad en la cual podrán ser adquiridas únicamente por los Tenedores Elegibles. Los Tenedores Elegibles que deseen suscribir Obligaciones Negociables Clase 7 deberán presentar sus correspondientes órdenes de compra (la "Orden de Compra") en los términos descritos más abajo, las cuales deberán ser ingresadas como ofertas por agentes del MAE (incluyendo, sin limitación, a los Colocadores y/o adherentes del mismo), quienes las recibirán, procesarán e ingresarán, a través del módulo de licitaciones del sistema "SIOPEL" del MAE, todo ello de acuerdo con el Prospecto y este Suplemento.

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 ofertas sean cargadas las Orden de Compra a ser ingresadas por agentes del MAE y/o adherentes al mismo, a través del módulo de licitaciones del sistema "SIOPEL" del MAE 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).

Las Obligaciones Negociables Clase 7 constituyen nuevas obligaciones negociables, por lo que no puede asegurarse que exista un mercado para ellas. Se destaca que la Emisora ha solicitado la autorización de listado de las Obligaciones Negociables Clase 7 al BYMA a través de la BCBA y su negociación al MAE. Sin embargo, la Emisora no puede garantizar que estas solicitudes serán aprobadas.

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

Procedimiento de Colocación Primaria de las Obligaciones Negociables Clase 7

Las Obligaciones Negociables Clase 7 serán colocadas por oferta pública, mediante Licitación, conforme con los términos de la Ley de Mercado de Capitales, las Normas de la CNV y las demás normas aplicables, incluyendo, sin limitación, Título VI, Capítulo IV, la Sección I de las Normas de la CNV.

Período de Difusión

En la oportunidad que determinen la Emisora 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 Clase 7, el cual tendrá una duración no inferior a tres (3) Días Hábiles, 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 Clase 7 y se invitará a potenciales inversores a presentar las correspondientes Órdenes de Compra para suscribir Obligaciones Negociables Clase 7 (el "Período de Difusión");

(2) la fecha de inicio y de finalización del período de Licitación de las Obligaciones Negociables Clase 7, el cual tendrá una duración no inferior a un (1) Día Hábil y durante el cual, sobre la base de tales Órdenes de Compra de potenciales inversores, los agentes del MAE (incluyendo, sin limitación a los Colocadores) y/o adherentes del mismo podrán presentar las correspondientes ofertas a través del módulo de licitaciones del sistema "SIOPEL" del MAE dentro de los horarios de 10:00 horas a 16:30 (el "Período de Licitación Pública");

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

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

En todos los casos el Período de Licitación Pública deberá ser posterior al Período de Difusión.

Durante el Período de Difusión, se realizará la difusión pública de la información referida a la Emisora y a las Obligaciones Negociables Clase 7, y se invitará a potenciales inversores a presentar a cualquier agente del MAE (incluyendo, sin limitación a los Colocadores) y/o adherentes del mismo, las correspondientes Órdenes de Compra para suscribir Obligaciones Negociables Clase 7. Durante el Período de Difusión no se recibirán Órdenes de Compra.

Período de Licitación Pública

Finalizado el Período de Difusión, se iniciará el Período de Licitación Pública, en el cual los agentes del MAE (incluyendo, sin limitación, los Colocadores y/o adherentes del mismo) podrán ingresar las Órdenes de Compra a través del módulo de licitaciones del sistema “SIOPEL” del MAE, que hayan recibido de potenciales Tenedores Elegibles. Dichas Órdenes de Compra que oportunamente presenten los potenciales Tenedores Elegibles a los agentes del MAE (incluyendo, sin limitación a los Colocadores y/o adherentes del mismo), deberán detallar, entre otras cuestiones, el nombre y denominación del Tenedor Elegible, el valor nominal requerido y el precio de emisión solicitado expresado como porcentaje limitado a dos decimales (el “Precio Solicitado”). El registro de ofertas relativo a la colocación primaria de las Obligaciones Negociables Clase 7 será llevado a través del sistema SIOPEL (el “Registro”).

Órdenes de Compra

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

Los Tenedores Elegibles interesados en presentar Órdenes de Compra, deberán contactar a cualquier agente del MAE (incluyendo, sin limitación a los Colocadores) y/o adherentes del mismo con suficiente anticipación a la finalización del Período de Licitación Pública, a fin de posibilitar que sus Órdenes de Compra sean presentadas a través del sistema “SIOPEL” del MAE antes de que finalice el Período de Licitación Pública. Ni la Emisora ni los Colocadores pagarán comisión y/o reembolsarán gasto alguno a los agentes del MAE (distintos de los Colocadores) y/o adherentes al mismo a través de los cuales se presenten Ofertas de Compra, sin perjuicio de que estos últimos podrían cobrar comisiones y/o gastos directamente a los Tenedores Elegibles 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 MAE y/o adherentes del mismo (distintos de los Colocadores) que sean habilitados a tal efecto, participarán en la rueda y verán las Órdenes de Compra a medida que las mismas se vayan ingresando en el sistema a través del módulo de licitaciones del sistema “SIOPEL” del MAE. 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 inversor o el nombre del agente y/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) el Precio Solicitado; (iv) la fecha, hora, minuto y segundo de recepción de la Orden de Compra; (v) su número de orden; y (vi) cualquier otro dato que resulte relevante y/o sea requerido por el formulario de SIOPEL.

Todos aquellos agentes del MAE y/o adherentes del mismo que cuenten con línea de crédito otorgada por los Colocadores serán, a pedido de dichos agentes, dados de alta para participar en la rueda, sin más. Aquellos agentes del MAE y/o adherentes del mismo que no cuenten con línea de crédito otorgada por los Colocadores, también deberán solicitar a los mismos la habilitación para participar en la rueda, para lo cual deberán acreditar su inscripción ante la CNV como “Agente Registrado” en los términos de la Ley de Mercado de Capitales y entregar una declaración jurada en la que manifiesten que cumplen acabadamente con la normativa sobre encubrimiento y lavado de activos regulada por la Ley N° 25.246 y sus modificatorias (incluyendo, sin limitación, la Ley N° 26.683, la Ley N° 26.733, la Ley N° 26.734, y las normas de la Unidad de Información Financiera y las Normas de la CNV) (la “Normativa de Prevención de Lavado de Activos”). En cualquier caso, la solicitud deberá realizarse con antelación al inicio del Período de Licitación Pública.

Todas las Órdenes de Compra serán irrevocables, firmes, vinculantes y definitivas a todos los efectos que pudiera corresponder, sin necesidad de ser ratificadas ni posibilidad de ser retiradas. Los agentes del MAE (incluyendo, sin limitación a los Colocadores) y/o adherentes del mismo que reciban Órdenes de Compra en relación con las Obligaciones Negociables Clase 7, no podrán rechazar las Órdenes de Compra presentadas a los mismos salvo que contengan errores u omisiones de datos que hagan imposible su procesamiento por el sistema o que no cumplan con los requisitos establecidos en relación con la Normativa de Prevención de Lavado de Activos, respetando en todos los casos el principio de igualdad de trato entre los inversores, aun cuando dichas Órdenes de Compra contengan un Precio Solicitado igual o inferior al Precio de Emisión, sin que tal circunstancia otorgue a los Tenedores Elegibles que hayan presentado tales Órdenes de Compra derecho a compensación y/o indemnización alguna. Las Órdenes de Compra rechazadas quedarán automáticamente sin efecto. Todas las Órdenes de Compra deberán contener los requisitos formales que aseguren el cumplimiento de exigencias normativas y la validez de dichas Órdenes de Compra, caso contrario, podrán ser rechazadas.

Los agentes del MAE (incluyendo, sin limitación a los Colocadores) y/o adherentes del mismo a través de los cuales los Tenedores

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

No podrán presentar Órdenes de Compra aquellas personas o entidades con domicilio, constituidas y/o residentes en jurisdicciones consideradas “*jurisdicciones no cooperantes*”, y/o aquellas personas o entidades que, a efectos de la suscripción o integración de las Obligaciones Negociables Clase 7, utilicen cuentas bancarias localizadas o abiertas en entidades financieras ubicadas en jurisdicciones consideradas “*jurisdicciones no cooperantes*”, en los términos del Art. 19 de la Ley de Impuesto a las Ganancias (T.O. 2019).

La Emisora a su sólo criterio y sin necesidad de invocar motivo alguno podrá terminar y dejar sin efecto, modificar, suspender y/o prorrogar el Período de Difusión y/o el Período de Licitación Pública en cualquier momento del mismo, lo cual, en su caso, será informado mediante un aviso complementario al presente 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 y/o prórroga del Período de Difusión y/o del Período de Licitación Pública no generará responsabilidad alguna a la Emisora o a los Colocadores ni otorgará a los Tenedores Elegibles que hayan presentado Órdenes de Compra, ni a los agentes del MAE y/o adherentes del mismo que hayan presentado Ofertas de Compra, derecho a compensación y/o indemnización alguna. En caso de terminación del Período de Licitación Pública, todas las Órdenes de Compra que, en su caso, se hayan presentado hasta ese momento, quedarán automáticamente sin efecto. En caso de suspensión y/o prórroga del Período de Licitación Pública, las Órdenes de Compra presentadas con anterioridad a tal suspensión y/o prórroga podrán ser retiradas en cualquier momento anterior a la finalización del Período de Licitación Pública, sin penalidad alguna.

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

Tramo Competitivo y Tramo No Competitivo

La oferta pública de las Obligaciones Negociables Clase 7 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 Tenedores Elegibles interesados en suscribir las Obligaciones Negociables Clase 7 podrán presentar una o más Órdenes de Compra.

Las Órdenes de Compra presentadas bajo el Tramo Competitivo deberán indefectiblemente incluir el Precio Solicitado, 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 MAE y/o adherente del mismo, de manera individual o agregada, Órdenes de Compra para el Tramo No Competitivo de las Obligaciones Negociables Clase 7 por hasta 65.000 UVA. 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 65.000 UVA, serán consideradas presentadas bajo el Tramo Competitivo y deberán indicar el Precio Solicitado relativo a las Obligaciones Negociables Clase 7.

Las Obligaciones Negociables Clase 7 adjudicadas al Tramo No Competitivo no podrá superar el 50% del total de las Obligaciones Negociables Clase 7 adjudicadas, adjudicándose las mismas a prorrata sobre la base del valor nominal solicitados y sin excluir ninguna Orden de Compra no competitiva.

Bajo el Tramo Competitivo, los Tenedores Elegibles podrán presentar, sin limitación alguna, más de una Orden de Compra que contengan valor nominal y/o Precio Solicitado distintos entre las distintas Órdenes de Compra del mismo Tenedor Elegible, pudiendo quedar adjudicadas una, todas o ninguna de las Órdenes de Compra remitidas.

Los inversores podrán limitar el monto de Obligaciones Negociables Clase 7 solicitado en sus Órdenes de Compra a un porcentaje máximo del valor nominal total de las Obligaciones Negociables Clase 7 a emitirse (el “Porcentaje Máximo”). Dicho Porcentaje Máximo deberá ser detallado por cada Tenedor Elegible en su respectiva Orden de Compra correspondiente al Tramo Competitivo.

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

Determinación del Precio de Emisión; Adjudicación

Tan pronto como sea posible, una vez finalizado el Período de Licitación Pública las Órdenes de Compra serán ordenadas en forma descendente en el sistema “SIOPEL” del MAE, sobre la base del Precio Solicitado, 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 Clase 7, o declarar desierta su colocación.

En caso que la Emisora decida adjudicar las Obligaciones Negociables Clase 7, determinará el valor nominal efectivo a emitir y el Precio de Emisión aplicable a las Obligaciones Negociables Clase 7, expresado como porcentaje limitado a dos decimales. La determinación del Precio de Emisión será realizada mediante Licitación y a través del sistema "SIOPEL" del MAE, en virtud del cual:

Tramo No competitivo:

Todas las Órdenes de Compra que conformen el Tramo No Competitivo serán adjudicadas al Precio de Emisión, no pudiendo superar el 50% del monto de las Obligaciones Negociables Clase 7 a ser emitidas. En caso de que dichas Órdenes de Compra superen el 50% mencionado, 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.

Tramo Competitivo

(i) todas las Órdenes de Compra con Precio Solicitado **mayor** al Precio de Emisión, serán adjudicadas al Precio de Emisión sin excluir ninguna Orden de Compra,

(ii) todas las Órdenes de Compra con Precio Solicitado **igual** al Precio de Emisión, serán adjudicadas al Precio de Emisión, salvo en caso de sobrescripción, en cuyo caso serán adjudicadas a prorrata sobre la base de la cantidad de UVA solicitada, y sin excluir ninguna Orden de Compra; y

(iii) todas las Órdenes de Compra con Precio Solicitado **inferior** al Precio de Emisión, no serán adjudicadas.

Si, como resultado de los prorrateos, la cantidad de UVA a asignar a una oferta, fuera un monto igual o por debajo de 0,49 UVA, el monto asignado será el importe entero inferior, y si fuera un monto igual o superior a 0,50 UVA, 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, a esa Orden de Compra no se le asignarán Obligaciones Negociables Clase 7, y el monto no asignado a tal Orden de Compra será asignado entre las demás Ofertas relativas al tramo que corresponda, siguiendo para ello, el procedimiento vigente en el MAE. El Agente de Liquidación será el responsable de ingresar el resultado en el pliego del SIOPEL.

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

Ni la Emisora ni los Colocadores garantizan a los agentes del MAE y/o adherentes del mismo que presenten Órdenes de Compra (y/o a los Inversores que hayan presentado a los mismos las correspondientes Órdenes de Compra), que se les adjudicarán a tales Ofertas de Compra, Obligaciones Negociables Clase 7 y/o que, en su caso, la cantidad de UVA que se les adjudicará serán los mismos solicitados en sus Ofertas de Compra. Tal circunstancia no generará responsabilidad alguna al Emisor, a los Colocadores ni otorgará a los agentes del MAE y/o adherentes del mismo que hayan ingresado Órdenes de Compra (y/o a los Inversores que hayan presentado a los mismos las correspondientes Órdenes de Compra), derecho a compensación y/o indemnización alguna.

Aviso de Resultados

El monto total ofrecido, el monto de las Obligaciones Negociables Clase 7 que será efectivamente emitido, el Precio de Emisión 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](#)").

Liquidación

La emisión y liquidación de las Obligaciones Negociables Clase 7 tendrá lugar en la fecha en que se informe en el Aviso de Resultados; se estima que tendrá lugar en el tercer Día Hábil contado desde la fecha del cierre del Período de Licitación Pública.

La liquidación de las ofertas adjudicadas podrá ser efectuada a través del sistema de liquidación y compensación MAE-CLEAR, administrado por el MAE ("[MAECLEAR](#)"), o el sistema de compensación y liquidación que lo reemplace en el futuro, o a través de los Colocadores, y/o a través de Euroclear, comprometiéndose los Tenedores Elegibles adjudicados y los agentes del MAE y/o adherentes del mismo a través de los que se hubieren presentado sus Ofertas de Compra, a tomar los recaudos necesarios a tal efecto en relación a la integración de la suscripción comprometida. Sin perjuicio de lo anterior, y acorde a lo previsto en la presente sección, las Obligaciones Negociables Clase 7 adjudicadas deberán ser integradas por los Tenedores Elegibles adjudicados con Obligaciones Negociables Clase 4 suficientes para cubrir el valor nominal que le fuera adjudicado de Obligaciones Negociables Clase 7, a la Relación de Canje establecida, hasta las 14:00 horas de la Fecha de Emisión y Liquidación.

Basándose en motivos comerciales y/o de mercado, la Emisora podrá declarar desierta la oferta de las Obligaciones Negociables, en forma total o parcial y, de corresponder, podrá no llevar adelante su emisión. Asimismo, la Emisora podrá declarar desierta la oferta: (a) cuando no se hubieran recibido Ofertas de Compra; (b) cuando las Ofertas de Compra recibidas representen un valor nominal de Obligaciones Negociables que, razonablemente (i) resulte poco significativo como para justificar la emisión de las Obligaciones Negociables; y/o (ii) considerando la ecuación económica resultante, torne no rentable para la Emisora la emisión de las Obligaciones Negociables.

Integración

La integración deberá efectuarse antes de las 14:00 hs. a la Fecha de Emisión y Liquidación, mediante la transferencia del valor nominal de las Obligaciones Negociables Clase 4 que fuera necesario para integrar las Obligaciones Negociables Clase 7 adjudicadas de conformidad con la Relación de Canje, a la cuenta que indique el respectivo Colocador y/o agentes del MAE y/o adherentes en la Orden de Compra.

En el supuesto de que por cuestiones estatutarias y/o de regulación interna de los oferentes, sea necesario transferir las Obligaciones Negociables Clase 7 previamente a ser integrado el correspondiente monto mediante entrega de Obligaciones Negociables Clase 4, las Obligaciones Negociables Clase 7 serán transferidas a favor de los oferentes a la cuenta en CVSA que hubieren indicado previamente a los Colocadores y/o agentes del MAE y/o adherentes en la Orden de Compra y el oferente deberá, en la Fecha de Emisión y Liquidación, remitir las Obligaciones Negociables Clase 4 necesarias para cubrir el precio de suscripción que le fuera adjudicado de Obligaciones Negociable Clase 7.

Incumplimiento

En caso que cualquiera de las Órdenes de Compra adjudicadas no sean integradas en o antes de las 14:00 horas de la Fecha de Emisión y Liquidación, los Colocadores procederán según las instrucciones que les imparta la Emisora (que podrán incluir, entre otras, la pérdida por parte de los inversores incumplidores, del derecho de suscribir las Obligaciones Negociables Clase 7 en cuestión sin necesidad de otorgarle la posibilidad de remediar su incumplimiento), sin perjuicio que dicha circunstancia no generará responsabilidad alguna a la Emisora y/o a los Colocadores ni otorgará a los agentes del MAE y/o adherentes del mismo que hayan ingresado las correspondientes Órdenes de Compra (y/o a los Tenedores Elegibles que hayan presentado a los mismos las correspondientes Órdenes de Compra) derecho a compensación y/o indemnización alguna, y sin perjuicio, asimismo, de la responsabilidad de los incumplidores por los daños y perjuicios que su incumplimiento ocasione a la Emisora y/o a los Colocadores.

En relación a lo anterior, las Obligaciones Negociables Clase 7 no integradas por los Tenedores Elegibles adjudicados serán canceladas con posterioridad a la Fecha de Emisión y Liquidación. La cancelación de las Obligaciones Negociables Clase 7 no integradas (a) no requiere que (i) se dé al inversor adjudicado la oportunidad de remediar el incumplimiento incurrido; ni (ii) se formalice y/o notifique al inversor adjudicado la decisión de proceder a la cancelación; y (b) no generará responsabilidad de tipo alguno para la Emisora y/o para los Colocadores ni otorgará a tal inversor involucrado derecho a reclamo y/o a indemnización alguna.

FACTORES DE RIESGO

La inversión en las Obligaciones Negociables Clase 7 se encuentra sujeta a una serie de riesgos particulares a su naturaleza y características. Los potenciales compradores de las Obligaciones Negociables Clase 7 deben asegurarse que entienden los términos, condiciones y características de los mismos; así como el alcance de su exposición al riesgo en caso de realizar su inversión. Los factores de riesgo descritos abajo no son los únicos a los que puede enfrentarse la Emisora, ya que podrían existir factores de riesgo adicionales que son desconocidos para la Emisora o que podrían ser considerados insignificantes sin perjuicio de que podrían causar perjuicios a las operaciones comerciales y a la posibilidad de la Compañía de realizar los pagos de las Obligaciones Negociables Clase 7 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 a la Argentina

En relación a lo informado en el Prospecto bajo el título “*Si continúan los altos niveles de inflación, la economía argentina y los resultados de las operaciones de Plaza Logística podrían verse negativamente afectados*” se informa que el IPC para el mes de marzo y abril de 2021 fue del 4,8% y del 4,1%, respectivamente. Asimismo, el IPIM correspondiente a marzo y abril del 2021 fue del 3,9% y del 4,8%, respectivamente.

Asimismo, en cuanto a lo descrito en el Prospecto en “*Las fluctuaciones en el valor del Peso podrían afectar negativamente a la economía argentina, lo cual a su vez podría afectar negativamente los resultados de las operaciones de Plaza Logística*” se hace saber que el Peso continuó depreciándose frente al dólar, siendo el tipo de cambio al 1 de junio de 2021 de Ps. 100 por cada US\$ 1,00.

Finalmente, con respecto a la pandemia del COVID-19, sus efectos y las medidas tomadas por el gobierno para paliar sus consecuencias, conforme lo descrito en el Prospecto en “*La propagación del virus SARS-CoV2, devenido en pandemia, y el brote de otras enfermedades que amenacen la salud pública, podría tener impactos negativos en la economía mundial en general, y sobre la economía argentina en particular, afectando el negocio y de la Compañía*”, se informa que, atento el avance y progreso del COVID-19 y sus diversas variantes, con aproximadamente 3,6 millones de casos confirmados al 26 de mayo de 2021, el gobierno ha ampliado las medidas de restricción a la circulación mediante Decreto N°235/2021 del 8 de abril de 2021, Decreto N°241/2021 del 15 de abril de 2021, Decreto N°287/2021 del 30 de abril de 2021 y Decreto N°334/2021 del 21 de mayo de 2021, medidas que actualmente se encuentran vigentes hasta el 11 de junio de 2021. Con el fin de mitigar el impacto económico del rebrote del COVID-19 y las medidas tomadas en consecuencia, el gobierno adoptó en mayo de 2021 nuevas medidas de asistencia social, monetaria y fiscal, entre las que se encuentran las siguientes: la ampliación del Programa de Recuperación Productiva (REPRO) para atender a los sectores económicos afectados por el nuevo aislamiento, incluyendo al sector gastronómico; un incremento en el monto del salario complementario para trabajadores de sectores críticos y salud; un monto adicional de \$18 mil millones para asistencia social destinado a las familias beneficiarias de la tarjeta Alimentar; la ampliación del “Programa Progresar” con becas para la finalización de educación primaria y secundaria, formación profesional y carreras universitarias; la extensión de la Asignación Universal por Hijo y Familiar; entre otros. Estas medidas podrían generar un mayor esfuerzo fiscal para el gobierno nacional, el cual podría terminar financiándose con un aumento de la base monetaria como sucedió en 2020, con el consiguiente impacto en las variables macroeconómicas.

Riesgos relacionados con el negocio de Plaza Logística

Efectos de una aceleración de la inflación.

Parte de las deudas financieras de la Compañía están denominadas en UVAs, ajustada por el CER, un índice monetario fuertemente vinculado a la inflación. Por ende, todo aumento significativo de la inflación daría lugar a un aumento de la deuda Compañía, lo cual podría repercutir negativamente en nuestra situación financiera y la posibilidad de afrontar el pago de las Obligaciones Negociables Clase 7.

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

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

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

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

destacamos:

(i) Como consecuencia de mayores medidas de restricción a la circulación y o de una expansión del COVID19, nuestros locatarios podrían rescindir sus contratos de alquiler lo que produciría la pérdida potencial de locatarios importantes en nuestros centros logísticos y depósitos y, consecuentemente, una reducción de nuestros ingresos por alquileres;

(ii) Cualquier medida restrictiva prolongada establecida para controlar el COVID-19 podría tener un efecto material adverso en las operaciones comerciales de la Emisora e, inclusive, podría tener un impacto material en su capacidad para operar y alcanzar sus objetivos comerciales;

(iii) Como consecuencia de la actual crisis sanitaria, la interrupción de la cadena de pagos y los efectos de la reestructuración de la deuda argentina, la Emisora también podría experimentar deficiencias de liquidez, dificultades en su capacidad de pagar deudas y otras obligaciones financieras; inclusive, podría enfrentar dificultades para acceder a los mercados de deuda y capital y verse obligada a refinanciar su deuda;

(iv) Un período prolongado de trabajo remoto por parte de los empleados de la Emisora podría agotar sus recursos tecnológicos e introducir riesgos operativos, incluido un mayor riesgo de ciberseguridad. Los entornos de trabajo remotos pueden ser menos seguros y más susceptibles a ataques de piratería, incluidos intentos de *phishing* e ingeniería social que buscan explotar la pandemia de COVID-19;

(v) El COVID-19 presenta una amenaza significativa para el bienestar y la moral de los empleados de la Sociedad, lo cual podrían provocar una pérdida de productividad o un retraso en el despliegue de nuestros planes estratégicos;

(vi) La volatilidad en los mercados, las turbulencias financieras, una disminución generalizada del ritmo económico, la contracción local de la economía y una alta volatilidad en los precios internacionales de los commodities, podría provocar un impacto material en nuestros resultados económicos. La situación generada por el COVID-19 podría ocasionar un incremento de nuestros costos operativos y de los costos operativos de nuestros clientes, quienes podrían verse imposibilitados de cumplir con el pago de nuestros servicios; y

(vii) Cualquier medida restrictiva imprevista que pudiere ser establecida como consecuencia de un rebrote del COVID-19 podría tener un efecto material adverso en nuestras operaciones comerciales e, inclusive, podría tener un impacto significativo en nuestra capacidad para operar y alcanzar nuestros objetivos comerciales.

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

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

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

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

La evolución de la pandemia a lo largo del mundo ha tenido diferentes matices dependiendo del éxito o no en las campañas de vacunación. En el caso argentino, dicha campaña ha mostrado una evolución más lenta si se la compara con las proyecciones originales planeadas por el Gobierno Argentino. Esto ha provocado que los efectos de la pandemia se extiendan fuertemente en la Argentina, y la segunda ola tenga efectos significativos.

Riesgos relacionados con las Obligaciones Negociables Clase 7

Ciertas cuestiones relativas a las Obligaciones Negociables Clase 7

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

Las Obligaciones Negociables Clase 7 denominadas en UVA serán emitidas en el marco del DNU 146/17, que estableció que los valores negociables con o sin oferta pública por plazos no inferiores a dos años, están exceptuados de lo dispuesto en los artículos 7 y 10 de la ley 23.928 que prohíbe la actualización monetaria o indexación. En caso que dicho Decreto 146/17 fuese rechazado por ambas Cámaras Legislativas según se detalla más arriba, o por cualquier motivo se deje sin efecto o no se reconozca como válido, dicha circunstancia podría afectar la validez de la actualización de las Obligaciones Negociables Clase 7 sobre la base de actualizar el valor de las mismas por el CER y denominarlas en UVA.

Por otro lado, en caso que conforme con los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables Clase 7 resultare aplicable el Índice Sustituto en reemplazo de las UVA, dicho Índice Sustituto podrá ser aplicado en la medida que ello esté permitido por la normativa vigente, y, de aplicarse, podría resultar en un valor distinto del que hubiera resultado en caso de la aplicación de las UVA.

Asimismo, se deja expresado que la presente se trata de una operación ajustable por un índice que refleja la evolución de los precios, que el referido ajuste actualmente se calcula a través el CER y se expresa en UVAs, cuyo valor diario se publica actualmente en el sitio www.bcra.gov.ar, y que los efectos de la inflación o evolución de los precios tendrán correlación en las sumas adeudadas por la Emisora. En el futuro estos índices podrían variar tanto en su contenido como en su forma de cálculo, o el gobierno nacional o el BCRA podrían decidir congelar la actualización del valor de las UVAs, o suspender o terminar la publicación de los mismos, lo que podría incidir en la forma de ajustar las sumas adeudadas por la Compañía, y también el monto de intereses a pagar. En estos casos, el Valor de UVA Aplicable podría resultar menor al previsto en el presente Suplemento. Se deja aclarado que en ningún caso, los Colocadores serán responsables del valor de UVA que resulte aplicable.

Las Obligaciones Negociables Clase 7 estarán estructuralmente subordinadas a toda la deuda y otros pasivos.

Las Obligaciones Negociables Clase 7 no estarán garantizadas con una garantía especial sobre ninguno de nuestros activos. En consecuencia, las Obligaciones Negociables Clase 7 quedarán efectivamente subordinadas a cualquier deuda garantizada que hayamos asumido hasta el valor de los activos que garanticen esa deuda.

Asimismo, en virtud de las Ley 24.522 de Concursos y Quiebras, nuestras obligaciones en virtud de las Obligaciones Negociables Clase 7 están subordinadas a ciertas preferencias legales, incluidos los créditos por salarios, jornales, seguridad social, impuestos y gastos y costos legales.

Es posible que rescatemos las Obligaciones Negociables Clase 7 antes del vencimiento.

Las Obligaciones Negociables Clase 7 son rescatables a nuestra elección en determinadas circunstancias indicadas en “*Términos y Condiciones Adicionales de las Obligaciones Negociables Clase 7*”. Es posible que elijamos rescatar las Obligaciones Negociables Clase 7 en algún momento en el que las tasas de interés vigentes estén relativamente bajas. En consecuencia, es posible que un inversor no pueda reinvertir el dinero obtenido del rescate en un título comparable a una tasa de interés efectiva tan alta como la de las Obligaciones Negociables Clase 7.

Riesgos relacionados a la suscripción e integración las Obligaciones Negociables Clase 7 mediante la presentación de Obligaciones Negociables Clase 4.

Una vez consumada la emisión las Obligaciones Negociables Clase 7 integradas mediante Obligaciones Negociables Clase 4, es posible que la liquidez del mercado de las Obligaciones Negociables Clase 4 en circulación pudiera verse reducida y que los precios de mercado de las Obligaciones Negociables Clase 4 se vean reducidos como consecuencia de ello.

De emitirse las Obligaciones Negociables Clase 7, el monto de capital total de las Obligaciones Negociables Clase 4 en circulación se reducirá y esa reducción podría ser sustancial. Una reducción sustancial en el monto de las Obligaciones Negociables Clase 4 en circulación probablemente afectaría adversamente la liquidez de las Obligaciones Negociables Clase 4 no aceptadas o no ofrecidas. Una emisión de títulos con un monto de capital en circulación pequeño disponible para ser negociado, o para flotar, generalmente genera un menor precio que una emisión de títulos comparable con mayor flotación. Por lo tanto, el precio de mercado de las Obligaciones Negociables Clase 4 que no sean parte de la oferta o no sean aceptadas puede resultar adversamente afectado. Una flotación reducida también puede hacer que los precios de negociación de las Obligaciones Negociables Clase 4 que no se ofrezcan se tornen más volátiles. No se puede garantizar que exista, se desarrolle o se mantenga un mercado activo respecto de las Obligaciones Negociables Clase 4, o respecto a los precios de negociación de las Obligaciones Negociables Clase 4, después de consumada la emisión de las Obligaciones Negociables Clase 7.

Nos reservamos expresamente el derecho a recomprar las Obligaciones Negociables Clase 4 que continúen en circulación luego de la Fecha de Emisión y Liquidación a través del mercado abierto o de operaciones negociadas en forma privada, una o más ofertas adicionales u ofertas, de acuerdo con términos que pudieran diferir de la presente y podría ser en efectivo o por otra contraprestación, o de ejercer alguno de nuestros derechos previstos en el contrato que regula las Obligaciones Negociables Clase 4. Las Obligaciones Negociables Clase 4 no entregadas para la suscripción de Obligaciones Negociables Clase 7 se mantendrán en circulación.

Responsabilidad de cumplir con los procedimientos del presente Suplemento. Es posible que no reciba Obligaciones Negociables Clase 7 si no sigue los procedimientos establecidos en el presente Suplemento de Prospecto.

Los Tenedores Elegibles de las Obligaciones Negociables Clase 4 son responsables de cumplir con todos los procedimientos de entrega de las Obligaciones Negociables Clase 4 para la suscripción e integración de Obligaciones Negociables Clase 7. Ni la Compañía, ni los Colocadores, asumen responsabilidad alguna de informar a cualquier Tenedor Elegible de las Obligaciones Negociables Clase 4 de los defectos o las irregularidades respecto de la participación de ese Tenedor Elegible en la suscripción e integración de las Obligaciones Negociables Clase 7. Si usted es el beneficiario final de las Obligaciones Negociables Clase 4 que están registrados a nombre de su agente, banco comercial, compañía fiduciaria u otro representante, y desea presentar una oferta o las Obligaciones Negociables Clase 4 a efectos de suscribir e integrar Obligaciones Negociables Clase 7, debe comunicarse de inmediato con la persona en cuyo nombre las Obligaciones Negociables Clase 4 están registradas e instruir a esa persona para que presente una

oferta en su nombre.

Es posible que los Tenedores Elegibles que deseen suscribir e integrar Obligaciones Clase 7 mediante la entrega de Obligaciones Negociables Clase 4 tengan que esperar más que lo previsto para recibir sus Obligaciones Negociables Clase 7, y durante ese tiempo los Tenedores Elegibles no podrán realizar transferencias o ventas de sus Obligaciones Negociables Clase 4. Hasta que anunciemos la emisión de las Obligaciones Negociables Clase 7 no podrá garantizarse que sus Obligaciones Negociables Clase 4 sean aceptadas a los efectos de integrar las Obligaciones Negociables Clase 7.

Es posible que la consumación de la emisión de las Obligaciones Negociables Clase 7 se demore o no tenga lugar.

La emisión de las Obligaciones Negociables Clase 7 está sujeta al cumplimiento de determinadas condiciones. Incluso si se efectiviza la emisión de las Obligaciones Negociables Clase 7, es posible que no se efectivice según el cronograma original descrito en este Suplemento de Prospecto, que podría estar sujeto a prórrogas o modificaciones. En consecuencia, es posible que los Tenedores Elegibles que participen en suscripción e integración de Obligaciones Negociables Clase 7 mediante la entrega de sus Obligaciones Negociables Clase 4, tengan que esperar más que lo previsto para recibir sus Obligaciones Negociables Clase 7 (o para que se les entreguen las Obligaciones Negociables Clase 4 en caso de que se deje sin efecto la emisión de las Obligaciones Negociables Clase 7), y durante ese tiempo los Tenedores Elegibles no podrán realizar transferencias o ventas de sus Obligaciones Negociables Clase 4 ofrecidas en concepto de integración de las Obligaciones Negociables Clase 7.

Hasta que anunciemos la emisión de las Obligaciones Negociables Clase 7, no podrá garantizarse que se completará la emisión de las mismas, y por ende que sus Obligaciones Negociables Clase 4 sean aceptadas a los efectos de suscribir e integrar las Obligaciones Negociables Clase 7. Además, sujeto a las leyes aplicables y a las limitaciones que se describen en otras secciones de este Suplemento de Prospecto, es posible que, a nuestra discreción, prorroguemos, modifiquemos o dispensemos de alguna condición o que, una vez que no se cumpla con una condición o con su dispensa antes de la Fecha de Emisión y Liquidación, según el caso, dejemos sin efecto la emisión de las Obligaciones Negociables Clase 7.

Valuación independiente de las Obligaciones Negociables Clase 4 o de las Obligaciones Negociables Clase 7.

No hemos obtenido ni solicitado un dictamen de ningún asesor financiero respecto del valor relativo de las Obligaciones Negociables Clase 4 o de las Obligaciones Negociables Clase 7. Si ofrece sus Obligaciones Negociables Clase 4 a efectos de integrar Obligaciones Negociables Clase 7, podría o no recibir el mismo o mayor valor del que recibiría si decidiera conservarlas. Los precios de las Obligaciones Negociables Clase 4 pueden fluctuar enormemente según el volumen negociado y el saldo entre las órdenes de compra y de venta.

Suscribir e integrar Obligaciones Negociables Clase 7 mediante Obligaciones Negociables Clase 4 podría tener consecuencias tributarias.

La integración en especie de Obligaciones Negociables Clase 7 mediante la entrega de Obligaciones Negociables Clase 4 se podría considerar una transferencia onerosa a los fines del impuesto a las ganancias argentino.

Los Tenedores Elegibles deben consultar a sus propios asesores legales, financieros, contables y tributarios respecto de las respectivas consecuencias contables y tributarias para ellos derivadas de suscribir e integrar en especie las Obligaciones Negociables Clase 7.

SE DEJA EXPRESA CONSTANCIA QUE NO SE REALIZA NINGUNA RECOMENDACIÓN CON RESPECTO A LA SUSCRIPCIÓN E INTEGRACIÓN EN ESPECIE DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES CLASE 7 MEDIANTE ENTREGA DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES CLASE 4.

INFORMACIÓN FINANCIERA

La información contable incluida en esta sección respecto del período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021, de 2020 y 2019 y por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 ha sido extraída de los estados financieros a dicha fecha, que se encuentran a disposición del público inversor en la AIF, en el ítem “Empresas– Información Financiera”, bajo los ID # 2748521, 2611293, 2471117, 2720641 y 2585381. En tanto cualquier Obligación Negociable se encuentre en circulación, todos los mencionados estados financieros publicados por la Emisora y presentados a la CNV con posterioridad a la fecha del presente, quedan incorporados al presente Suplemento de Prospecto por referencia. Los Estados Financieros se presentan en miles de pesos argentinos, excepto menciones específicas.

Información financiera ajustada por inflación

Los estados financieros condensados al 31 de marzo de 2021, incluyendo las cifras correspondientes a los ejercicios/períodos anteriores, han sido re-expresados para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda funcional de la Sociedad (el peso argentino) conforme a lo establecido en la NIC 29 y en la Resolución General N° 777/2018 de la CNV. Como resultado de ello, los estados financieros están expresados en la unidad de medida corriente al final del período sobre el que se informa, es decir, al 31 de marzo de 2021.

Todas las cifras de este Suplemento y los Estados Financieros referidos en el mismo se encuentran re-expresadas en la unidad de medida corriente al 31 de marzo de 2021.

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

A continuación, se presentan los datos que surgen de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019, y, los Estados Financieros Condensados Intermedios al 31 de marzo de 2021, 2020 y 2019, que deberán ser leídos juntamente al capítulo “Antecedentes Financieros” del Prospecto 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 TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE MARZO DE 2021, 2020 Y 2019 (expresados en miles de pesos)

Información de los Estados del Resultado Integral	3 meses		
	al 31-03-21	al 31-03-20	al 31-03-19
	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)
	(*)	(*)	(*)
Ingresos por alquileres	651.647	587.726	379.173
Ingresos por servicios	127.927	130.913	103.490
Costos de servicios	(112.411)	(129.233)	(86.270)
Ganancia bruta	667.163	589.406	396.393
(Pérdida) ganancia por revalúo de propiedades de inversión - terminadas	(814.750)	(846.431)	603.467
(Pérdida) ganancia por revalúo de propiedades de inversión - en construcción	(18.149)	(3.009)	195.118
(Pérdida) ganancia por revalúo de propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	(79.017)	(3.596)	130.000
(Pérdida)/ganancia neta de propiedades de inversión	(911.916)	(853.036)	928.585
Otros ingresos operativos	2.917	2.819	318
Gastos de comercialización	(38.890)	(29.768)	(25.260)
Gastos de administración	(74.569)	(30.864)	(71.333)
Otros gastos operativos	(16.279)	(5.145)	(3.251)
(Pérdida) ganancia/operativa	(371.574)	(326.588)	1.225.452
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	875.388	621.623	921.798
Ingresos financieros	69.641	111.507	19.331
Costos financieros	(1.140.338)	(1.004.894)	(1.074.529)
(Pérdida) ganancia/ antes del impuesto a las ganancias	(566.883)	(598.352)	1.092.052
Impuesto a las ganancias del período	66.724	121.843	(231.515)
(Pérdida) /ganancia neta del período	(500.159)	(476.509)	860.537

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE MARZO DE 2021, 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019 (expresados en miles de pesos)

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

	31-03-21	31-12-20	31-12-19
	(No auditado)	(Auditado)	(Auditado)
		(*)	(*)
Activo			
Activo No Corriente			
Propiedades de inversión - terminadas	26.031.308	26.843.895	28.156.148
Propiedades de inversión - en construcción	549.703	566.851	1.319.870
Propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	2.383.536	2.462.553	2.547.183
Activos intangibles	7.204	7.369	9.062
Propiedad, planta y equipo	98.452	103.484	84.089
Depósitos en garantía	108.284	111.874	97.622
Créditos fiscales	3.292	22.301	203.758
Otros activos	558.836	600.190	595.473
Total Activo No Corriente	29.740.615	30.718.517	33.013.205
Activo Corriente			
Créditos fiscales	269.571	368.869	410.525
Otros créditos	-	-	2
Otros activos	36.806	668.867	16.729
Créditos por ventas	147.758	122.340	124.721
Depósitos en garantía	9.690	-	-
Inversiones transitorias	3.207.977	771.058	1.890.089
Efectivo	110.071	184.962	49.617
Total Activo Corriente	3.781.873	2.116.096	2.491.683
Total Activo	33.522.488	32.834.613	35.504.888
Patrimonio Neto y Pasivo			
Patrimonio Neto			
Capital	4.630.788	4.630.788	4.630.788
Ajuste al capital	8.627.086	8.627.086	8.627.086
Prima de emisión	13.452	13.452	13.452
Ajuste a la prima de emisión	101.661	101.661	101.661
Reserva facultativa	4.832.576	4.832.576	4.338.688
Reserva legal	400.188	400.188	374.194
Otras reservas	151.245	151.245	140.909
Reserva especial	-	-	-
Resultados no asignados	(1.482.385)	(982.226)	519.883
Total Patrimonio Neto	17.274.611	17.774.770	18.746.661
Pasivo No Corriente			
Deudas financieras	8.855.684	7.784.279	5.865.733
Depósitos y anticipos de clientes	331.440	334.106	286.678
Previsión para contingencias	36.833	39.446	-
Pasivo por impuesto diferido	4.631.973	4.698.697	4.948.739
Total Pasivo No Corriente	13.855.930	12.856.528	11.101.150
Pasivo Corriente			
Deudas financieras	259.161	167.974	3.301.729
Deudas con partes relacionadas	1.985.916	1.874.871	1.798.987
Depósitos y anticipos de clientes	508	6.958	14.980

Información de los estados de situación financiera y cambios en el patrimonio	31-03-21	31-12-20	31-12-19
	(No auditado)	(Auditado)	(Auditado)
		(*)	(*)
Previsión para contingencias	5.500	-	-
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	84.015	57.410	324.739
Cargas fiscales	17.557	14.467	22.216
Otros pasivos	263	190	85
Remuneraciones y cargas sociales	39.027	81.445	194.341
Total Pasivo Corriente	2.391.947	2.203.315	5.657.077
Total Pasivo	16.247.877	15.059.843	16.758.227
Total Patrimonio Neto y Pasivo	33.522.488	32.834.613	35.504.888

(*) Información re-expresada en moneda homogénea al 31 de marzo de 2021.

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE MARZO DE 2021, 2020 Y 2019 (expresados en miles de pesos)

	31-03-21	31-03-20	31-03-19
	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)
		(*)	(*)
Actividades operativas			
(Pérdida) ganancia neta del período	(500.159)	(476.509)	860.537
Ajustes para conciliar la (pérdida) ganancia neta del período con los flujos netos de efectivo:			
Impuesto a las ganancias	(66.724)	(121.843)	231.515
Depreciación de propiedad, planta y equipo y amortización de activos intangibles	7.985	5.845	2.852
Deudores incobrables	-	-	458
Pérdida (ganancia) neta de propiedades de inversión	911.916	853.036	(928.585)
Ingresos financieros	(69.641)	(111.507)	(19.331)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(875.388)	(621.623)	(921.798)
Costos financieros	1.140.338	1.004.894	1.074.529
(Recupero) provisión de beneficios a empleados	-	(17.644)	9.486
Cambios en los activos y pasivos operativos:			
En créditos por venta, otros activos, créditos fiscales y otros créditos	49.806	(25.482)	(297.263)
En deudas comerciales y otras cuentas por pagar, cargas fiscales, provisión de beneficios al empleado, provisiones, depósitos y anticipos de clientes	16.995	50.692	116.653
Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de operación	615.128	539.859	129.053
Actividades de inversión			
(Compras) cobros netos de inversiones transitorias	(2.543.766)	222.900	(72.803)
Pagos por compras de propiedad, planta y equipo	(2.380)	(31.167)	(9.576)
Pagos por compras de activos intangibles	(408)	-	(611)
Pagos por adquisiciones en propiedades de inversión y pagos de concesiones	(5.062)	(239.005)	(1.412.371)
Flujo neto de efectivo aplicado en las actividades de inversión	(2.551.616)	(47.272)	(1.495.361)
Actividades de financiación			
Obtención de préstamos	1.886.595	-	-
Obtención de préstamos con partes relacionadas	126.430	-	-
Pago de préstamos	(7)	(182.547)	(193.761)
(Pago) liberación de depósito en garantía	(9.690)	-	11.856
Integración de aportes de capital social	-	-	1.026.139
Pagos por arrendamientos	(5.301)	(4.101)	1.870
Pago de intereses y gastos de préstamos	(124.055)	(132.030)	(144.998)
Flujo neto de efectivo procedente de (aplicado en) las actividades de financiación	1.873.972	(318.678)	701.106
(Disminución) aumento neto del efectivo	(62.516)	173.909	(665.202)
Diferencia de cambio y otros resultados financieros	7.640	(4.559)	77.046
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo	(20.015)	(11.407)	(138.626)
Efectivo al 1 de enero	184.962	49.617	1.189.366
Efectivo al 31 de marzo	110.071	207.560	462.584

(*) Información re-expresada en moneda homogénea al 31 de marzo de 2021.

Indicadores Financieros

	31-03-21	31-03-20 (*)	31-03-19 (*)
Activo corriente/Pasivo corriente ⁽¹⁾	1,58	0,37	0,38
Patrimonio neto total/Pasivo total	1,06	1,16	1,26
Activo no corriente/Total del Activo	0,89	0,95	0,96
Resultado neto del período (no incluye otros resultados integrales) / Patrimonio neto total promedio	(0,03)	(0,03)	0,05

(1) No incluye la deuda por el terreno con Albano al 31-03-2019.

(*) Información re-expresada en moneda homogénea al 31 de marzo de 2021.

Otros indicadores

Métricas Operativas	31-03-21	31-12-20	31-12-19	31-12-2018
Total de hectáreas ^{(1) (2) (3)}	112,76	112,76	112,76	132,3
M ² de depósito alquilable	404.609	404.609	392.625	228.333
M ² de depósito en desarrollo	-	-	12.622	186.400
M ² de Landbank ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾	221.707	221.707	221.708	341.400
Cantidad de localizaciones ⁽⁴⁾	6	6	6	7
Cantidad de clientes	16	16	18	11

(1) Expresado en m² desarrollables

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

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

(4) No incluye la concesión del espacio ubicado en Maga y la Autopista 25 de Mayo, donde se desarrollará el primer Centro Urbano ("Infill") de la Compañía. Dicho espacio fue entregado en posesión el 12 de abril de 2021, y el contrato de concesión se encuentra próximo a la firma.

Capitalización y Endeudamiento.

En el siguiente cuadro se detalla nuestra capitalización y endeudamiento al 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre de 2020 en miles de pesos.

	31-03-21	31-12-20 (*)
Deuda financiera		
No corriente		
Obligaciones negociables públicas	4.880.875	3.565.385
Obligaciones negociables privadas	3.898.238	4.129.418
Arrendamientos	76.571	89.476
Subtotal deuda financiera no corriente	8.855.684	7.784.279
Corriente		
Préstamos bancarios	2	11
Obligaciones negociables públicas	6.571	118.514
Obligaciones negociables privadas	232.879	27.952
Arrendamientos	19.709	21.497
Subtotal deuda financiera corriente	259.161	167.974
Total deuda financiera	9.114.845	7.952.253
Patrimonio neto		
Capital	4.630.788	4.630.788
Ajuste al capital	8.627.086	8.627.086
Prima de emisión	13.452	13.452
Ajuste a la prima de emisión	101.661	101.661
Reserva facultativa	4.832.576	4.832.576
Reserva legal	400.188	400.188
Otras reservas	151.245	151.245
Resultados no asignados	(1.482.385)	(982.226)
Total Patrimonio Neto	17.274.611	17.774.770
Total capitalización	26.389.456	25.727.023

(*) Información re-expresada en moneda homogénea al 31 de marzo de 2021.

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.	Nº de votos que otorga c/u	Cuotas Suscriptas, Integradas e Inscriptas en Ps.
4.630.787.640	4.630.787.640	1	1	4.630.787.640

Al 31 de marzo de 2021 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 en circulación.

El siguiente cuadro muestra los valores negociables en circulación de la Sociedad al 31 de marzo de 2021 expresados en miles de pesos y en moneda homogénea del 31 de marzo de 2021.

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
Clase 4	07-07-20	14-07-22	UVA	38.984.587	38.984.587	2.803.771	2.803.771
Clase 5	04-12-20	04-06-23	USD	7.876.752	2.081.000	724.661	191.452 ⁽¹⁾
Clase 6	19-02-21	24-08-24	UVA	26.576.111	26.576.111	1.911.354	1.911.354
						5.439.786	4.906.577

(1) La Sociedad tenía en cartera al 31 de marzo de 2021 USD 5.795.752 de V/N de ONs Clase 5, que se encuentran neteadas del monto en circulación expuesto en esta tabla.

Reseña Informativa.

A continuación, se resume el análisis de la Gerencia de la información contable y datos operativos relevantes por los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2021 comparativo con los mismos períodos del 2020 y 2019, 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, los Estados Financieros de la Compañía y las notas y anexos a dichos estados contables incluidos en el Prospecto y en el presente Suplemento.

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

Resultado operativo

Resultados de las operaciones de los períodos de tres meses finalizados el 31 de marzo de 2021 y 2020 de acuerdo con NIIF.

Ingresos por alquileres

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

Los ingresos por alquileres del período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021 aumentaron 11% en comparación con el mismo período del año anterior. Esto se debe a un incremento del precio promedio del alquiler del período del 10% y al aumento de la superficie alquilada de 1.086.140 m² a 1.092.889 m².

Los ingresos por alquileres del período de tres meses del 2020 aumentaron 55% en comparación con el mismo período del año anterior. Esto se debe al aumento de la superficie alquilada de 758.891 m² a 1.086.140 m² y al aumento del precio promedio del alquiler del trimestre del 8%.

El aumento de la superficie alquilada se dio como consecuencia de la finalización de las obras durante el 2019 de parte del segundo

depósito del Predio Tortugas y a la finalización del Predio Mercado Central y del Predio Ciudad que estuvieron operativos durante todo el período del 2020 en adelante.

Ingresos por servicios

Los ingresos por servicios facturados a los inquilinos constan de:

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

Los ingresos por servicios disminuyeron un 2% para el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021 en comparación con el mismo período del año anterior, como consecuencia de una disminución del precio promedio de la expensa de 2,9%, parcialmente compensado por un aumento de la superficie alquilada de un 0,6%.

Los ingresos por servicios aumentaron un 26% para el para el período de tres meses del 2020 en comparación con el mismo período del año anterior, como consecuencia del aumento de la superficie alquilada previamente mencionado, parcialmente compensado por la disminución del precio promedio de la expensa de 11,6%.

Costos de servicios

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

Los costos de servicios disminuyeron para el primer trimestre finalizado el 31 de marzo de 2021 en comparación con el mismo período del año anterior un 13% (Ps. 16,8 millones). Tal como se observa en el siguiente cuadro, la disminución se explica principalmente por una disminución de Ps. 12,6 millones en servicios públicos, Ps. 2,8 millones en vigilancia y seguridad, Ps. 1,2 millones en sueldos y cargas sociales, Ps. 1,1 millones en Honorarios, Movilidad, viáticos y representación y Ps. 1 millón en gastos de mantenimiento, parcialmente compensado por el incremento de Ps. 2,7 millones en alquileres.

Los costos de servicios aumentaron para el primer trimestre finalizado el 31 de marzo de 2020 en comparación con el mismo período del año anterior un 50% (Ps. 42,9 millones). Tal como se observa en el siguiente cuadro, el incremento se explica principalmente por un aumento de Ps. 16,7 millones en servicios públicos, Ps. 7 millones en gastos de mantenimiento, Ps. 4,7 millones en vigilancia y seguridad, Ps. 4 millones en alquileres, Ps. 3,9 millones en otros impuestos y tasas, Ps. 2,3 millones en depreciación de propiedad, planta y equipo y Ps. 1,8 millones en seguros, entre otros.

El siguiente cuadro muestra los costos de servicios de la Sociedad, abierto por tipo de gasto, para los trimestres finalizados el 31 de marzo de 2021, 2020 y 2019, expresados en miles de pesos y en moneda homogénea del 31 de marzo de 2021.

Tres meses finalizado el	Costos de servicios					
	31-03-21		31-03-20		Variación	
Electricidad, gas y comunicaciones	28.508	25%	41.063	32%	(12.555)	-31%
Gastos de mantenimiento	23.234	21%	24.279	19%	(1.045)	-4%
Otros Impuestos y tasas	19.705	18%	20.126	16%	(421)	-2%
Vigilancia y seguridad	18.132	16%	20.942	16%	(2.810)	-13%
Alquileres	7.139	6%	4.418	3%	2.721	62%
Seguros	5.505	5%	5.198	4%	307	6%
Sueldos y cargas sociales	4.379	4%	5.575	4%	(1.196)	-21%
Depreciación de propiedad, planta y equipo	3.143	3%	3.572	3%	(429)	-12%
Honorarios	1.342	1%	1.937	1%	(595)	-31%
Movilidad, viáticos y representación	146	0%	692	1%	(546)	-79%
Beneficios al personal	51	0%	330	0%	(279)	-85%
Amortización de activos intangibles	48	0%	13	0%	35	269%
Diversos	1.079	1%	1.088	1%	(9)	-1%
	112.411	100%	129.233	100%	(16.822)	-13%

Tres meses finalizado el	Costos de servicios					
	31-03-20		31-03-19		Variación	
Electricidad, gas y comunicaciones	41.063	32%	24.333	28%	16.730	69%
Gastos de mantenimiento	24.279	19%	17.231	20%	7.048	41%
Vigilancia y seguridad	20.942	16%	16.264	19%	4.678	29%

Otros Impuestos y tasas	20.126	16%	16.198	19%	3.928	24%
Sueldos y cargas sociales	5.575	4%	4.776	6%	799	17%
Seguros	5.198	4%	3.344	4%	1.854	55%
Alquileres	4.418	3%	322	0%	4.096	1272%
Depreciación de propiedad, planta y equipo	3.572	3%	1.312	2%	2.260	172%
Honorarios	1.937	1%	2.129	2%	(192)	-9%
Movilidad, viáticos y representación	692	1%	-	0%	692	100%
Beneficios al personal	330	0%	-	0%	330	100%
Amortización de activos intangibles	13	0%	-	0%	13	100%
Diversos	1.088	1%	361	0%	727	201%
	129.233	100%	86.270	100%	42.963	50%

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

Al 31 de marzo de 2021, en comparación con el mismo período año anterior, esta línea incrementó su pérdida un 4% (Ps. 31,6 millones) debido principalmente al efecto de (i) la inflación comparativa de ambos períodos de 12,95% para 2021 y 7,80% para 2020 parcialmente compensada por (iii) la devaluación comparativa entre ambos períodos de 9,33% para el primer trimestre de 2021 y 8,03% por el mismo período de 2020.

Pérdida por revalúo de propiedades de inversión – en construcción

En lo que respecta a las obras en construcción la pérdida se origina por el efecto de la diferencia de cambio sobre los costos en Dólares Estadounidenses neta del efecto de la inflación.

Pérdida 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.

Gastos de comercialización

Los gastos de comercialización incluyen principalmente el impuesto sobre los ingresos brutos (una alícuota aproximada de 4,11% ponderada por jurisdicción sobre el total de los ingresos por alquiler y servicios al 31 de marzo de 2021), sueldos y cargas sociales del personal, gastos de promoción y publicidad y honorarios, entre otros.

Los gastos de comercialización aumentaron un 31% (Ps. 9,1 millones) para el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021 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. 6,4 millones en el impuesto sobre los ingresos brutos (como consecuencia de los aumentos de los ingresos de la Compañía e incremento de la tasa ponderada del impuesto) al incremento en Ps. 2,8 millones en sueldos y cargas sociales y en Ps. 0,4 millones en otros impuestos y tasas; parcialmente compensado por menores cargos de Ps. 0,5 millones en gastos de promoción y publicidad.

Los gastos de comercialización aumentaron un 18% (Ps. 4,5 millones) para el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020 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. 6,8 millones en el impuesto sobre los ingresos brutos (como consecuencia de los aumentos de los ingresos de la Compañía) parcialmente compensado por menor cargo por Ps. 2,1 millones en gastos de promoción y publicidad.

El siguiente cuadro muestra los Gastos de comercialización de la Sociedad, abierto por tipo de gasto, para los trimestres finalizados el 31 de marzo de 2021, 2020 y 2019, expresados en miles de pesos y en moneda homogénea del 31 de marzo de 2021.

Tres meses finalizado el	Gastos de comercialización					
	31-03-21		31-03-20		Variación	
Impuesto sobre ingresos brutos	31.370	81%	24.963	84%	6.407	26%
Sueldos y cargas sociales	5.306	14%	2.484	8%	2.822	114%
Honorarios	684	2%	706	2%	(22)	-3%
Otros Impuestos y tasas	586	2%	138	0%	448	325%
Responsabilidad social empresarial	394	1%	94	0%	300	319%

Promoción y publicidad	272	1%	809	3%	(537)	-66%
Diversos	278	1%	574	2%	(296)	-52%
	38.890	100%	29.768	100%	9.122	31%

Tres meses finalizado el	Gastos de comercialización					
	31-03-20		31-03-19		Variación	
Impuesto sobre ingresos brutos	24.963	84%	18.149	72%	6.814	38%
Sueldos y cargas sociales	2.484	8%	2.186	9%	298	14%
Promoción y publicidad	809	3%	2.956	12%	(2.147)	-73%
Honorarios	706	2%	383	2%	323	84%
Otros Impuestos y tasas	138	0%	74	0%	64	86%
Responsabilidad social empresarial	94	0%	440	2%	(346)	-79%
Incobrables	-	0%	457	2%	(457)	-100%
Diversos	574	2%	615	2%	(41)	-7%
	29.768	100%	25.260	100%	4.508	18%

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 142% (Ps. 43,7 millones) para el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021 comparativamente con el mismo período del año anterior. Tal como se observa en el siguiente cuadro, este aumento se explica principalmente por el aumento en sueldos y cargas sociales por Ps. 44,1 millones y en depreciación de propiedad, planta y equipo por Ps. 2,5 millones, parcialmente compensado por la disminución en gastos de mantenimiento, otros impuestos y tasas, movilidad y otros gastos por un total de Ps. 1,5 millones, y de honorarios de Ps. 1,3 millones.

Los gastos de administración disminuyeron 57% (Ps. 40,5 millones) para el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020 comparativamente con el mismo período del año anterior. Tal como se observa en el siguiente cuadro, esta disminución se explica fundamentalmente por la disminución en sueldos y cargas sociales por Ps. 41,2 millones y en otros impuestos y tasas por Ps. 4,4 millones, parcialmente compensado por un aumento de Ps. 2,5 millones en honorarios y de Ps. 1,6 millones en alquileres.

El siguiente cuadro muestra los Gastos de administración de la Sociedad, abierto por tipo de gasto para los trimestres finalizados el 31 de marzo de 2021, 2020 y 2019, expresados en miles de pesos y en moneda homogénea del 31 de marzo de 2021.

Tres meses finalizado el	Gastos de administración					
	31-03-21		31-03-20		Variación	
Sueldos y cargas sociales	51.143	69%	7.011	23%	44.132	629%
Honorarios	8.564	11%	9.880	32%	(1.316)	-13%
Depreciación de propiedad, planta y equipo	4.269	6%	1.742	6%	2.527	145%
Alquileres	3.661	5%	3.944	13%	(283)	-7%
Otros Impuestos y tasas	3.431	5%	3.799	12%	(368)	-10%
Beneficios al personal	830	1%	656	2%	174	27%
Amortización de activos intangibles	525	1%	518	2%	7	1%
Gastos bancarios	522	1%	540	2%	(18)	-3%
Movilidad, viáticos y representación	332	0%	659	2%	(327)	-50%
Gastos de mantenimiento	226	0%	679	2%	(453)	-67%
Electricidad, gas y comunicaciones	122	0%	86	0%	36	42%
Diversos	944	1%	1.350	4%	(406)	-30%
	74.569	100%	30.864	100%	43.705	142%

Tres meses finalizado el	Gastos de administración					
	31-03-20		31-03-19		Variación	
Honorarios	9.880	32%	7.367	10%	2.513	34%
Sueldos y cargas sociales	7.011	23%	48.241	68%	(41.230)	-85%
Alquileres	3.944	13%	2.313	3%	1.631	71%
Otros Impuestos y tasas	3.799	12%	8.165	11%	(4.366)	-53%
Depreciación de propiedad, planta y equipo	1.742	6%	1.134	2%	608	54%
Gastos de mantenimiento	679	2%	224	0%	455	203%
Movilidad, viáticos y representación	659	2%	840	1%	(181)	-22%
Beneficios al personal	656	2%	957	1%	(301)	-31%
Gastos bancarios	540	2%	491	1%	49	10%
Amortización de activos intangibles	518	2%	400	1%	118	30%
Electricidad, gas y comunicaciones	86	0%	125	0%	(39)	-31%
Diversos	1.350	4%	1.076	2%	274	25%

Gastos de administración

Tres meses finalizado el	31-03-20		31-03-19		Variación	
	30.864	100%	71.333	100%	(40.469)	-57%

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.

Ingresos financieros

Los ingresos financieros incluyen principalmente el resultado por descuento a valor actual de créditos fiscales y depósitos en garantía, resultado por operaciones de Obligaciones Negociables propias, los resultados por tenencia y venta de bonos (inversiones de cartera de corto plazo), e intereses ganados por la mora en la cobranza de los alquileres.

Los ingresos financieros disminuyeron 38% (Ps. 41,9 millones) para el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021 comparativamente con el mismo período del año anterior, principalmente por la disminución de Ps. 70,7 millones del resultado por descuento a valor actual de créditos fiscales y depósitos en garantía y de la menor ganancia por intereses ganados de Ps. 3,9 millones, parcialmente compensado por el incremento de Ps. 21,6 millones de resultado por venta de bonos, Ps. 11,1 millones por operaciones con Obligaciones Negociables.

Los ingresos financieros se incrementaron 477% (Ps. 92,2 millones) para el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020 comparativamente con el mismo período del año anterior, fundamentalmente como consecuencia del incremento de Ps. 70,7 millones del resultado por descuento a valor actual de créditos fiscales y depósitos en garantía, resultados por operaciones con Obligaciones Negociables propias por Ps. 36,8 millones y del incremento de intereses ganados por Ps. 4 millones, parcialmente compensado por la menor ganancia por tenencia de bonos por Ps. 19,3.

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, resultado por derivados, la comisión por reserva de fondos de préstamos no desembolsados (commitment fee), honorarios profesionales e intereses por préstamos con partes relacionadas.

Los costos financieros se incrementaron un 13% (Ps. 135,4 millones) para el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021 comparativamente con el mismo período del año anterior, principalmente por el incremento del resultado por revaluación de las deudas financieras en UVAs por Ps. 161,2 millones, incremento de las diferencias de cambio por Ps. 62,3 millones, mayores costos financieros por intereses por préstamos con partes relacionadas por Ps. 18,1 millones, mayor pérdida por cálculo a valor actual de créditos fiscales y depósitos en garantía y de otros costos financieros por Ps. 4 millones, parcialmente compensado por una menor pérdida por venta de bonos por Ps. 87 millones, disminución de intereses sobre préstamos y amortización de gastos diferidos por Ps. 20,9 millones y menor pérdida por comisión por reserva de fondos de fondos no desembolsados, honorarios profesionales y otros impuestos por un total de Ps. 2,3 millones.

Los costos financieros disminuyeron un 6% (Ps. 69,6 millones) para el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020 comparativamente con el mismo período del año anterior, principalmente por la disminución de las diferencias de cambio por Ps. 245,2 millones, una menor pérdida por revaluación de las deudas financieras en UVAs por Ps. 61,3 millones, parcialmente compensado por una mayor pérdida por venta de bonos de Ps. 145,1 millones, aumento de Ps. 58,3 millones en intereses sobre préstamos y amortización de gastos, mayores costos financieros por Ps. 30,3 millones en intereses por préstamos con partes relacionadas, mayor pérdida por resultado por cálculo a valor actual de créditos fiscales y depósitos en garantía por Ps. 1,7 millones y mayores costos financieros por honorarios, otros impuestos, comisión por reserva de fondos no desembolsados y otros costos financieros por un total de Ps. 1,5 millones.

Impuesto a las ganancias del ejercicio

El impuesto a las ganancias del ejercicio está determinado por la ganancia del ejercicio antes de impuestos gravada a la alícuota general establecida por ley del 30%.

El cargo por impuesto a las ganancias disminuyó un 45% (Ps. 55,1 millones) para el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2021 comparativamente con el mismo período del año anterior como consecuencia de la disminución del pasivo por impuesto diferido.

El cargo por impuesto a las ganancias disminuyó un 153% (Ps. 353,3 millones) para el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2020 comparativamente con el mismo período del año anterior como consecuencia de la disminución del pasivo por impuesto diferido.

CALIFICACIÓN DE RIESGO

Las Obligaciones Negociables Clase 7 han sido calificadas con AA-(arg) por FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo - Registro CNV N° 9 (Afilada de Fitch Ratings, Ltd) con fecha 4 de junio de 2021.

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

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

Una calificación de riesgo de un título valor no es una recomendación para comprar, vender o mantener títulos valores y podrá estar sujeta a revisión o retiro en cualquier momento por parte de la sociedad calificadoras que la otorga sin previo aviso. Dicha calificación de riesgo puede ser modificada, suspendida y/o retirada en cualquier momento y la misma no constituye una recomendación para comprar, mantener y/o vender las Obligaciones Negociables Clase 7. Es posible que los métodos para calificar utilizados por la calificadoras identificada anteriormente o por las otras calificadoras de riesgo argentinas difieran en aspectos importantes de los utilizados por calificadoras de riesgo en otros países.

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

GASTOS DE EMISIÓN

Los gastos relacionados con la emisión de las Obligaciones Negociables Clase 7 serán afrontados por la Compañía y ascenderán aproximadamente a \$19.727.000, los cuales representarán el 0,99% del total de la emisión de las Obligaciones Negociables Clase 7, asumiendo un monto de emisión en UVAS equivalente a \$2.000.000.000 al Valor UVA Inicial.

Dichos gastos son los siguientes: (i) los honorarios de los Colocadores que serán de aproximadamente \$16.000.000, los cuales representarán aproximadamente el 0,80% 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 \$2.038.000, los cuales representarán aproximadamente el 0,10% del monto de emisión; (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 Clase 7, que serán de aproximadamente \$1.489.000, los cuales representarán aproximadamente el 0,07% del monto de emisión; y (iv) otros gastos (incluyendo, sin limitación, las publicaciones en medios de difusión, entre otros), que serán de aproximadamente \$200.000, los cuales representarán aproximadamente el 0,02% del monto de emisión

Los inversores que reciban las Obligaciones Negociables Clase 7 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 Clase 7.

DESTINO DE LOS FONDOS

En cumplimiento con lo establecido por el Artículo 36 de Ley de Obligaciones Negociables y demás normativa aplicable, la Emisora podrá utilizar el producido proveniente de la colocación de las Obligaciones Negociables Clase 7 a (i) inversiones en activos físicos y bienes de capital situados en el país, (ii) adquisición de fondos de comercio situados en el país, (iii) integración de capital de trabajo en el país o refinanciación de pasivos, (iv) a la integración de aportes de capital en sociedades controladas o vinculadas al Emisor, o (v) a la adquisición de participaciones sociales y/o financiamiento del giro comercial del negocio, cuyo producido se aplique exclusivamente a los destinos antes especificados.

Sin perjuicio de lo indicado precedentemente y teniendo en cuenta que las Obligaciones Negociables Clase 7 serán integradas únicamente en especie con Obligaciones Negociables Clase 4 tal como se describe en el presente Suplemento, la Compañía procederá a refinanciar pasivos.

Se deja constancia que Plaza Logística no recibirá ningún pago en efectivo en virtud de la colocación y emisión de las Obligaciones Negociables Clase 7 y procederá a cancelar las Obligaciones Negociables Clase 4 que sean presentadas y aceptadas para integrar Obligaciones Negociables Clase 7 adjudicadas a Tenedores Elegibles.

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 Clase 7, 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 Clase 7 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 Tenedores Elegibles (excepto por lo previsto en el presente Suplemento de Prospecto) ni recibirán las Obligaciones Negociables Clase 4.

Se hace saber que dicho contrato incluye cláusulas usuales en el mercado en relación a indemnidades, confidencialidad y gastos. El mentado Contrato de Colocación será presentado ante la CNV dentro los plazos legales. Los Colocadores no asumen compromiso alguno de suscripción en firme de las Obligaciones Negociables Clase 7.

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, excepto por lo descripto a continuación:

Decreto N° 334/21 – Medidas Generales de Prevención

El 21 de mayo de 2021 se publicó en el Boletín Oficial el Decreto N° 334/21, a través del cual se dispuso la prórroga el decreto N° 287/21 hasta el día 11 de junio de 2021. Adicionalmente, a través del mismo se estableció que en los departamentos, partidos y aglomerados que clasifiquen como de “Alto Riesgo Epidemiológico y Sanitario” o en situación de “Alarma Epidemiológica y Sanitaria”, se aplicarán, desde el 22 de mayo y hasta el 30 de mayo de 2021 inclusive y los días 5 y 6 de junio de 2021, además de las medidas que se encontraban vigentes, las siguientes disposiciones: (i) suspensión de la presencialidad en las actividades económicas, industriales, comerciales, de servicios, culturales, deportivas, religiosas, educativas, turísticas, recreativas y sociales; (ii) las personas deberán permanecer en sus residencias habituales y solo podrán desplazarse para aprovisionarse de artículos de limpieza, medicamentos y alimentos y otros artículos de necesidad en los comercios esenciales y para retiro de compras autorizadas por este decreto, siempre en cercanía a sus domicilios. Podrán realizarse salidas de esparcimiento en espacios públicos, al aire libre, de cercanía, en horario autorizado para circular (desde las 18 horas hasta las 6 horas del día siguiente); y, (iii) la restricción de circulación nocturna establecida en el Decreto N° 287/21 regirá desde las 18:00 horas hasta las 6:00 horas del día siguiente. Se encuentran exceptuadas de las restricciones previstas para la circulación y están autorizadas al uso del transporte público de pasajeros las personas que realizan las actividades y servicios enumerados en dicho decreto.

Resolución N°75/21 del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca.

El 20 de mayo de 2021 fue publicada la Resolución N°75/21 emitida por el Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca mediante la cual se suspende por el plazo de 30 días, la aprobación de solicitudes de Declaración Jurada de Operaciones de Exportación de Carne (DJEC), en los términos de la Resolución Conjunta N° 3 del 19 de abril de 2021 del Ministerio de Desarrollo Productivo y del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca, respecto de los productos cárnicos, de origen bovino, cuyas posiciones arancelarias se individualizan en dicha resolución. Se exceptúan de las disposiciones de dicha medida a las mercaderías destinadas al consumo y que sean exportadas dentro de los contingentes arancelarios otorgados por terceros países a la República Argentina, amparados por certificados de autenticidad y/o exportación.

INFORMACIÓN ADICIONAL

CONTROLES DE CAMBIO

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

A continuación, se procede a realizar un breve resumen de los principales cambios y normativa de aplicación en relación al control de cambios:

Pago anticipado de importaciones. El BCRA, a través de la Comunicación “A” 7253 de fecha 31 de marzo de 2021 estableció una serie de modificaciones para acceder al mercado local de cambios (el “MLC”) para el pago anticipado de importaciones de bienes, entre ellos (i) se incorporó a aquellas situaciones que no requieren la conformidad previa del BCRA, (acorde lo dispuesto mediante el punto 2. de la Comunicación “A” 7030), a los pagos anticipados de importaciones destinados a la adquisición de bienes. Es destacable que la Comunicación “A” 7253 estableció que, si en un mismo pago anticipado se abonasen bienes de capital y otros bienes que no revisten tal condición, se podrá canalizar el pago bajo este concepto en la medida que (a) dicho pago represente como mínimo el 90% del valor total de los bienes adquiridos al proveedor en la operación, y (b) que la entidad cuente con una declaración jurada del cliente en la cual deje constancia de que los restantes bienes son repuestos, accesorios o materiales necesarios para el funcionamiento, construcción o instalación de los bienes de capital que se están adquiriendo; (ii) se amplió a 545 días corridos contados desde la fecha de acceso al MLC el plazo límite para el registro de ingreso aduanero de bienes, en la medida que se cumplan las condiciones para la demostración del registro de ingreso aduanero por causales ajenas a la voluntad de decisión del importador establecidas en las normas de “Exterior y Cambios” del BCRA; y (iii) modificó parte de los supuestos establecidos el punto 2 de la Comunicación “A” 7123, por los cuales el BCRA permite ampliaciones a los montos para pagar operaciones de importación de bienes, estableciendo que, en el caso de operaciones liquidadas a partir del 19 de marzo de 2021, también se admitirá el acceso al mercado de cambios por el restante 50% en la medida que la parte adicional corresponda a pagos de importaciones de bienes de capital y/o de bienes que califiquen como insumos necesarios para la producción de bienes exportables, para lo cual la entidad deberá contar con una declaración jurada del cliente respecto del tipo de bien involucrado y su condición de insumo en la producción de bienes a exportar.

Es posible que el Gobierno y el BCRA impongan en un futuro próximo nuevos controles de cambio o restricciones al traslado de capitales, o bien agraven los ya existentes, como así también modifiquen y adopten otras medidas que podrían limitar la capacidad de la Compañía para acceder al mercado de capitales internacional, afectar la capacidad de la Compañía de efectuar pagos de capital e intereses de deuda y otros montos adicionales al exterior (incluyendo pagos relacionados con las Obligaciones Negociables Clase 7) o afectar de otra forma los negocios y los resultados de las operaciones de la Compañía. No es posible asegurar que medidas que puedan ser dictadas por el Gobierno actual.

Para un detalle de la normativa cambiaria al día de la fecha, se sugiere a los inversores consultar con sus asesores legales y dar una lectura completa a la normativa mencionada, junto con sus reglamentaciones y normas complementarias, a cuyo efecto los interesados podrán consultar las mismas (i) en el sitio web del Ministerio de Economía de la Nación, <http://www.economia.gob.ar>, y/o (ii) en el sitio web del BCRA, <http://www.bcr.gov.ar>.

Carga Tributaria

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

Pandemia COVID-19

Durante el primer semestre de 2020, la propagación del COVID ha impactado a un gran número de países con un importante nivel de gravedad. En marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (“OMS”) declaró a COVID-19 una pandemia mundial. Durante ese período los países han tomado medidas considerables para mitigar el riesgo.

En particular, el Gobierno Argentino estableció una medida de aislamiento social, preventivo y obligatorio desde el 20 de marzo de 2020, que fue prorrogada sucesivamente en el área metropolitana de Buenos Aires (AMBA), donde la Sociedad posee sus parques logísticos, hasta el 7 de noviembre de 2020 fecha en la cual el Gobierno estableció una nueva fase de distanciamiento social, preventivo y obligatorio, el cual permitió el desarrollo de la mayoría de las actividades económicas y sociales cumpliendo con protocolos sanitarios. El reinicio de las actividades de los distintos sectores se produjo de manera gradual. Con fecha 8 de abril de 2021 y, ante el aumento de la tasa de contagios en el AMBA, el Gobierno estableció una serie de medidas para restringir las reuniones sociales y la circulación en horario nocturno. Todas estas situaciones han afectado significativamente la actividad económica con impactos diversos en los distintos sectores de negocios.

La Gerencia de la Sociedad ha tomado medidas con el objetivo de asegurar la salud de su personal, mantener la continuidad de sus operaciones y preservar su situación financiera.

La Gerencia de la Sociedad continuará monitoreando la evolución de las situaciones que afectan su negocio, para determinar las posibles acciones a adoptar e identificar los eventuales impactos sobre su situación financiera y los resultados de sus operaciones. Los estados financieros condensados de período intermedio de la Sociedad deben ser leídos considerando estas circunstancias.

Para mayor información sobre el posible impacto de la pandemia de COVID-19, el público inversor deberá considerar la sección “La pandemia del COVID-19 ha provocado un gran impacto a nivel global y dicho impacto podría empeorar y continuar por un período de tiempo desconocido, lo que podría afectar de manera adversa nuestro negocio y los resultados de nuestras operaciones” de este Suplemento de Prospecto.

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

Documentos a disposición

Los documentos relativos al Programa y a la emisión de las Obligaciones Negociables Clase 7, 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 sitas en: Banco Santander Río S.A., Av. Juan de Garay 151 (C1063AAB), Ciudad Autónoma de Buenos Aires, BACS Banco de Crédito y Securitización S.A., en Tucumán 1, piso 19, (C1049AAA), Ciudad Autónoma de Buenos Aires, StoneX Securities S.A. en Sarmiento 459, piso 9° (C1041AAI), Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Banco Hipotecario S.A., en Reconquista 151 (C1003ABC), Ciudad Autónoma de Buenos Aires y Balanz Capital Valores S.A.U., en Av. Corrientes 316, Piso 3° (C1043AAQ), Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 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 Clase 7.

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

EMISORA
Plaza Logística S.R.L.



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

COLOCADORES

Banco Santander Río S.A.



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

**BACS Banco de Crédito y
Securitización S.A.**



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

Banco Hipotecario S.A.



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

Stonex Securities S.A.



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

Balanz Capital Valores S.A.U



Agente de Liquidación y
Compensación
y Agente de Negociación Integral
Número de matrícula asignado 201
de la CNV

ASESORES LEGALES

De la Emisora



Fiorito / Murray / Díaz Cordero

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

De los Colocadores



**ERRECONDO, GONZÁLEZ & FUMES
A B O G A D O S**

Torre Fortabat - Bouchard 680
CABA, República Argentina

AUDITORES DE LA EMISORA



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

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

Eduardo Bastitta Harriet
Gerente Representante