

PROSPECTO DE PROGRAMA RESUMIDO



PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

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

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

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

El presente prospecto resumido actualizado (el “Prospecto Resumido”) es una versión resumida de los términos del prospecto del Programa de fecha 6 de diciembre de 2017, que fuera aprobado por Resolución N° 19123/2017 del Directorio de la Comisión Nacional de Valores (“CNV”) de fecha 1 de diciembre de 2017, su adenda de fecha 9 de febrero de 2021 aprobada mediante disposición de la Gerencia de la CNV #DI-2021-2-APN-GE#CNV de fecha 7 de febrero de 2021, tal como fuera prorrogado por cinco (5) años adicionales por la Reunión de Socios de la Sociedad de fecha 5 de septiembre de 2022, lo cual fue aprobado por la Gerencia de la CNV con fecha 21 de octubre de 2022, extendiendo en consecuencia su vigencia hasta el 1 de diciembre de 2027, finalmente con fecha 9 de marzo de 2023, la Gerencia de la Sociedad resolvió la actualización del Prospecto de Programa y documentación afín, todo ello en el marco del ejercicio de las delegaciones efectuadas por la Reunión de Socios celebrada con fecha 15 de junio de 2020 en favor de la Gerencia de la Sociedad por el término de cinco (5) años.

El plazo de vigencia del Programa dentro del cual podrán emitirse las Obligaciones Negociables con posibilidad de reemitir las Clases y Series que se amorticen hasta el valor total máximo en circulación permitido, tal como fuera prorrogado por el plazo de 5 años adicionales por la Emisora con expresa autorización de la CNV mediante Disposición DI-2022-54-APN-GE#CNV, será hasta el 1 de diciembre de 2027, es decir de diez (10) años a contar desde la fecha de la resolución de la CNV que autorizó su creación y cinco (5) desde que fuera autorizada su prórroga. De conformidad con la legislación vigente, la Sociedad no emitirá en el marco del Programa obligaciones negociables de corto plazo.

Las condiciones específicas aplicables a cada Clase o Serie de Obligaciones Negociables a emitirse bajo el Programa, incluyendo la fecha, la moneda, unidad y el monto de la emisión (dentro del monto máximo del Programa); la tasa, el tipo y los períodos de interés, si los hubiere; el precio y la forma de colocación; el plazo y la forma de amortización; la forma de emisión, las condiciones de pago o rescate; el destino de los fondos; la determinación de la ley aplicable y jurisdicción aplicable y el listado de las Obligaciones Negociables en los mercados de valores autorizados por la CNV y los mercados de valores del exterior, se detallarán en el suplemento de precio (cada uno de ellos, un “Suplemento de Precio”) del Prospecto correspondiente a la Clase o Serie de Obligaciones Negociables. Dicho Suplemento de Precio complementará, modificará o reemplazará las pautas generales establecidas en el Programa respecto de tal Clase o Serie, y los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables descriptos en este Prospecto bajo el título “*De la Oferta, Listado y Negociación*”, siempre que no contradigan las disposiciones del Programa ni resulten menos favorables para los tenedores de las Obligaciones Negociables. Las Obligaciones Negociables podrán ser emitidas en distintas Clases o Series con términos y condiciones específicos diferentes entre las Obligaciones Negociables de las distintas Clases o Series, pero dentro de la misma Clase o Serie, las Obligaciones Negociables siempre tendrán los mismos términos y condiciones específicos. Las Obligaciones Negociables que se emitan bajo el Programa podrán

Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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

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

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

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

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

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

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

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

La creación del Programa ha sido autorizada por Resolución del Directorio de la CNV N° 19.123/2017 de fecha 1 de diciembre de 2017. Asimismo, con fecha 7 de febrero de 2021 la Gerencia de la CNV emitió la Disposición #DI-2021-2-APN-GE#CNV que aprobó la adenda al Prospecto del Programa de fecha 9 de febrero de 2021, la cual modificó



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

ciertos términos y condiciones del Prospecto de Programa a fin de permitir la emisión de Valores Negociables Sociales, Verdes y/o Sustentables. El 21 de octubre de 2022, mediante Disposición DI-2022-54-APN-GE#CNV, la Gerencia de Emisoras de la CNV autorizó la prórroga de la vigencia del Programa por 5 (cinco) años adicionales, todo ello, hasta el 1 de diciembre de 2027. Esta autorización solo significa que se ha cumplido con los requisitos establecidos en materia de información. La veracidad de la información contable, financiera y económica, así como de toda otra información suministrada en el presente Prospecto Resumido y Prospecto es de exclusiva responsabilidad de la Gerencia y, en el ámbito de su competencia, de la Comisión Fiscalizadora y de los auditores que suscriben sus respectivos informes sobre los estados financieros que se acompañan y demás responsables contemplados en los artículos 119 y 120 de la Ley N° 26.831, conforme fuera modificada, en especial por la Ley de Financiamiento Productivo (la “Ley de Mercado de Capitales”). La Gerencia manifiesta, con carácter de declaración jurada, que el Prospecto Resumido y el Prospecto contienen, a la fecha de su publicación, información veraz y suficiente sobre todo hecho relevante que pueda afectar la situación patrimonial, económica y financiera de la Emisora y de toda aquella que deba ser de conocimiento del público inversor, conforme las normas vigentes. La CNV no ha emitido juicio sobre los datos contenidos en el presente Prospecto, ni sobre el carácter Social, Verde y/o Sustentable que puedan tener las emisiones efectuadas por la Compañía, de conformidad con los “*Lineamientos para la Emisión de Valores Negociables Sociales, Verdes y Sustentables en Argentina*” contenidos en el Anexo III, del Título VI, del Capítulo I de las Normas de la CNV.

La Gerencia de la Sociedad manifiesta con carácter de declaración jurada que la Emisora, sus beneficiarios finales, y las personas físicas o jurídicas que poseen como mínimo el 10% de su capital o de los derechos a voto, o que por otros medios ejercen el control final, directo o indirecto sobre la misma, no registran condenas por delitos de lavado de activos o financiamiento del terrorismo ni figuran en las listas de terroristas y organizaciones terroristas emitidas por el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas.

Copias del Prospecto Resumido y del Prospecto y de los estados financieros que en él se refieren podrán ser solicitadas en la sede social de la Emisora sita en Av. Leandro N. Alem 855, piso 16, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C1001AAD), República Argentina (Tel: (54-11) 5236-1010), los días hábiles de 10:00 a 16:00 horas, o por correo electrónico a la dirección de correo ir@plazalogistica.com.ar, como a su vez, podrán ser consultados en la página web de la CNV (<https://www.argentina.gob.ar/cnv>), en la página web institucional de la Emisora (www.plazalogistica.com.ar), sección “*Inversores*”, como asimismo podrá obtener las diversas calificaciones de riesgos asignadas a la Sociedad en <https://www.fixscr.com/emisor/view?type=emisor&id=1872>, y en los sitios web de los mercados en los que eventualmente listen o se negocien las Obligaciones Negociables.

La fecha de este Prospecto Resumido es 30 de marzo de 2023



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

ÍNDICE

| | | |
|-----------------|---|----|
| CAPÍTULO I - | AVISOS IMPORTANTES / INFORMACIÓN RELEVANTE..... | 5 |
| CAPÍTULO II - | INFORMACIÓN SOBRE LA EMISORA..... | 8 |
| CAPÍTULO III - | FACTORES DE RIESGO | 8 |
| CAPÍTULO IV - | POLÍTICAS DE LA EMISORA..... | 9 |
| CAPÍTULO V - | INFORMACIÓN SOBRE GERENTES, MIEMBROS DEL ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN, ASESORES Y AUDITORES | 9 |
| CAPÍTULO VI - | ESTRUCTURA DE LA EMISORA, SOCIOS Y PARTES RELACIONADAS | 9 |
| CAPÍTULO VII - | ACTIVOS FIJOS Y PREDIOS DE LA EMISORA | 9 |
| CAPÍTULO VIII - | ANTECEDENTES FINANCIEROS | 9 |
| CAPÍTULO IX - | DATOS ESTADÍSTICOS Y PROGRAMA PREVISTO PARA LA OFERTA | 9 |
| CAPÍTULO X - | DE LA OFERTA, LISTADO Y NEGOCIACIÓN..... | 16 |
| CAPÍTULO XI - | INFORMACIÓN ADICIONAL..... | 16 |



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

CAPÍTULO I - AVISOS IMPORTANTES / INFORMACIÓN RELEVANTE

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

La entrega del presente Prospecto Resumido, del Prospecto, o la venta que se efectúe de conformidad con él o los respectivos Suplementos de Precio, no implicará que no se hayan efectuado cambios en los negocios de la Sociedad desde la fecha de la emisión de la versión final del Prospecto Resumido, del Prospecto, Suplemento de Precio o información asociada a la emisión de las Obligaciones Negociables, o que la información contenida en el Prospecto Resumido, el Prospecto, el Suplemento de Precio o información asociada a la emisión de las Obligaciones Negociables mantendrán su corrección en cualquier momento con posterioridad a esa fecha. La Compañía se exime de toda obligación o compromiso de actualizar en forma pública o revisar cualquier manifestación sobre hechos futuros contenida en este Prospecto Resumido, el Prospecto, Suplemento de Precio o información asociada a la emisión de las Obligaciones Negociables con posterioridad a la fecha de los mentados instrumentos, ya sea como resultado de información nueva, acontecimientos futuros o de otro modo. Los resultados de eventos o circunstancias futuras podrían ser sustancialmente diferentes de los resultados históricos o previstos, y el marco regulatorio de las actividades de la Emisora, como la situación social, política, económica podrán sufrir cambios, y en consecuencia, no puede preverse de qué modo y hasta qué punto dichos cambios podría afectar la situación de la Emisora, y en razón de ello no deberá suponerse que la información aquí contenida es necesariamente exacta, completa o actualizada en cualquier momento dado luego de la fecha de la emisión de su versión final. Las manifestaciones, evaluaciones y consideraciones relativas a hechos, perspectivas y proyecciones referidas al futuro que se realizan en el presente podrán o no ajustarse a los acontecimientos reales que finalmente ocurran. Por consiguiente, aquellas manifestaciones, evaluaciones, consideraciones y cualquier otra referencia al futuro deben ser considerada con el grado de incertidumbre que genera su propia naturaleza, no asumiendo la Sociedad ninguna responsabilidad ni garantía sobre aquello. Ver “*Declaraciones sobre hechos futuros*”. La información contenida en relación con Argentina, la economía argentina y la internacional y la información de mercado ha sido obtenida de la información que se encuentra disponible para el público en general y se brinda solo a título informativo; no se efectúa ninguna declaración o garantía con respecto a dicha información, y la Compañía no es responsable de su veracidad. no podrá considerarse que la información contenida en el presente prospecto constituya una promesa o garantía de dicha veracidad. Para más información ver “*Información de la industria y el mercado. Dónde encontrar información adicional*”.

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

La Sociedad no ha autorizado el uso de este Prospecto Resumido y del Prospecto para ningún otro fin distinto de que los potenciales inversores evalúen adquirir las Obligaciones Negociables. La Sociedad no ha autorizado a ninguna persona a dar información o efectuar alguna declaración no contenida en el Prospecto Resumido o en el Prospecto y, si efectuara declaraciones relativas al Programa, la Emisora o las Obligaciones Negociables, será a modo de opinión y a mero título personal, por lo cual dicha declaración de información no debe considerarse autorizada ni constitutiva de alguna responsabilidad para la Emisora.

Este Prospecto Resumido, como el Prospecto, es personal para cada potencial inversor y no constituye una oferta a persona alguna o al público en general de suscribir o adquirir de cualquier forma las Obligaciones Negociables. Este Prospecto Resumido o el Prospecto no podrán ser copiados o reproducidos en forma total o parcial, y queda prohibida la divulgación de sus contenidos de este Prospecto sin el previo consentimiento de la Compañía, excepto respecto a aquellos potenciales inversores a los que se les entrega. No estará autorizado el receptor a realizar ninguna distribución de este Prospecto Resumido o del Prospecto a ninguna otra persona distinta de las personas contratadas para que lo asesoren. Mediante la aceptación de la entrega de este Prospecto, el receptor acepta lo expuesto más arriba. Fuera de la Argentina, el presente no constituye una oferta o solicitud de recibir ofertas de compra en ningún estado u otra jurisdicción en donde dicha oferta o solicitud no estuvieran autorizadas, la distribución de este Prospecto Resumido o cualquier parte del mismo, puede estar restringida por ley en ciertas jurisdicciones.

La Sociedad no efectúa ninguna declaración o garantía —expresa o tácita— a ninguna persona a quien se efectúe una oferta, o a quien sea un comprador de las Obligaciones Negociables comprendidas en este Programa, respecto de la legitimidad de cualquier inversión que cualquiera de estos realice en ellas a los efectos de la aplicación de alguna ley sobre inversión legal aplicable o similar. La Sociedad no asume ninguna responsabilidad por la decisión que pueda adoptar cualquier persona, de suscribir o adquirir las Obligaciones Negociables comprendidas en este Programa, ni efectúa ninguna declaración o garantía de ningún tipo en cuanto a la conveniencia de comprarlas. Los inversores potenciales no deben interpretar ningún contenido de este Prospecto como un asesoramiento en materia legal o de impuestos o de inversiones o de cualquier otro tipo.

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



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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

En tal sentido se hace presente lo dispuesto por el artículo 119 y 120 de la Ley de Mercado de Capitales en cuanto a que: “*Los emisores de valores negociables, juntamente con los integrantes de los órganos de administración y fiscalización, estos últimos en materia de su competencia, y en su caso los oferentes de los valores negociables con relación a la información vinculada a los mismos y las personas que firmen el prospecto de una emisión de valores negociables, serán responsables de toda la información incluida en los prospectos por ellos registrados ante la Comisión Nacional de Valores*” y “*Las entidades y agentes intermediarios en el mercado que participen como organizadores o colocadores en una oferta pública de venta o compra de valores negociables deberán revisar diligentemente la información contenida en los prospectos de la oferta. Los expertos o terceros que opinen sobre ciertas partes del prospecto sólo serán responsables por la parte de dicha información sobre la que han emitido opinión*”, respectivamente. Asimismo, el artículo 34 de la Ley de Obligaciones Negociables, expresamente establece que “*Los directores, administradores, síndicos o consejeros de vigilancia de la emisora son ilimitada y solidariamente responsables por los perjuicios que la violación de las disposiciones de esta Ley produzca a los obligacionistas*”. Adicionalmente se pone en conocimiento del potencial inversor que, para el caso que la Compañía se encontrara sujeta a procesos judiciales de quiebra, concurso preventivo, acuerdos preventivos extrajudiciales o asimilables, las obligaciones negociables, estarán sujetos a las disposiciones previstas por las leyes de quiebra, concursos, acuerdos preventivos extrajudiciales y/o similares y/o demás normas vigentes que sean aplicables, las cuales podrían prevalecer sobre los términos y condiciones del Prospecto Resumido, Prospecto, Suplemento de Precio y de las Obligaciones Negociables, según se el caso.

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

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

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

Declaraciones de los potenciales inversores de las Obligaciones Negociables

El inversor reconoce que:

- le ha sido otorgada una oportunidad para requerir de la Compañía, y revisar, toda la información que considere necesaria para verificar la exactitud de, o para complementar, la información contenida en este Prospecto Resumido y en el Prospecto;
- no ha confiado en ningún tercero en relación con su investigación sobre la exactitud de la información o su decisión de invertir; y
- ninguna persona ha sido autorizada a dar ninguna información o a realizar ninguna declaración acerca de la Compañía o de las Obligaciones Negociables que no sean compatibles con el Prospecto Resumido o el Prospecto. En caso de haber recibido cualquier información o declaración de ese tipo, no deberá considerarse como autorizada por la Compañía o los organizadores o los colocadores, en su caso.
- la decisión de invertir en las Obligaciones Negociables se ha basado exclusivamente en su propio análisis asociado a la Emisora, del Prospecto Resumido, del Prospecto, del Suplemento de Precio, de la documentación de la oferta, y de las Obligaciones Negociables, como documentación asociada y vinculado a los mismos.
- El potencial inversor reconoce que no ha sido asesorado por la Emisora.

Declaraciones sobre hechos futuros

El Prospecto Resumido y el Prospecto contienen declaraciones sobre hechos futuros. Estas declaraciones prospectivas están basadas principalmente en las expectativas, estimaciones y proyecciones de la Compañía sobre hechos futuros y tendencias



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

financieras que pueden afectar las actividades e industrias de la Compañía. Si bien la Compañía considera que estas declaraciones sobre hechos futuros son razonables, estas son efectuadas en base a información que se encuentra actualmente disponible para la Compañía y se encuentran sujetas a riesgos, incertidumbres y presunciones, entre otras. Los resultados reales de la Compañía podrían ser radicalmente diferentes a los proyectados en las declaraciones sobre hechos futuros, debido a que, por su naturaleza, estas últimas involucran estimaciones, incertidumbres y presunciones. Las declaraciones sobre hechos futuros que se incluyen en este Prospecto Resumido y el Prospecto se realizan únicamente a la fecha del presente, y la Compañía no se compromete a actualizar ninguna declaración sobre hechos futuros u otra información a fin de reflejar hechos o circunstancias ocurridos con posterioridad a la fecha de este Prospecto Resumido o del Prospecto. A la luz de estas limitaciones, las declaraciones referentes al futuro contenidas en este Prospecto Resumido o del Prospecto no deberán tomarse como fundamento para una decisión de inversión.

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

La información de mercado y otra información estadística empleadas en este Prospecto Resumido o del Prospecto están basadas en o derivadas de publicaciones independientes de la industria (tales como las de la Cámara Argentina de la Construcción y la Cámara Empresaria de Operadores Logísticos), publicaciones oficiales (tales como las del INDEC), informes de empresas de investigación de mercado o agentes inmobiliarios internacionales reconocidos (tales como Cushman & Wakefield y Colliers International), entre otras fuentes. Algunos datos también están basados en estimaciones de la Compañía, que derivan del análisis de encuestas internas realizadas por esta, así como de fuentes independientes. Si bien la Compañía considera que dichas fuentes son confiables, no ha verificado la información en forma independiente y no puede garantizar su exactitud o integridad. Asimismo, en muchos casos la Compañía ha basado ciertas declaraciones contenidas en este Prospecto Resumido y en el Prospecto en relación con la industria y su posición en la industria en ciertas presunciones respecto de sus clientes y competidores. Estas presunciones se basan en su experiencia en la industria, conversaciones con sus principales proveedores y su propia investigación de la situación del mercado. La Compañía no puede brindar garantías acerca de la exactitud de tales presunciones, y dichas presunciones podrían no ser indicativas de la posición de la Compañía en su industria.

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

b. Información contable

Este Prospecto contiene los Estados Financieros correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020. Las cifras y otra información correspondiente a los Estados Financieros por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 han sido reexpresadas en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2022 de acuerdo con la metodología establecida por la Norma Internacional de Contabilidad 29 (“NIC 29”). Los Estados Financieros Anuales de la Compañía fueron auditados por Pistrelli, Henry Martin y Asociados S.R.L., miembro de Ernst & Young Global Limited, auditor externo de la Compañía. Estos Estados Financieros se encuentran publicados y pueden ser consultados en el sitio web de la CNV, <https://www.argentina.gob.ar/cnv>, en la sección “Información Financiera” del perfil de la Compañía, bajo los siguientes números de identificación:

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

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



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

c. Información sobre moneda

A menos que se indique lo contrario, las referencias a “US\$” y “Dólares Estadounidenses” corresponden a la moneda de curso legal de Estados Unidos. Las referencias a “Ps.” y “Pesos” corresponden a la moneda de curso legal de la Argentina. Los Estados Financieros y otra información contable de la Compañía incluida en este Prospecto Resumido o en el Prospecto están denominados en miles de Pesos, salvo indicación en contrario. Este Prospecto Resumido o el Prospecto contienen conversiones de distintos montos en Pesos a Dólares Estadounidenses a tipos de cambio específicos únicamente para facilitar su lectura. Tales conversiones no deben considerarse declaraciones en el sentido de que los montos en Pesos representan efectivamente tales montos en Dólares Estadounidenses o podrían convertirse a Dólares Estadounidenses al tipo de cambio indicado ni a ningún otro tipo de cambio. Salvo indicación en contrario, la Compañía ha convertido los montos en Dólares Estadounidenses informados en este Prospecto Resumido al tipo de cambio de Ps. 177,16 por US\$ 1,00, que representa el tipo de cambio vendedor “divisas” publicado por el Banco de la Nación Argentina, expresado en Pesos por Dólar Estadounidense (divisas), al 31 de diciembre de 2022.

d. Redondeo

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

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

Los Estados Financieros han sido reexpresados para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda funcional de la Sociedad (Pesos) conforme a lo establecido en la NIC 29 y en la Resolución General N° 777/2018 de la CNV. Como resultado de ello, los Estados Financieros están expresados en la unidad de medida corriente al final del período sobre el que se informa. De acuerdo con la NIC 29, la reexpresión de los Estados Financieros es necesaria cuando la moneda funcional de una entidad es la de una economía hiperinflacionaria. Para definir un estado de hiperinflación, la NIC 29 brinda una serie de pautas orientativas, no excluyentes, consistentes en (i) analizar el comportamiento de la población, los precios, las tasas de interés y los salarios ante la evolución de los índices de precios y la pérdida de poder adquisitivo de la moneda, y (ii) como una característica cuantitativa, que es la condición mayormente considerada en la práctica, comprobar si la tasa acumulada de inflación en tres años se aproxima o sobrepasa el 100%. Debido a diversos factores macroeconómicos, y un importante crecimiento en el nivel general de precios, la inflación acumulada en los últimos tres años se ha ubicado por encima del 100% para el cierre del ejercicio del año 2022. Asimismo, existen estimaciones y proyecciones disponibles que indican que esta tendencia no se revertirá en el corto plazo. A efectos de evaluar la mencionada condición cuantitativa, y también para reexpresar los Estados Financieros, la CNV ha establecido que la serie de índices a utilizar para la aplicación de la NIC 29 es la determinada por la FACPCE. Esa serie de índices combina el Índice de Precios al Consumidor (“IPC”) Nacional publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (“INDEC”) a partir de enero de 2017 (mes base: diciembre 2016) con el Índice de Precios Internos al por Mayor (“IPIM”) publicado por el INDEC hasta esa fecha, computando para los meses de noviembre y diciembre de 2015, respecto de los cuales no se cuenta con información del INDEC sobre la evolución del IPIM, la variación en el IPC de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Considerando el mencionado índice, la inflación fue de 94,79%, 50,94% y 36,14% en los períodos de doce meses finalizados el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, respectivamente. La inflación acumulada para dicho trienio ascendió a 300,27%.

Para mayor información, se recomienda a los potenciales inversores revisar cuidadosamente el Prospecto de Programa

CAPÍTULO II - INFORMACIÓN SOBRE LA EMISORA

Para mayor información respecto al presente acápite, se recomienda a los potenciales inversores revisar cuidadosamente el Capítulo II “*Información sobre la Emisora*” del Prospecto.

CAPÍTULO III - FACTORES DE RIESGO

Para mayor información respecto al presente acápite, se recomienda a los potenciales inversores revisar cuidadosamente el Capítulo III “*Factores de Riesgo*” del Prospecto.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

CAPÍTULO IV - POLÍTICAS DE LA EMISORA

Para mayor información respecto al presente acápite, se recomienda a los potenciales inversores revisar cuidadosamente el Capítulo IV “*Políticas de la Emisora*” del Prospecto.

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

Para mayor información respecto al presente acápite, se recomienda a los potenciales inversores revisar cuidadosamente el Capítulo V “*Información sobre Gerentes, Miembros del Órgano de Fiscalización, Asesores y Auditores*” del Prospecto.

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

Para mayor información respecto al presente acápite, se recomienda a los potenciales inversores revisar cuidadosamente el Capítulo VI “*Estructura de la Emisora, Socios y Partes Relacionadas*” del Prospecto.

CAPÍTULO VII - ACTIVOS FIJOS Y PREDIOS DE LA EMISORA

Para mayor información respecto al presente acápite, se recomienda a los potenciales inversores revisar cuidadosamente el Capítulo VII “*Activos Fijos y Sucursales de la Emisora*” del Prospecto.

CAPÍTULO VIII - ANTECEDENTES FINANCIEROS

Para mayor información respecto al presente acápite, se recomienda a los potenciales inversores revisar cuidadosamente el Capítulo VIII “*Antecedentes Financieros*” del Prospecto.

CAPÍTULO IX - DATOS ESTADÍSTICOS Y PROGRAMA PREVISTO PARA LA OFERTA

Este resumen detalla información importante sobre el Programa. Se recomienda leer este Prospecto Resumido, junto al Prospecto en su totalidad, y en especial la sección el “*Capítulo X - De la Oferta, Listado y Negociación*”. Se recomienda también revisar el Suplemento de Precio correspondiente para obtener mayor información sobre la Clase y/o Serie de Obligaciones Negociables en particular que esté considerando comprar que, en la medida que así se especifique en los mismos, complementarán solamente respecto de dichas Clases y/o Series, tales términos y condiciones generales.

| | |
|------------------------------|---|
| Emisora | Plaza Logística S.R.L., sociedad de responsabilidad limitada constituida de conformidad con las leyes de Argentina. |
| Programa | Programa Global para la emisión de Obligaciones Negociables Simples. |
| Monto del Programa | El monto máximo en circulación es de hasta U\$S 130.000.000 (Dólares Estadounidenses ciento treinta millones) (o su equivalente en otras monedas o unidades de medida). Sujeto a la previa aprobación de la CNV, y sin el consentimiento de los tenedores de Obligaciones Negociables, la Emisora podrá modificar en cualquier momento el monto del Programa para aumentar el monto de capital total de Obligaciones Negociables que pueden ser emitidas en el marco del mismo. |
| Plazo del Programa | El plazo de duración del Programa y de la autorización de oferta pública otorgada por la CNV, dentro del cual podrán emitirse las Obligaciones Negociables, será de 5 años adicionales, tal como fuera prorrogado por la CNV mediante Disposición DI-2022-54-APN-GE#CNV, es decir hasta el 1 de diciembre de 2027 contados desde la fecha en la cual fuera prorrogada de la autorización de oferta pública otorgada por la CNV que se indica en la portada del Prospecto Resumido, y cualquier prórroga adicional autorizada por ésta, o el plazo máximo que pueda ser fijado por las futuras regulaciones que resulten aplicables. |
| Denominación y Moneda | Las Obligaciones Negociables podrán estar denominadas en (i) Pesos o la moneda de curso legal que la reemplace en la Argentina, (ii) dólares estadounidenses o, (iii) o en cualquier otra |



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

moneda, o en una o más monedas, según se prevea en el Suplemento de Precio respectivo, sujeto al cumplimiento de todos los requisitos legales y reglamentarios que sean aplicables.

Se podrán emitir Obligaciones Negociables denominadas en moneda extranjera pero pagaderas en Pesos al tipo de cambio que se establezca como así también Obligaciones Negociables denominadas en Pesos pero pagaderas en moneda extranjera al tipo de cambio que se establezca.

Las Obligaciones Negociables podrán estar denominadas en unidades de medida, tales como unidades monetarias ajustables por índices y/o fórmulas, incluyendo pero no limitándose a Unidades de Vivienda actualizables por el Índice del Costo de la Construcción en el Gran Buenos Aires, en virtud de la Ley N° 27.271 (“UVI”) o en Unidades de Valor Adquisitivo, actualizables por el Coeficiente de Estabilización de Referencia, en virtud de la Ley N° 25.827 y de conformidad con lo dispuesto por el Decreto de Necesidad y Urgencia N°146/2017 del Poder Ejecutivo Nacional (“UVA”).

Conforme se determine en cada el Suplemento de Precio correspondiente, la integración de las Obligaciones Negociables podrá ser realizada en cualquier moneda y/o en especie (incluyendo, sin que implique limitación, la integración con cualquier valor negociable) sujeto a lo que las normas aplicables permitan

Tipo y clase de Obligaciones Negociables

Las Obligaciones Negociables que se emitan dentro del Programa serán Obligaciones Negociables simples con garantía común, especial y/o flotante, y/u otra garantía (incluyendo, sin limitación garantía de terceros), subordinadas o no, según se establezca en el Suplemento de Precio correspondiente.

Precio de emisión

El precio de emisión de las Obligaciones Negociables se detallará en el Suplemento de Precio correspondiente. En tal sentido, las Obligaciones Negociables podrán emitirse a la par, bajo la par o sobre la par, es decir, con descuento de emisión o con prima.

Clases y/o Series:

Las Obligaciones Negociables podrán ser emitidas periódicamente en una o más Clases compuestas por una o más Series para lo cual no será necesario el consentimiento de los tenedores de Obligaciones Negociables de las Clases y/o Series en circulación. Los términos y condiciones de cada Clase y/o Serie podrán variar con respecto a los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables de las Clases y/o Series en circulación, aclarándose que los términos y condiciones serán iguales para todas las Obligaciones Negociables que conformen una misma Clase/Serie. La Compañía establecerá los términos específicos de cada Clase y/o Serie de Obligaciones Negociables en el respectivo Suplemento de Precio.

Tasa de Interés

Las Obligaciones Negociables podrán devengar interés a tasa fija, a tasa variable, o a una combinación de ella, con o sin incentivo, pagaderos en una o más monedas, calculados según índices y/o fórmulas y/o unidades y/o de otra manera, conforme lo establezca el Suplemento de Precio aplicable. Los métodos para determinar los intereses serán detallados en los Suplementos de Precio, instrumentos o documentos correspondientes. Asimismo, los intereses podrán pagarse con Obligaciones Negociables adicionales. En el supuesto de intereses relativos a Obligaciones Negociables pagaderas en una moneda que no sea Pesos, los pagos serán efectuados en la moneda determinada en cumplimiento de las normas que pudieran resultar aplicables al respecto. Excepto que se estipule en otro sentido en el correspondiente Suplemento de Precio, en caso de rescate de las Obligaciones Negociables, dejarán de devengarse intereses sobre las Obligaciones Negociables rescatadas.

Vencimientos:

Las Obligaciones Negociables podrán ser emitidas a corto, mediano o largo plazo. Se emitirán con vencimientos como mínimo de siete días desde la fecha de emisión o dentro del plazo mínimo o máximo que pueda ser fijado por las reglamentaciones aplicables, según se determine en el correspondiente Suplemento de Precio.

Amortización

El plazo y la forma de amortización dentro del Programa se detallarán en el Suplemento de Precio correspondiente. En tal sentido, podrán emitirse con plazos de amortización que no



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

sean inferiores al mínimo ni superiores al máximo que autoricen las normas aplicables a cada emisión que se disponga, con capital pagadero en una o más monedas.

En el supuesto de Obligaciones Negociables pagaderas en una moneda que no sea Pesos, los pagos serán efectuados en la moneda determinada en cumplimiento de las normas que pudieran resultar aplicables al respecto.

Destino de los fondos

Los fondos provenientes de la colocación de las Obligaciones Negociables que se emitan bajo el Programa podrán ser destinados a uno o más de cualquiera de los destinos contemplados en la Ley de Obligaciones Negociables, correspondiendo a la Gerencia decidir específicamente la asignación que en cada caso se dará al producido, según se establezca en el Suplemento de Precio respectivo. Según requiere el artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables, la Compañía empleará el producido neto de la oferta y colocación de cualquier clase de obligaciones negociables emitidas en el marco del Programa para uno o más de los siguientes propósitos: (i) inversiones en activos tangibles ubicados en Argentina, (ii) adquisición de fondos de comercio situados en la Argentina, (iii) capital de trabajo a utilizar en la Argentina, (iv) refinanciar deuda, sea al vencimiento original o antes de su vencimiento, y (v) financiar aportes de capital a sociedades controladas o vinculadas que utilizarán dichos aportes exclusivamente a los fines indicados en los anteriores puntos (i), (ii), (iii) o (iv). La Compañía determinará el destino específico de los fondos de la oferta y colocación de cada Clase de Obligaciones Negociables, y lo indicará en el Suplemento de Precio correspondiente.

Asimismo, la Compañía podrá utilizar los fondos netos que reciba en virtud de la colocación de las Obligaciones Negociables, todo ello de conformidad con el artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables

Asimismo, el producido neto proveniente de la emisión de cada Clase de Obligaciones Negociables, en cumplimiento del artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables y en virtud de los lineamientos establecidos en el art. 4.5 del Anexo III - Capítulo I - Título VI de las Normas de la CNV, podrá ser destinado a proyectos sociales, verdes, y/o sustentables de acuerdo con los “*Lineamientos para la Emisión de Valores Negociables Sociales, Verdes y Sustentables en Argentina*” contenidos en el Anexo III del Capítulo I del Título VI de las Normas de CNV, conforme se especifique en el Suplemento de Precio aplicable.

En estos casos, Plaza Logística definirá los proyectos que serán financiados con el producido objeto de la colocación en el Suplemento de Precio aplicable, describiendo los impactos estimados en base a su posibilidad de medición de acuerdo a lo establecido en el marco de la emisión respectiva. A fin de determinar la elegibilidad de los proyectos, se incluirá una declaración sobre los objetivos ambientales y/o sociales, los procesos para determinar la elegibilidad del proyecto, y los criterios de elegibilidad y de exclusión, o cualquier otro proceso utilizado para identificar y gestionar los riesgos ambientales y/o sociales asociados con los proyectos. Adicionalmente, a fin de asegurar que los recursos provenientes de este tipo de emisiones sean utilizados de acuerdo con los principios convenidos, en el Suplemento de Precio se establecerán los mecanismos que garanticen la trazabilidad y la transparencia en el uso de los fondos. Por último, el Suplemento de Precio contendrá la leyenda exigida por las Normas de la CNV en cuanto a que el organismo no se pronuncia sobre el carácter Social, Verde y/o Sustentable que pueda tener la emisión, siendo responsabilidad de la Emisora seguir los lineamientos antes mencionados.

Rango

Salvo que se detalle lo contrario en el respectivo Suplemento de Precio, las Obligaciones Negociables simples no convertibles constituirán obligaciones directas e incondicionales de Plaza Logística con garantía común como cualquier otra deuda quirografaria de la Sociedad y en cuanto a la prioridad de pago, estarán en un pie de igualdad sin preferencia entre sí y con respecto a las otras obligaciones presentes y futuras con garantía común sobre su patrimonio y no subordinadas de la Sociedad, excepto en el caso de obligaciones con privilegios derivados de disposiciones de la ley aplicable que no puedan ser omitidos y a excepción de las Obligaciones Negociables que se emitan con garantía especial, fija o flotante (incluyendo, sin limitación, garantía de terceros). En el caso en que las Obligaciones Negociables se encuentren garantizadas, el rango de la garantía se fijará en el Suplemento de Precio correspondiente a la Clase y/o Serie particular.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

Si así lo especificara el respectivo Suplemento de Precio, la Emisora podrá emitir Obligaciones Negociables subordinadas, que estarán en todo momento en inferior prioridad de pago al de su deuda garantizada y no subordinada según se disponga en los términos de la subordinación (así como de las obligaciones que gocen de preferencia por la legislación aplicable).

Adquisición y Compras

Sujeto a las normas aplicables vigentes, Plaza Logística, podrá en cualquier momento, adquirir Obligaciones Negociables de cualquier Clase y/o Serie en circulación al precio y en las demás condiciones que estime convenientes, pudiendo sin limitación, mantener las Obligaciones Negociables en cartera, transferirlas a terceros o cancelarlas. Asimismo podrá realizar una oferta pública de adquisición de Obligaciones Negociables en circulación, en cuyo caso la Emisora informará previamente el precio y las restantes condiciones aplicables a dicha oferta pública de adquisición, y respetará el principio de trato igualitario entre inversores.

Calificaciones de riesgo

El Programa no cuenta con calificación de riesgo; sin perjuicio de lo cual, según se determine en el Suplemento de Precio respectivo, en oportunidad de la emisión de cada Clase y/o Serie a emitir bajo el Programa, se podrá o no contar con una o más calificaciones de riesgo.

Forma de emisión

La forma de emisión de la Obligaciones Negociables dentro del Programa se detallará en el Suplemento de Precio correspondiente. En tal sentido, el mismo se encuentra autorizado para disponer que éstas estén representadas en forma de títulos, en un certificado global o no, al portador o nominativos, endosables o no endosables, o en forma escritural, en la medida que lo autorice la legislación vigente. De conformidad con la legislación vigente en la actualidad, sólo podrían estar representadas en forma de títulos nominativos no endosables o en forma escritural. De tal manera, podrá emitir Obligaciones Negociables representadas en certificados globales o parciales inscriptos o depositados en regímenes de depósito colectivo nacionales o extranjeros, como ser Depository Trust Company (“DTC”), Euroclear, SA/NV (“Euroclear”), Clearstream Banking, Société Anonyme (“Clearstream”) o Caja de Valores S.A. (“Caja de Valores”), entre otros. Las liquidaciones, negociaciones y transferencias dentro de aquellas entidades se realizarán de acuerdo con las normas y procedimientos operativos habituales del sistema pertinente. En el Suplemento de Precio correspondiente se informará, entre otras, la denominación mínima con relación a la clase y/o serie de que se trate.

Rescate Optativo

A menos que se especifique lo contrario en el Suplemento de Precio correspondiente, la Compañía podrá reservarse el derecho de rescatar y pagar antes del vencimiento la totalidad o cualquier parte de las Obligaciones Negociables de cualquier Clase y/o Serie, debiendo asegurarse el trato igualitario a todos los tenedores de una misma Clase y/o Serie. Asimismo, salvo que se disponga algo distinto en el Suplemento de Precio respectivo, los tenedores de las Obligaciones Negociables que en cada caso se emitan dentro del Programa no tendrán derecho a ser reembolsados o exigir el rescate de las Obligaciones Negociables, en caso de que la Emisora sea parte de un proceso de fusión o escisión.

Rescate por Razones Impositivas

A menos que se especifique lo contrario en el Suplemento de Precio correspondiente, la Compañía podrá rescatar las Obligaciones Negociables de cualquier Clase y/o Serie en su totalidad o en parte en caso de ocurrir ciertos supuestos fiscales en la Argentina, conforme se determine en el Suplemento de Precio correspondiente, y asegurándose el trato igualitario a todos los tenedores de una misma Clase y/o Serie.

Restricciones a la Transferencia

La Compañía no ha registrado las Obligaciones Negociables con la Security and Exchange Commission (“SEC”) en los términos de la Ley de Títulos Valores Estadounidense. Por ende, las Obligaciones Negociables a ser emitidas no podrán ser ofrecidas ni vendidas dentro de los Estados Unidos o a personas estadounidenses, salvo en virtud de una exención de los requisitos de registro de la Ley de Títulos Valores Estadounidense o en operaciones no sujetas a tales requisitos.

Las Obligaciones Negociables que se emitan dentro del Programa podrán estar sujetas a restricciones a la transferencia y otras limitaciones que se detallarán en el Suplemento de Precio correspondiente.

Retenciones fiscales; Montos adicionales

La Compañía podrá realizar o no, según se detalle en el Suplemento de Precio correspondiente, los pagos respecto de las Obligaciones Negociables sin retención o deducción de todo o parte de los impuestos u otras cargas públicas fijadas por cualquier

Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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

Supuestos de Incumplimiento

Los supuestos de incumplimiento relativos a las Obligaciones Negociables que se emitan en el marco del Programa, en caso de existir, se especificarán en los Suplementos de Precio correspondiente.

Compromisos

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

Asambleas de tenedores

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

De conformidad con lo establecido por el artículo 14 de la Ley de Obligaciones Negociables, la Gerencia de Plaza Logística (i) deberá, a solicitud de tenedores titulares de por lo menos el 5% (cinco por ciento) del monto total de capital de las Obligaciones Negociables de cualquier Clase/Serie en circulación; y (ii) podrá, cuando lo juzgue necesario, convocar a una asamblea de tenedores de Obligaciones Negociables, para efectuar, otorgar o tomar toda modificación, solicitud, requerimiento, autorización, directiva, notificación, consentimiento, dispensa, renuncia u otra acción que debe ser aprobada, efectuada, otorgada o tomada por los tenedores de Obligaciones Negociables en cuestión.

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

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



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

Modificación de los términos y condiciones

Sujeto a lo dispuesto en la normativa aplicable y a lo establecido en cada Suplemento de Precio respecto a las Clases y/o Series a ser emitidas, la Compañía puede, sin necesidad del consentimiento de ningún tenedor, modificar y reformar los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables de cualquier Clase o Serie para uno o más de los siguientes fines, u otros que se establezcan en el respectivo Suplemento de Precio:

- (i) agregar compromisos, condiciones, disposiciones, obligaciones o restricciones en beneficio de los tenedores de las Obligaciones Negociables;
- (ii) agregar Supuestos de Incumplimiento en beneficio de tenedores de las Obligaciones Negociables;
- (iii) designar un sucesor del agente de registro, co-agente de registro o del agente de pago;
- (iv) subsanar cualquier ambigüedad, defecto o inconsistencia en las Obligaciones Negociables;
- (v) renunciar a cualquier derecho o facultad que le fuera conferido a la Compañía;
- (vi) acreditar la sucesión de la Compañía por otra persona y la asunción por parte de dicho sucesor de los compromisos y obligaciones de la Compañía en las Obligaciones Negociables en virtud de cualquier fusión propiamente dicha, por absorción o venta de activos;
- (vii) cumplir cualquier requisito de la CNV;
- (viii) realizar cualquier modificación que sea de naturaleza menor o técnica o para corregir o complementar alguna disposición ambigua, incompatible o defectuosa incluida en las Obligaciones Negociables o los contratos de emisión;
- (ix) garantizar las Obligaciones Negociables de cualquier clase de acuerdo con sus requisitos o de otra forma; e
- (x) introducir cualquier cambio u otorgar alguna dispensa o autorización de cualquier incumplimiento o incumplimiento propuesto de cualquiera de los términos y condiciones de dichas Obligaciones Negociables que, en opinión de buena fe de la Gerencia de la Compañía, no afecte de modo sustancial y adverso el derecho de ningún tenedor de las Obligaciones Negociables.

La Sociedad podrá modificar, dispensar el cumplimiento o complementar los términos y condiciones “no esenciales” de las Obligaciones Negociables de una Clase y/o Serie, con el consentimiento de los tenedores de las Obligaciones Negociables de dicha Clase y/o Serie que representen las mayorías requeridas por la normativa aplicable o lo que indicará el Suplemento de Precio de la Clase y/o Serie correspondiente. Asimismo, podrán realizarse modificaciones y reformas a términos “esenciales” de las Obligaciones Negociables sujeta a las disposiciones de quórum y mayorías para las asambleas extraordinarias establecido en la Ley General de Sociedades, o en su defecto a los supuestos más gravosos que pudieran determinarse en el Suplemento de Precio de cada Clase y/o Serie, en oportunidad de la emisión de Obligaciones Negociables a emitir bajo el Programa. A efectos del presente, se entiende por cambio a un término “esencial”, a título ejemplificativo, a

- (i) todo cambio en el vencimiento del capital o intereses sobre las Obligaciones Negociables de cada Clase y/o Serie;
- (ii) una reducción en el capital o intereses sobre las Obligaciones Negociables de cada Clase y/o Serie o un cambio en la obligación de la Compañía de pagar montos adicionales respecto de ellos;
- (iii) un cambio en el lugar o moneda de pago del capital o de los intereses y/o cualquier otro monto pagadero bajo las Obligaciones Negociables de cada Clase y/o Serie (incluyendo los montos adicionales);
- (iv) un cambio que afecte el derecho de entablar una acción para la exigibilidad de cualquier pago de capital o intereses sobre las Obligaciones Negociables de cada Clase y/o Serie en la fecha o luego de la fecha del vencimiento; o



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

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

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

En todo caso, y de forma inmediata después del otorgamiento de cualquier dispensa, o modificación a las condiciones de emisión, la Compañía notificará a la CNV sobre las modificaciones o dispensas otorgadas, y en caso de resultar aplicable, solicitará autorización a la CNV para cualquier modificación a los términos y condiciones de emisión de las Obligaciones Negociables.

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

Según se especifique en cada Suplemento de Precio, la Compañía podrá designar para cada una de las Clases y/o Series de Obligaciones Negociables una o más personas para que actúen como Agente de Registro, Agente de Transferencia, Agente de Cálculo y/o Agente de Pago. Las Obligaciones Negociables podrán emitirse en el marco de convenios de fideicomiso y/o de convenios de colocación que, oportunamente, Plaza Logística celebre con entidades autorizadas que actúen como fiduciarios y/o agentes, lo cual será especificado en los Suplementos correspondientes. Asimismo, la Compañía podrá ofrecer y vender las Obligaciones Negociables periódicamente en forma directa o a través de uno o más colocadores que se designen oportunamente para cada Clase y/o Serie en el Suplemento de Precio aplicable.

**Colocación de las
Obligaciones
Negociables**

Las Obligaciones Negociables a ser emitidas en el marco de este Programa serán ofrecidas al público de acuerdo con la Ley de Mercado de Capitales, las Normas de la CNV y la Ley de Obligaciones Negociables, según fueran modificadas y complementadas. Conforme se determine en el Suplemento de Precio de cada Clase y/o Serie en particular, las Obligaciones Negociables podrán ser ofrecidas fuera de la Argentina, lo cual será realizado únicamente de acuerdo con las leyes de las jurisdicciones aplicables y, cuando corresponda, valiéndose de exenciones a la oferta pública que establezcan las leyes de tales jurisdicciones.

Los Suplementos de Precio correspondientes detallarán el plan de distribución y los esfuerzos de colocación que se realizarán en virtud de la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de la CNV.

Listado y Negociación

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

**Pedido de información y
documentación**

La Emisora se reserva el derecho a solicitar a los obligacionistas, cualquier documentación y/o información requerida por, o en representación de un ente gubernamental en ejercicio de sus facultades y con competencia suficiente, o información relacionada con el cumplimiento del régimen de "Prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo" conforme con lo dispuesto por la Ley N°25.246, sus modificaciones y reglamentaciones, o por disposiciones, resoluciones o requerimientos de la UIF, de la CNV o del BCRA. A todo efecto, la Emisora se reserva el derecho de requerir a quienes deseen suscribir las Obligaciones



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

Negociables, información relacionada con el cumplimiento con la Normativa de Prevención de Lavado de Activos. Adicionalmente, la Emisora podrá no dar curso a las suscripciones de Obligaciones Negociables cuando quien desee suscribir las Obligaciones Negociables no proporcione, a satisfacción de la Emisora, la información solicitada.

Notificaciones

A menos que se especifique lo contrario en los Suplementos correspondientes, las notificaciones a los tenedores de Obligaciones Negociables se considerarán debidamente efectuadas si se publican por un día en el boletín diario de la BCBA, en virtud del ejercicio de la facultad delegada por BYMA a la BCBA, conforme lo dispuesto por la Resolución N° 18.629 de la CNV, así como en la página web de la CNV, en el ítem Información Financiera. Las notificaciones se considerarán efectuadas el día en que se realizó dicha publicación. El costo de cualquier publicación y/o notificación estará a cargo de la Emisora. Sin perjuicio de ello, la Emisora deberá efectuar todas las publicaciones que requieran las Normas de la CNV y las demás normas vigentes, y asimismo, en su caso, todas las publicaciones que requieran las normas vigentes de las bolsas y/o mercados autorizados del país y/o del exterior donde listen y/o negocien las Obligaciones Negociables.

Ley y jurisdicción aplicables

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

En caso de conflicto estarán sujetas a la jurisdicción del tribunal arbitral permanente del mercado donde se listen y/o negocien las Obligaciones Negociables, de conformidad con las disposiciones del artículo 46 de la Ley de Mercado de Capitales, salvo en éste último aspecto que en el Suplemento de Precio correspondiente se establezca la competencia de otro tribunal, y dejando a salvo la posibilidad de los tenedores de acudir a los tribunales ordinarios con competencia comercial en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

CAPÍTULO X - DE LA OFERTA, LISTADO Y NEGOCIACIÓN

Para mayor información respecto al presente acápite, se recomienda a los potenciales inversores revisar cuidadosamente el Capítulo X *“De la Oferta, Listado y Negociación”* del Prospecto.

CAPÍTULO XI - INFORMACIÓN ADICIONAL

Para mayor información respecto al presente acápite, se recomienda a los potenciales inversores revisar cuidadosamente el Capítulo XI *“Información Adicional”* del Prospecto Registro y número de inscripción de la Sociedad

Los documentos relativos al Programa podrán ser consultados en la sede social de la emisora sita en la calle Av. Leandro N. Alem 855, Piso 16 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C1001AAD), República Argentina (Tel: (54-11) 5236-1010, en la página web institucional de la Emisora (<http://www.plazalogistica.com.ar/>) y en la página web de la CNV (<https://www.argentina.gob.ar/cnv>), sección “Información Financiera”, y en los sitios web de los mercados en donde listen y se negocien las Obligaciones Negociables. La Emisora entregará copias de dichos documentos a los interesados que así lo soliciten, a través del siguiente contacto: Ramiro Molina, dirección de e-mail ir@plazalogistica.com.ar, teléfono +54 11 5236 1010.



Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 30 de marzo de 2023



EMISORA

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



AUDITORES

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



Fiorito / Murray / Díaz Cordero

ASESORES LEGALES

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

Ramiro Molina
Gerente y Subdelegado