



**Obligaciones negociables clase 11 denominadas, a ser suscriptas y pagaderas en pesos, con tasa de interés variable, con vencimiento a los 12 meses contados desde la fecha de emisión y liquidación por un valor nominal de hasta \$3.500.000.000 (pesos tres mil quinientos millones), ampliable por hasta \$4.000.000.000 (pesos cuatro mil millones) (el “Monto Máximo”) (las “Obligaciones Negociables”), a ser emitidas**

**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 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](mailto:ir@plazalogistica.com.ar), sitio web [www.plazalogistica.com.ar](http://www.plazalogistica.com.ar) (“Plaza Logística”, la “Compañía” o la “Emisora”, en forma indistinta). Las Obligaciones Negociables Clase 11 estarán denominadas en Pesos, serán suscriptas y pagaderas en Pesos, a tasa variable pagaderos trimestralmente por período vencido desde la Fecha de Emisión y Liquidación, con vencimiento a los 12 meses desde la Fecha de Emisión y Liquidación por hasta el Monto Máximo. El presente Suplemento deberá ser leído junto con el Prospecto.

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

La oferta pública de las Obligaciones Negociables que se describen en este Suplemento de Prospecto se encuentra comprendida dentro de la autorización de oferta pública otorgada por la CNV al 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, la Emisora presentará la documentación definitiva relativa a las Obligaciones Negociables ante la CNV.

#### **EL PROGRAMA NO CUENTA CON CALIFICACIÓN DE RIESGO**

**LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES HAN SIDO CALIFICADAS CON A1 POR FIX SCR S.A. AGENTE DE CALIFICACIÓN DE RIESGO - REGISTRO CNV N°9 (AFILIADA DE FITCH RATINGS, LTD.), CON FECHA 5 DE FEBRERO DE 2024. PARA MÁS INFORMACIÓN VÉASE “*CALIFICACIÓN DE RIESGO*” EN ESTE SUPLEMENTO DE PROSPECTO.**

La oferta pública de las Obligaciones Negociables como su posterior adquisición estará dirigida exclusivamente a “*Inversores Calificados*”. En razón de ello, las Obligaciones Negociables sólo podrán ser adquiridas en los mercados primarios como en los secundarios por aquellos inversores calificados listados en el artículo 12, Sección I, Capítulo VI, Título II de las Normas de la CNV (los “Inversores Calificados”), es decir el público inversor en general que no acredite su carácter de Inversor Calificado, **NO** podrá participar en la colocación primaria o negociación secundaria de las Obligaciones Negociables.

**El producido neto de la colocación de las Obligaciones Negociables será destinado en los términos de lo previsto en el artículo 36, inciso 2 de la Ley de Obligaciones Negociables.**

De acuerdo a lo previsto en el artículo 28, Título VI, Capítulo I, Sección IX de las Normas de la CNV, las Obligaciones Negociables deberán, para su negociación en Argentina, ser listadas en al menos un mercado autorizado por la CNV. Se ha solicitado el listado y la negociación de las Obligaciones Negociables en 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.

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 los colocadores detallados

más abajo (conjuntamente, los “Colocadores”), cuyos domicilios se indican 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](http://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”).

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

Oferta Pública autorizada por Resolución N° 19.123 de fecha 1 de diciembre de 2017 del Directorio de la CNV. Mediante Disposición DI-2022-54-APN-GE#CNV de fecha 21 de octubre de 2022, 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 CNV no ha emitido juicio sobre los datos contenidos en el Prospecto 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 30 de marzo de 2023 (el “Prospecto”), publicado en la Autopista de Información Financiera de la CNV (la “AIF”) bajo ID 3023303. 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 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. Los expertos o terceros que opinen sobre ciertas partes del Prospecto y del Suplemento de Prospecto, sólo serán responsables por la parte de dicha información sobre la que han emitido opinión.

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

#### Colocadores



**Balanz Capital Valores S.A.U.**

Agente de Liquidación y Compensación y  
Agente de Negociación Integral N°210 ante la  
CNV



**Banco de Servicios y Transacciones  
S.A.**

Agente de Liquidación y Compensación y  
Agente de Negociación Integral N° 64 de la  
CNV



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

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



**Banco Hipotecario S.A.**

Agente de Liquidación y Compensación –  
Agente de Negociación Integral N° 40 inscripto  
ante la CNV

**Banco Santander Argentina S.A.**

Agente de Liquidación y Compensación y  
Agente de Negociación Integral N° 72 inscripto  
en la CNV

**StoneX®**

**StoneX Securities S.A.**

Agente de Liquidación y Compensación y  
Agente de Negociación Integral No. 47 ante la  
CNV

La fecha de este Suplemento de Prospecto es 5 de febrero de 2024.

## INDICE

AVISO A LOS POTENCIALES INVERSORES CALIFICADOS Y DECLARACIONES .....	2
TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES .....	8
TÉRMINOS Y CONDICIONES ADICIONALES DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES .....	13
PLAN DE DISTRIBUCIÓN .....	18
FACTORES DE RIESGO .....	24
INFORMACIÓN FINANCIERA .....	27
CALIFICACIÓN DE RIESGO .....	42
GASTOS DE EMISIÓN .....	43
DESTINO DE LOS FONDOS .....	44
CONTRATO DE COLOCACIÓN .....	45
HECHOS POSTERIORES AL CIERRE .....	46
INFORMACIÓN ADICIONAL .....	47

## AVISO A LOS POTENCIALES INVERSORES CALIFICADOS Y DECLARACIONES

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

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

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

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

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

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

*Colocación Primaria y Negociación Secundaria de las Obligaciones Negociables*

**LA OFERTA PÚBLICA DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES ESTARÁ DIRIGIDA EXCLUSIVAMENTE A “INVERSORES CALIFICADOS” SEGÚN SE LOS DEFINE EN EL ARTÍCULO 12 DE LA SECCIÓN I DEL CAPÍTULO VI DEL TÍTULO II. En consecuencia, las Obligaciones Negociables sólo podrán ser adquiridas y transmitidas en los mercados primarios y negociados en el mercado secundarios por Inversores Calificados, que son aquellos listados en el artículo 12, Título II, Capítulo VI, Sección I de las Normas de la CNV, que se listan a continuación:**

- a) El Estado Nacional, las Provincias y Municipalidades, Entidades Autárquicas, sociedades del Estado y empresas del Estado;
- b) Organismos internacionales y personas jurídicas de derecho público;
- c) Fondos fiduciarios públicos;
- d) La Administración Nacional de la Seguridad Social (ANSES) – Fondo de Garantía de Sustentabilidad (FGS);
- e) Cajas previsionales;
- f) Bancos y entidades financieras públicas y privadas;



- g) Fondos comunes de inversión;
- h) Fideicomisos financieros con oferta pública;
- i) Compañías de seguros, de reaseguros y aseguradoras de riesgos de trabajo;
- j) Sociedades de garantía recíproca;
- k) Personas jurídicas registradas por la CNV como agentes, cuando actúen por cuenta propia;
- l) Personas humanas que se encuentren inscriptas, con carácter definitivo, en el Registro de Idóneos a cargo de la CNV;
- m) Personas humanas o jurídicas, distintas de las enunciadas en los incisos anteriores, que al momento de efectuar la inversión cuenten con inversiones en valores negociables y/o depósitos en entidades financieras por un monto equivalente a trescientas cincuenta mil UVA (UVA 350.000);
- n) Personas jurídicas constituidas en el extranjero y personas humanas con domicilio real en el extranjero.

#### *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, y 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. Con fecha 21 de octubre de 2022 la CNV, autorizó la prórroga a la vigencia del Programa por 5 (cinco) años adicionales. La actualización del Prospecto de Programa ha sido resuelta y autorizada por la Sociedad, mediante decisión de su Gerencia del 9 de marzo de 2023 y subdelegado del 30 de marzo de 2023, en 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.

Los términos y condiciones y la emisión de las Obligaciones Negociables, y sus términos y condiciones particulares, fueron aprobados mediante decisión de la Gerencia de fecha 5 de febrero de 2024.

#### *Acerca de la decisión de invertir en Obligaciones Negociables*

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

Este Suplemento de Prospecto resume ciertos documentos y otra información y nos remitimos a ella para un conocimiento más acabado de lo que tratamos en este Suplemento de Prospecto. La información financiera incluida en el presente se prepara y se presenta de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”), aprobadas por la Resolución Técnica N° 26 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (la “FACPCE”), modificada por la Resolución Técnica N° 29 de la FACPCE y las reglamentaciones emitidas por la CNV.

El contenido del Prospecto o de este Suplemento no debe ser interpretado como asesoramiento legal, comercial, financiero, cambiario, impositivo o de otro tipo. Para tomar una decisión de inversión, deberá basarse en su propio examen de nuestra empresa y de los términos de las Obligaciones Negociables, incluidos los méritos y los riesgos involucrados, debiendo consultar con sus propios asesores respecto de los aspectos legales, comerciales, financieros, cambiarios, impositivos o de otro tipo relacionados con su inversión en las Obligaciones Negociables.

#### *Declaraciones de los adquirentes de las Obligaciones Negociables*

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

- a) aquellos Potenciales Inversores que presenten una Orden de Compra en cualquier mercado primario (o eventualmente adquieran Obligaciones Negociables en mercados secundario), reconocen y declaran que revisten la condición de Inversor Calificado;
- b) ha sopesado junto a sus asesores contables y legales, los riesgos de la adquisición de Obligaciones Negociables, y está en posición de soportar los riesgos económicos de la inversión, todo ello independientemente de las cuestiones a las que se hace alusión y referencia en el Suplemento;
- c) 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, incluyendo, sin limitación, el aviso de suscripción, y ha analizado las operaciones, la situación y las perspectivas de la Emisora, basándose en su revisión y análisis y la de sus asesores particulares;
- d) 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;



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

f) conoce y acepta los términos descritos bajo la sección “*Plan de Distribución*” detallados más abajo en el presente Suplemento de Prospecto;

g) acepta los términos y condiciones del presente Suplemento para integrar en efectivo las Obligaciones Negociables, y en caso de cumplir la totalidad de los recaudos bajo el Suplemento, recibirá en caso de corresponder, las Obligaciones Negociables;

h) conoce que la acreditación de las Obligaciones Negociables solo será efectuada en las cuentas depositante y comitente de titularidad de los inversores adjudicados oportunamente indicados;

i) conoce y entiende los factores de riesgo descritos en la sección “*Factores de Riesgo*” en este Suplemento de Prospecto y en el Prospecto;

j) reconoce que las informaciones consignadas en las Órdenes de Compra, son exactas y verdaderas y que deberá cumplir con todas las regulaciones y leyes aplicables en cada jurisdicción en la cual adquiera, ofrezca o venda Obligaciones Negociables o posea o distribuya este Suplemento de Prospecto o cualquier porción del mismo y debe obtener cualquier consentimiento, aprobación o permiso que le sea requerido en virtud de la adquisición, oferta o venta de Obligaciones Negociables que realice dicho inversor de conformidad con lo establecido en las regulaciones y leyes vigentes en cualquier jurisdicción a la que, se encuentren sujetas dichas adquisiciones, ofertas o reventas y ni la Compañía ni los Colocadores tendrán ninguna responsabilidad en relación a tales operaciones;

k) conoce y acepta que sus Órdenes de Compra serán firmes y vinculantes y sin posibilidad de retirarlas o revocarlas;

l) conoce y acepta que la Emisora y los Colocadores tendrán derecho de rechazar cualquier Orden de Compra en los casos y con el alcance detallado en el presente Suplemento de Prospecto;

m) conoce y acepta que para el caso que las Obligaciones Negociables no fueran integradas en la forma y plazos previstos en el presente Suplemento de Prospecto, Plaza Logística podrá ordenar, entre otras, la pérdida por parte de los inversores incumplidores de los derechos de suscribir las Obligaciones Negociables en cuestión sin necesidad de otorgarle la posibilidad de remediar su incumplimiento;

n) conoce y acepta que ni la Emisora ni los Colocadores garantizan a los potenciales adquirentes, que mediante el mecanismo de adjudicación descrito en el presente Suplemento (i) se les adjudicarán Obligaciones Negociables; ni que (ii) se les adjudicará el mismo valor nominal de Obligaciones Negociables, solicitado en la Orden de Compra;

o) no podrá presentar Órdenes de Compra bajo el tramo competitivo o el tramo no competitivo (según corresponda) cuyos montos solicitados, conjunta o individualmente, superen el Monto Máximo, ya sea que se presenten en una o más Órdenes de Compra a través de uno o más de los Colocadores o agentes MAE;

p) Las Obligaciones Negociables no cuentan con un mercado secundario asegurado;

q) acepta que Plaza Logística, podrá declarar desierta la colocación de las Obligaciones Negociables en todos los casos detallados en este Suplemento de Prospecto o normativa de aplicación;

r) tiene conocimiento de la Normativa de Prevención de Lavado de Activos;

s) los fondos y valores que corresponden a la suscripción de las Obligaciones Negociables son provenientes de actividades lícitas relacionadas con su actividad;

t) no se encuentra radicado en una jurisdicción de baja o nula tributación, ni es un inversor restringido, ni utiliza cuentas pertenecientes a entidades financieras radicadas en dichos países a efectos de realizar la suscripción e integración de las Obligaciones Negociables;

u) tienen pleno conocimiento de que el Prospecto y este Suplemento de Prospecto no constituyen una oferta de venta o una invitación a formular ofertas de compra de las Obligaciones Negociables: (a) en aquellas jurisdicciones en que la realización de dicha oferta o invitación no fuera permitida por las normas vigentes; y (b) para aquellas personas o entidades (i) con domicilio, constituidas o residentes de los denominados “*países de baja o nula tributación*” o en jurisdicciones no cooperantes a los fines de la transparencia fiscal; o (ii) que, a efectos de la adquisición de las Obligaciones Negociables, utilicen cuentas localizadas o abiertas en los denominados “*países de baja o nula tributación*” o en jurisdicciones no cooperantes a los fines de la transparencia fiscal;

v) reconoce que se le ha brindado la oportunidad de solicitar a la Emisora, y de examinar, y ha recibido y examinado, toda la información adicional que consideró necesaria para verificar la exactitud de la información contenida en el Prospecto o en este Suplemento de Prospecto, o para complementar tal información, teniendo en especial que al tomar decisiones de inversión, deberá basarse en su propio análisis de la Emisora, de los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables y de los beneficios y riesgos involucrados. Es de su pleno conocimiento que el Prospecto y este Suplemento constituyen los documentos básicos a través de los cuales se realiza la oferta pública de las Obligaciones Negociables; y

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

#### *Calificación de riesgo*

Plaza Logística ha optado por calificar las Obligaciones Negociables. En tal sentido, FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo (Afiliada de Fitch Ratings, Ltd.) ha calificado a las Obligaciones Negociables con A1. 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.

Los mecanismos para asignar una calificación, utilizados por las sociedades calificadoras de riesgo argentinas, podrán ser diferentes en aspectos importantes de los utilizados por las sociedades calificadoras de Estados Unidos u otros países. Podrá solicitarse a las sociedades calificadoras un detalle del significado de las calificaciones que asigna cada una de ellas.

#### *Estabilización del precio de mercado de las Obligaciones Negociables*

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

#### *Declaraciones sobre hechos futuros*

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

- las condiciones macroeconómicas y microeconómicas, sociales y políticas de la República Argentina, entre ellas la inflación, deflación, las fluctuaciones de la moneda, tipos de cambios, y baja del valor de la deuda pública argentina, el acceso al crédito y los niveles de crecimiento, inversión y construcción;
- cambios generales económicos, comerciales, políticos, legales, sociales, en el mercado de capitales, o de cualquier otra índole en República Argentina, países limítrofes, socios comerciales de la República Argentina y en el mundo;
- las políticas y regulaciones de los gobiernos nacionales, provinciales y municipales, incluyendo, sin limitación las intervenciones del gobierno nacional en las actividades del sector privado, y en particular las reglamentaciones y/o impuestos que afectan al sector industrial o logístico en la República Argentina o que sean relativas a cuestiones ambientales, incluyendo cuestiones relacionadas a temas de salud pública que tengan impacto en la actividad económica;
- restricciones a la capacidad de convertir Pesos a otras divisas extranjeras o de transferir fondos al exterior;
- Discordancias políticas, injerencia y conflicto de competencia entre los diversos estamentos de gobierno como entre los poderes (i) legislativos, (ii) judiciales y (iii) ejecutivos, tanto a nivel nacional, provincial, como municipal;
- conflictos políticos, civiles y/o bélicos;
- 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;
- la capacidad de las empresas argentinas, tales como la Compañía, de conseguir financiamiento en condiciones razonables, aumentos inesperados en costos de financiamiento u otros o incapacidad de obtener deuda o capital adicional en términos atractivos;
- nuestros esfuerzos de comercialización y ventas y la posibilidad de implementar nuestra estrategia de crecimiento con éxito;
- nuestra capacidad de obtener mano de obra, productos, materiales y servicios de construcción a precios razonables;
- nuestra capacidad para encontrar terrenos adecuados para desarrollar futuros emprendimientos acordes a nuestro plan de negocios;
- los precios en el mercado inmobiliario y la situación general del mercado inmobiliario;
- el impacto de las acciones llevadas a cabo por nuestros competidores y otras terceras personas;
- modificaciones a las regulaciones aplicables al mercado inmobiliario;
- capacidad de asegurar contratos para la ejecución de proyectos;





- fallos adversos en disputas o procesos legales o regulatorios en los que la Compañía es parte;
- aumentos en las provisiones por incobrabilidad;
- disminución de la demanda por depósitos e infraestructura logística, pérdida de clientes y caída de los ingresos;
- incapacidad para implementar nuestra estrategia comercial;
- incapacidad de retener cierto personal y la habilidad de contratar nuevo personal clave;
- cambios tecnológicos y cambios en nuestra capacidad para implementar nuevas tecnologías;
- una pérdida de participación de mercado en cualquiera de nuestras líneas de negocios;
- riesgos climáticos, hechos imprevisibles, o de fuerza mayor; y
- otros aspectos que se detallan en la sección “Factores de Riesgo” del Prospecto y del presente Suplemento de Prospecto.

Los resultados reales de la Compañía podrían ser radicalmente diferentes a los proyectados en las declaraciones sobre hechos futuros, debido a que, por su naturaleza, estas últimas involucran estimaciones, incertidumbres y presunciones. Las declaraciones sobre hechos futuros que se incluyen en este Suplemento de Prospecto se realizan únicamente a la fecha del presente, y la Compañía no se compromete a actualizar ninguna declaración sobre hechos futuros u otra información a fin de reflejar hechos o circunstancias ocurridos con posterioridad a la fecha de este Suplemento de Prospecto. A la luz de estas limitaciones, las declaraciones referentes al futuro contenidas en este Suplemento de Prospecto no deberán tomarse como fundamento para una decisión de inversión.

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

#### *Información sobre Terceros*

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

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

#### *Prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo*

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

#### *Definiciones*

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

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



Ramiro Molina  
Subdelegado

## TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES

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

<b>Emisora</b>	Plaza Logística S.R.L.
<b>Colocadores</b>	Balanz Capital Valores S.A.U., Banco de Servicios y Transacciones S.A., Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U., Banco Hipotecario S.A., Banco Santander Argentina S.A. y StoneX Securities S.A.
<b>Agente de Liquidación</b>	StoneX Securities S.A. (el “ <u>Agente de Liquidación</u> ”)
<b>Agente de Cálculo</b>	Plaza Logística S.R.L. (el “ <u>Agente de Cálculo</u> ”)
<b>Descripción</b>	<p>Obligaciones Negociables denominadas en Pesos, a ser suscriptas, integradas y pagaderas en Pesos, a tasa variable, la cual será calculada por la Emisora en cada Fecha de Pago de Intereses de las Obligaciones Negociables, con vencimiento a los 12 (doce) meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación.</p> <p>Las Obligaciones Negociables constituirán obligaciones directas, incondicionales, no subordinadas de la Compañía, con garantía común sobre su patrimonio. Calificarán pari passu sin preferencia entre sí y en todo momento tendrán al menos igual prioridad de pago que todo otro endeudamiento no garantizado y no subordinado, presente y futuro de la Compañía (con la excepción de ciertas obligaciones a las que las leyes argentinas le otorgan tratamiento preferencial).</p>
<b>Denominación y Moneda de Pago</b>	Las Obligaciones Negociables estarán denominadas en Pesos y serán pagaderas en Pesos, tanto las sumas de capital, servicios de intereses, y demás sumas que correspondan.
<b>Monto de emisión</b>	<p>Por un valor nominal de hasta el Monto Máximo.</p> <p><b>La emisora podrá dejar sin efecto la colocación y la adjudicación de las Obligaciones Negociables, en cualquier momento anterior a la finalización del período de licitación pública, según corresponda, en caso de que hayan sucedido cambios en la normativa o de cualquier índole que tornen más gravosa la emisión de las Obligaciones Negociables para la Emisora, basándose en estándares de mercado habituales y razonables para operaciones de similares características en el marco de las disposiciones pertinentes establecidas por la Ley de Mercado de Capitales y la normativa aplicable, quedando sin efecto alguno la totalidad de las ofertas recibidas. Se deja expresa constancia que dicha circunstancia no generará responsabilidad alguna para la Emisora, los Colocadores y los Agentes MAE, ni tampoco otorgará a quienes hubieren presentado manifestaciones de interés u ofertas de compra derecho alguno de compensación o indemnización.</b></p> <p>El monto de la emisión será informado oportunamente a través del Aviso de Resultados.</p>
<b>Precio de Emisión</b>	100% del Valor Nominal.
<b>Suscripción e Integración</b>	Las Obligaciones Negociables deberán ser suscriptas e integradas por los Inversores Calificados en Pesos. Los Inversores Calificados suscriptores de las Órdenes de Compra correspondientes a Obligaciones Negociables que hubieran sido adjudicadas, deberán integrar el precio de suscripción, mediante (i) transferencia electrónica del correspondiente monto a integrar a la cuenta que se indique en el formulario de las Órdenes de Compra, (ii) débito del correspondiente monto a integrar de la cuenta del suscriptor (en la medida que tal cuenta esté abierta en el agente a través del cual presentó la Orden de Compra) que se indique en la



correspondiente Orden de Compra, o (iii) a través del sistema MAECLEAR. En “*Plan de Distribución*” más abajo se detalla la forma de liquidación.

Efectuada la integración, las Obligaciones Negociables serán acreditadas por los Colocadores y los agentes MAE a través de CVSA, en las cuentas que los suscriptores hayan previamente indicado a los Colocadores, y a los Agentes MAE en la correspondiente Orden de Compra (salvo en aquellos casos en los cuales por cuestiones regulatorias sea necesario transferir las Obligaciones Negociables a los suscriptores con anterioridad al pago del monto a integrar). No se aceptarán propuestas de integración alternativas, condicionadas o contingentes.

Las ofertas de los Inversores Calificados suscriptores de las Órdenes de Compra de Obligaciones Negociables que hubieren sido adjudicadas y que no hayan realizado la transferencia en el plazo fijado, podrán, a opción de la Compañía, quedar sin efecto por la porción no integrada y ello no generará derecho a compensación o indemnización alguna para el suscriptor correspondiente.

<b>Fecha de Emisión y Liquidación</b>	Tendrá lugar el primer Día Hábil siguiente de terminado el Período de Licitación Pública (la “ <u>Fecha de Emisión y Liquidación</u> ”). Véase “ <i>Plan de Distribución</i> ” de este Suplemento de Prospecto.
<b>Fecha de Vencimiento</b>	Será la fecha en que se cumplan 12 meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación, y será informada en el Aviso de Resultados.
<b>Amortización</b>	El capital de las Obligaciones Negociables se repagará en una (1) sola cuota en la Fecha de Vencimiento de las Obligaciones Negociables, según corresponda (“ <u>Fecha de Pago de Amortización</u> ”).
<b>Fecha de Cálculo</b>	Será el quinto (5º) Día Hábil previo a (i) cada Fecha de Pago de Intereses de las Obligaciones Negociables (según se define más adelante), y (ii) la Fecha de Pago de Amortización, según corresponda.
<b>Tasa de Interés</b>	Las Obligaciones Negociables devengarán intereses a una tasa de interés variable nominal anual desde la Fecha de Emisión y Liquidación (inclusive) hasta la Fecha de Vencimiento (exclusive). La Tasa de Interés será el equivalente a la suma de: (i) la Tasa de Referencia (conforme este término se define más adelante), más (ii) el Margen Aplicable (conforme este término se define más adelante). La Tasa de Interés será calculada por la Compañía en cada Fecha de Cálculo.
<b>Tasa de Referencia</b>	<p>La tasa de referencia será igual al promedio aritmético simple de la tasa de interés para depósitos a plazo fijo de más de \$1.000.000 (Pesos un millón) por períodos de entre treinta (30) y treinta y cinco (35) días de plazo de bancos privados de Argentina publicada diariamente en el boletín estadístico del BCRA (la “<u>Tasa Badlar Privada</u>”), durante el período que se inicia el séptimo (7) Día Hábil anterior al inicio del Período de Devengamiento de Intereses y finaliza el séptimo (7) Día Hábil anterior a la correspondiente Fecha de Pago de Intereses, incluyendo el primer día pero excluyendo el último (la “<u>Tasa de Referencia</u>”).</p> <p>En caso de que el BCRA suspenda la publicación de dicha tasa de interés (i) se considerará la tasa sustituta de dicha tasa que informe el BCRA; o (ii) en caso de no existir dicha tasa sustituta, se considerará como tasa representativa el promedio aritmético de tasas pagadas para depósitos en Pesos por un monto mayor a un millón de Pesos para idéntico plazo por los cinco (5) primeros bancos privados según el último informe de depósitos disponibles publicados por el BCRA.</p>
<b>Margen Aplicable</b>	<p>Es la cantidad de puntos básicos (expresada como porcentaje anual truncado a dos decimales) a ser adicionada a la Tasa de Referencia en cada Período de Devengamiento de Intereses. El mismo será determinado luego del cierre del Período de Licitación Pública (según se define más adelante) y antes de la Fecha de Emisión y Liquidación e informado mediante el Aviso de Resultados. Dicha determinación será efectuada sobre la base del resultado del proceso de subasta detallado en la sección “<i>Plan de Distribución</i>” del presente Suplemento.</p> <p>Se aclara a los inversores que el Margen Aplicable podrá ser igual al 0,00% o negativo. En caso que el Margen Aplicable fuera negativo, los puntos básicos en</p>

cuestión, serán detraídos de la Tasa de Referencia en la Fecha de Pago de Intereses según pudiera aplicar. De esta forma, podría suceder que las Obligaciones Negociables puedan no generar rendimiento, sin perjuicio de lo cual, en el caso que la Tasa de Interés (sumatoria de la Tasa de Referencia y el Margen Aplicable) diera como resultado un monto negativo, se entenderá que el rendimiento bajo las Obligaciones Negociables será de 0,00%.

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

**Base para el Cálculo de los Intereses**

**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.

**Fecha de Pago de Intereses**

Los intereses bajo las Obligaciones Negociables 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 (cada una, una “Fecha de Pago de Intereses”). Las Fechas de Pago de Intereses correspondientes a las Obligaciones Negociables serán informadas mediante la publicación del Aviso de Resultados.

**Intereses moratorios**

Todo importe adeudado bajo las Obligaciones Negociables que no sea abonado en la fecha y en la forma estipulada, cualquiera fuera la causa o motivo de ello, devengará, además de los intereses compensatorios previstos en el Suplemento, 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, una tasa equivalente al 50% de la Tasa de Referencia.

**Pagos**

Si cualquier día de pago de cualquier monto bajo las Obligaciones Negociables no fuera un Día Hábil, dicho pago será efectuado el Día Hábil inmediatamente posterior. Cualquier pago adeudado bajo las Obligaciones Negociables efectuado en dicho Día Hábil inmediatamente posterior tendrá la misma validez que si hubiera sido efectuado en la fecha en la cual vencía el mismo y no se devengarán intereses durante el período comprendido entre dicha fecha y el Día Hábil inmediatamente posterior, estableciéndose, sin embargo, que, si la Fecha de Vencimiento de las Obligaciones Negociables no fuera un Día Hábil, sí se devengarán intereses durante el período comprendido entre dicha fecha y el Día Hábil inmediato posterior.

La Compañía publicará un aviso conforme lo requerido por los reglamentos de listado de los mercados previstos y se informará a la CNV a través de la AIF.

Todos los pagos bajo las Obligaciones Negociables serán efectuados por la Compañía mediante la transferencia de los importes correspondientes a CVSA para su acreditación en las respectivas cuentas de los tenedores. Véase “Pagos” más adelante en “*Términos y Condiciones Adicionales de las Obligaciones Negociables*” en el presente Suplemento.

**Monto Mínimo de Suscripción de las Obligaciones Negociables** de las \$10.000 (Pesos diez mil).

**Valor Nominal Unitario** \$1 (Pesos uno).

**Unidad Mínima de Negociación** \$1 (Pesos uno) y múltiplos de \$1 (Pesos uno) superiores a esa cifra.

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

	Las Obligaciones Negociables estarán efectivamente subordinadas a todo el endeudamiento garantizado actual y futuro de la Compañía, hasta el valor de los activos que garanticen dichas deudas.
<b>Calificación de Riesgo</b>	Las Obligaciones Negociables han sido calificadas como A1 por FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo - Registro CNV N°9 (Afiliada de Fitch Ratings, Ltd.). Para mayor información, ver “ <i>Calificación de Riesgo</i> ” del presente Suplemento.
<b>Destino de Fondos</b>	De acuerdo con lo previsto en el presente Suplemento, la emisión de las Obligaciones Negociables estará destinada conforme con lo previsto en el artículo 36, inciso 2 de la Ley de Obligaciones Negociables. Para más información véase el capítulo “ <i>Destino de Fondos</i> ” de este Suplemento.
<b>Forma</b>	Las Obligaciones Negociables 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. 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.
<b>Emisiones Adicionales</b>	En el futuro, la Emisora podrá emitir Obligaciones Negociables adicionales periódicamente y sin notificación a los tenedores de las Obligaciones Negociables ni el consentimiento de los mismos; quedando establecido que dichas Obligaciones Negociables adicionales tendrán los mismos términos y condiciones en todos sus aspectos que fueran de aplicación que las Obligaciones Negociables descritas en el presente, excepto por sus fechas de emisión o precios de emisión, o fechas de pago de intereses según pueda aplicar. En ese caso, las Obligaciones Negociables adicionales constituirán una única clase con las Obligaciones Negociables y tanto las Obligaciones Negociables como las Obligaciones Negociables adicionales serán fungibles entre sí.
<b>Listado y negociación</b>	Solicitaremos el listado de las Obligaciones Negociables en ByMA, y en el MAE. No puede garantizarse que estas solicitudes serán aceptadas.
<b>Acreditación de la condición de Inversor Calificado</b>	Aquellos Inversores Calificados interesados en suscribir las Obligaciones Negociables deberán acreditar su condición de tal a los Colocadores o agentes de mercado.
<b>Rescate Optativo por Razones Impositivas</b>	Ver “ <i>Términos y Condiciones Adicionales de las Obligaciones Negociables</i> ” “ <i>Rescate Optativo por Razones Impositivas</i> ”.
<b>Compra o Adquisición de Obligaciones Negociables por parte de la Emisora</b>	La Emisora, podrá, de acuerdo con las normas vigentes, en cualquier momento y de cualquier forma, comprar o de cualquier otra forma adquirir Obligaciones Negociables en circulación y realizar con ellas cualquier acto jurídico, mantener las Obligaciones Negociables en cartera, transferirlas a terceros o cancelarlas. Las Obligaciones Negociables que se mantengan en titularidad de la Emisora no serán consideradas en circulación a los efectos de calcular el quórum o las mayorías en las asambleas de tenedores y no darán 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.
<b>Supuestos de Incumplimiento</b>	Los que se detallan en “ <i>Términos y Condiciones Adicionales de las Obligaciones Negociables – Supuestos de Incumplimiento</i> ” en este Suplemento de Prospecto.
<b>Modificación de términos y condiciones de las Obligaciones Negociables</b>	Para mayor información véase la sección “ <i>Términos y Condiciones Adicionales de las Obligaciones Negociables – Asamblea de Tenedores</i> ” en este Suplemento de Prospecto.
<b>Comisiones. Gastos y Honorarios</b>	Plaza Logística no realizará pagos a <i>brokers</i> , organizadores u otros distintos de los Colocadores. Los Potenciales Inversores no deberán abonar comisiones ni honorarios a los Colocadores. Sin embargo, si un Potencial Inversor participante realiza la operación a través de su corredor, operador, banco comercial, entidad fiduciaria u otra entidad, es posible que ese Potencial Inversor deba abonar comisiones u honorarios por intermediación.



**Ley Aplicable**

Las Obligaciones Negociables se emitirán conforme con la Ley de Obligaciones Negociables y demás normas vigentes en la República Argentina que resultaren de aplicación en la Fecha de Emisión y Liquidación.

**Jurisdicción**

Toda controversia que se suscite entre la Emisora y los tenedores en relación con las Obligaciones Negociables deberá someterse a la jurisdicción del Tribunal de Arbitraje General de la BCBA en virtud de la delegación de facultades otorgadas por el BYMA a la BCBA en materia de constitución de Tribunales Arbitrales o el tribunal arbitral en el ámbito de los mercados de valores que la CNV en el futuro autorice y lo reemplace (el "Tribunal"), de conformidad con el artículo 46 de la Ley de Mercado de Capitales, sus modificatorias o complementarias, sin perjuicio del derecho de los tenedores a acudir a los tribunales judiciales competentes, a los que también podrá acudir la Emisora en caso que el Tribunal cese en sus funciones.

**Acción Ejecutiva**

Las Obligaciones Negociables constituirán "*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, 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.



## TÉRMINOS Y CONDICIONES ADICIONALES DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES

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

### Descripción

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

Las Obligaciones Negociables estarán denominadas en Pesos, serán suscriptas y pagaderas en Pesos, a tasa variable pagaderos trimestralmente por período vencido desde la Fecha de Emisión y Liquidación, con vencimiento a los 12 meses desde la Fecha de Emisión y Liquidación por hasta el Monto Máximo.

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

### Pagos

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

Todos los pagos que la Emisora deba realizar en virtud de Obligaciones Negociables se efectuarán en Pesos.

### Intereses

El capital de las Obligaciones Negociables devengará los intereses compensatorios detallados en “Términos y Condiciones de las Obligaciones Negociables” del presente Suplemento de Prospecto desde la Fecha de Emisión y Liquidación, inclusive, y hasta la fecha en que dicho capital sea totalmente amortizado. Dichos intereses serán pagados en pesos de forma trimestral en las fechas y en las formas especificadas en dicha sección.

Todo importe adeudado bajo las Obligaciones Negociables que no sea abonado en la fecha y en la forma estipulada, cualquiera fuera la causa o motivo de ello, devengará, además de los intereses compensatorios previstos en el Suplemento, 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, una tasa equivalente al 50% de la Tasa de Referencia.

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.

Los intereses de las Obligaciones Negociables serán pagaderos a la persona a cuyo nombre se encuentren registradas las Obligaciones Negociables al cierre de las operaciones en la Fecha de Pago de Intereses.

### Registro, Transferencias, Gravámenes y Medidas Precautorias; Depósito Colectivo

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

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

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

### Montos Adicionales

Todos los pagos de capital e intereses respecto de las Obligaciones Negociables serán efectuados sin deducción o retención por o en concepto de impuestos, aranceles, gravámenes u otras cargas públicas actuales o futuras de cualquier naturaleza (los “Impuestos”)





determinados, gravados, recaudados, retenidos o valuados por o dentro de Argentina, o cualquier otra jurisdicción en la que la Compañía o su agente de pago realice pagos en relación con las Obligaciones Negociables, o cualquier subdivisión política de Argentina o cualquier autoridad existente con facultad para establecerlos, (cada una, una “Jurisdicción Pertinente”), salvo que dicha retención o deducción sea requerida por ley. En caso de dicha retención o deducción de Impuestos por una Jurisdicción Pertinente, la Compañía pagará a los tenedores montos adicionales (los “Montos Adicionales”) que hicieran que cada tenedor reciba el monto neto que hubiera recibido de otro modo dicho tenedor en ausencia de tal retención o deducción, con la excepción de que no serán pagaderos Montos Adicionales:

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

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

#### **Rescate a opción de los tenedores**

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

#### **Rescate Optativo por Razones Impositivas**

Las Obligaciones Negociables podrán ser rescatadas, en su totalidad pero no en parte, a opción de la Compañía, con sujeción a las leyes argentinas aplicables, a un precio de rescate equivalente al 100% del monto de capital en circulación de las Obligaciones Negociables, más intereses devengados e impagos (incluso Montos Adicionales, si hubiera) hasta la fecha de rescate, si la Compañía hubiera quedado o fuera a quedar obligada a pagar Montos Adicionales sobre o respecto de las Obligaciones Negociables como resultado de cualquier cambio o modificación de las leyes (o las regulaciones o reglamentaciones promulgadas en virtud de ellas) de cualquier Jurisdicción Pertinente, o cualquier cambio en la aplicación, administración o interpretación oficial de dichas leyes, regulaciones o reglamentaciones (incluso un fallo de un juez competente) en cualquier Jurisdicción Pertinente, si dicho cambio o modificación tuviera lugar en la Fecha de Emisión y Liquidación o después y la Compañía no pudiera eludir dicha obligación tomando las medidas comercialmente razonables



que tuviera a su disposición; sujeto a que ninguna de dichas notificaciones de rescate será enviada con una antelación menor a 30 días y mayor a los 60 días previos a la primera fecha en que la Compañía estuviera obligada a pagar 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.

### Procedimientos de Rescate

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

### Procedimiento para el pago al momento del rescate. Cancelación

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

### Supuestos de Incumplimiento

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

(i) la Compañía no cumpliera con el pago a su vencimiento del capital las Obligaciones Negociables 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 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, y dicho incumplimiento continuara por un período de 60 días consecutivos después de que tenedores del 75% o más del valor nominal total de las Obligaciones Negociables en circulación, cursaran notificación escrita a la Compañía al respecto;

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

(v) la Compañía, después de la Fecha de Emisión y Liquidación, (A) presentara un pedido de quiebra o presentara un concurso preventivo de acreedores, (B) procurara la aprobación por parte de sus acreedores de un acuerdo preventivo extrajudicial perjudicando las Obligaciones Negociables de cualquier forma incluso la distribución de un prospecto o material informativo a acreedores en relación con dicho acuerdo preventivo extrajudicial, (C) presentara para homologación del juez competente un acuerdo preventivo extrajudicial perjudicando las Obligaciones Negociables, (D) solicitara la designación o prestara su consentimiento a la designación (en un proceso judicial similar) de un depositario, síndico, liquidador o funcionario similar para ella o sus bienes o (E) realizara una cesión general en 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, 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 en ese momento en circulación mediante notificación escrita a la Compañía podrán declarar vencidos y exigibles de inmediato el capital y los intereses devengados sobre las Obligaciones Negociables. En el caso de una declaración de caducidad de plazos debido a que un Supuesto de Incumplimiento



establecido en el punto (iv) anterior, ha ocurrido y continúa vigente, tal declaración de caducidad de plazos deberá ser rescindida y anulada si el supuesto de incumplimiento que desencadenó tal Supuesto de Incumplimiento establecido en el punto (iv) anterior es remediado o subsanado por la Compañía, o dispensado por los tenedores de Deuda relevante dentro de los 30 días de la declaración de caducidad de los plazos en cuestión. Luego de una declaración de caducidad de plazos, dicho capital e intereses pasarán a estar vencidos y serán pagaderos inmediatamente. Si tuviera lugar un incumplimiento según se describe en los puntos (v) o (vi), el capital e intereses devengados sobre las Obligaciones Negociables entonces en circulación vencerán y serán pagaderos de inmediato sin ninguna declaración ni otro acto por parte de ningún tenedor.

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

A los fines del presente, se entenderá por “Deuda”: (i) 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.

### **Asamblea de tenedores**

En cualquier momento podrán convocarse y celebrarse asambleas de tenedores de Obligaciones Negociables para tratar y decidir sobre cualquier cuestión relacionada con las mismas. Tales asambleas se llevarán a cabo en la jurisdicción del domicilio de la Emisora, en la fecha, modo o en el lugar que determine la Emisora conforme con lo dispuesto por la Ley de Obligaciones Negociables, las normas aplicables de la CNV y las demás disposiciones legales vigentes resultando también de aplicación los artículos 354 y 355 de la Ley General de Sociedades en función de la aplicación del 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 de un eventual estado de emergencia sanitaria, las Asambleas de Tenedores podrán celebrarse a distancia en los términos dispuestos en la normativa de aplicación.

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

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

En relación con las Obligaciones Negociables, la constitución de las asambleas en primera convocatoria requiere la presencia de tenedores, por sí o por representación, que representen (i) por lo menos el 60% del monto total de capital de las Obligaciones Negociables, en 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 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, que se registrarán por lo que se indica en el párrafo que sigue.

Las modificaciones y reformas a términos “esenciales” de las Obligaciones Negociables, no podrán realizarse sin el consentimiento de tenedores que representen al menos el 51% (cincuenta y uno por ciento) del valor nominal de las Obligaciones Negociables en circulación. A efectos del presente, se entiende por cambio a un término “esencial” a (i) todo cambio en el vencimiento del capital o intereses sobre las Obligaciones Negociables; (ii) una reducción en el capital o intereses sobre las Obligaciones Negociables, o un cambio en la obligación de la Compañía de pagar Montos Adicionales (conforme dicho término se define abajo) respecto de ellos; (iii) un cambio en el lugar o moneda de pago del capital o de los intereses o cualquier otro monto pagadero bajo las Obligaciones Negociables, (incluyendo los Montos Adicionales); (iv) un cambio que afecte el derecho de entablar una acción para la exigibilidad de cualquier pago de capital o intereses sobre las Obligaciones Negociables, en la fecha o luego de la fecha del vencimiento; o (v) una reducción en los citados porcentajes de monto de capital de las Obligaciones Negociables, necesarios para modificar o reformar las Obligaciones Negociables, o para renunciar al cumplimiento futuro con o incumplimiento pasado por la Compañía o una reducción en los requisitos de quórum o los porcentajes de votos requeridos para la adopción de cualquier resolución en una asamblea de tenedores de las Obligaciones Negociables.

De conformidad con lo establecido por el artículo 14 *in fine* de la Ley de Obligaciones Negociables, la Emisora podrá obtener el

consentimiento de las mayorías que correspondan de los tenedores, sin necesidad de convocar a una asamblea de tenedores. 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.

#### **Pedido de información y documentación a obligacionistas/tenedores**

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

#### **Notificaciones**

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

#### **Prescripción**

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

#### **Agentes**

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



## PLAN DE DISTRIBUCIÓN

### Cuestiones Generales

Las Obligaciones Negociables serán colocadas por oferta pública, dentro del territorio de la República Argentina, conforme con los términos de la Ley de Mercados de Capitales, las Normas de la CNV y las demás normas aplicables. De conformidad con lo establecido por el artículo 27 del Título II del Capítulo V de las Normas de la CNV, la colocación primaria de valores negociables deberá efectuarse mediante los mecanismos previstos en el Título VI del Capítulo IV de las Normas de la CNV. Asimismo, el artículo 1 del Título VI del Capítulo IV de las Normas de la CNV establece que las emisoras podrán optar por los mecanismos de (i) formación de libro, o (ii) subasta o licitación pública. La colocación primaria de las Obligaciones Negociables ofrecidas por medio del presente será efectuada mediante el mecanismo de subasta o licitación pública, en los términos que se describen en el presente Suplemento, mediante ingreso de órdenes de compra, firmes e irrevocables, al sistema “SIOPEL” del MAE, conforme lo dispuesto por las Normas de la CNV y los reglamentos aplicables (las “Órdenes de Compra” y la “Licitación” respectivamente), a mayor abundamiento StoneX Securities S.A. será el encargado de generar en el SIOPEL el pliego de licitación de la colocación primaria de las Obligaciones Negociables y los Colocadores habilitados a operar en el módulo de licitaciones del SIOPEL del MAE serán dados de alta para participar en la rueda de Licitación Pública en forma automática.

La oferta inicial de las Obligaciones Negociables, como su eventual negociación, estará dirigida únicamente a Inversores Calificados. Las Obligaciones Negociables serán ofrecidas y colocadas en la República Argentina por los Colocadores conforme al procedimiento previsto en la presente sección y el Prospecto, todo ello conforme con lo establecido en las Normas de la CNV, oportunidad en la cual podrán ser adquiridas únicamente por Inversores Calificados. Aquellos Inversores Calificados que deseen suscribir Obligaciones Negociables deberán presentar sus correspondientes Órdenes de Compra en los términos descriptos más abajo, las cuales deberán ser ingresadas como ofertas por agentes del MAE (incluyendo, sin limitación, a los Colocadores o adherentes del mismo), a través del módulo de licitaciones del sistema “SIOPEL” del MAE. A todo evento se destaca que, una vez emitidas las Obligaciones Negociables, solo podrán participar de la negociación secundaria de las Obligaciones Negociables los Inversores Calificados, es decir el público inversor en general, no podrá participar de la negociación secundaria.

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 cada Orden de Compra a sea cargada o ingresada por agentes del MAE 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), excepto obligaciones a su cargo, en especial por Órdenes de Compra colocadas a través de los Colocadores.

La Emisora ha solicitado la autorización de listado de las Obligaciones Negociables al BYMA a través de la BCBA y su negociación al MAE. Sin embargo, la Emisora no puede garantizar que estas solicitudes serán aprobadas.

**Las Obligaciones Negociables constituyen nuevas obligaciones negociables, por lo que no puede asegurarse que exista un mercado secundario para ellas.**

### Esfuerzos de Colocación

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

A fin de colocar las Obligaciones Negociables, los Colocadores llevarán adelante las actividades usuales para la difusión pública de la información referida a la Emisora y a las Obligaciones Negociables, y para invitar a potenciales inversores, que deberán ser Inversores Calificados, a presentar las correspondientes Órdenes de Compra para suscribir Obligaciones Negociables. Tales actividades incluirán, entre otras, uno o más de los siguientes actos: (1) poner a disposición o distribuir el Prospecto o este Suplemento de Prospecto (en sus versiones definitivas o preliminares) y/u otros documentos que resuman información allí contenida, por medios físicos o electrónicos; (2) realizar reuniones virtuales o presenciales informativas individuales o grupales con posibles inversores, con el único objeto de presentar entre los mismos información contenida en el Prospecto y en el Suplemento de Prospecto (o en las versiones preliminares de los mismos, en su caso); (3) enviar correos electrónicos; (4) realizar contactos y/u ofrecimientos personales 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 en uno o más diarios de circulación general en la República Argentina; (6) realizar conferencias telefónicas; o (7) realizar otros actos que la Emisora o los Colocadores consideren convenientes o necesarios.

### Procedimiento de Colocación Primaria de las Obligaciones Negociables

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

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

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

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

#### ***Período de Licitación Pública***

Finalizado el Período de Difusión, se iniciará el Período de Licitación Pública, en el cual los agentes del MAE (incluyendo, sin limitación, los Colocadores o adherentes del mismo) podrán ingresar las Órdenes de Compra a través del módulo de licitaciones del sistema “SIOPEL” del MAE, que hayan recibido de Potenciales Inversores, los cuales deberán revestir el carácter de Inversores Calificados. Las Órdenes de Compra que presenten los Potenciales Inversores, que deberán revestir el carácter de Inversores Calificados a los agentes del MAE (incluyendo, sin limitación a los Colocadores o adherentes del mismo), deberán detallar, entre otras cuestiones, el nombre y denominación del Potencial Inversor, el valor nominal solicitado y el margen solicitado de las Obligaciones Negociables, expresado como porcentaje anual truncado a dos decimales (el “Margen Solicitado”), el cual podrá ser inferior al 0,00%. El registro de ofertas relativo a la colocación primaria de las Obligaciones Negociables será llevado a través del sistema de licitaciones “SIOPEL” del MAE.

#### *Órdenes de Compra*

Cada uno de los Potenciales Inversores, que ostente y acredite el carácter de Inversor Calificado, podrá presentar sin limitación alguna, más de una Orden de Compra que contengan valores nominales o Margen Solicitado diferentes en relación a las Obligaciones Negociables, quedando a cargo de los agentes del MAE o adherentes del mismo según corresponda, cumplir con el control de la normativa del régimen de Prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo antes de que finalice el Período de Licitación Pública. **La remisión de una Orden de Compra, que será firme e irrevocable, implicará la aceptación y el conocimiento de todos los términos y condiciones establecidos en la presente sección, y el cabal y acabado conocimiento de los términos y condiciones del Suplemento, del Prospecto y de las Obligaciones Negociables.**

Los Potenciales Inversores interesados en presentar Órdenes de Compra, deberán contactar a cualquier agente del MAE (incluyendo, sin limitación a los Colocadores) o adherentes del mismo con suficiente anticipación a la finalización del Período de Licitación Pública, a fin de posibilitar que sus Órdenes de Compra sean presentadas a través del sistema “SIOPEL” del MAE 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 o adherentes del mismo, distintos de los Colocadores.

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

La Licitación que se realizará durante el Período de Licitación Pública será de modalidad “abierta” conforme lo establece el Artículo 8, inciso d), Título VI, Capítulo IV, Sección II de las Normas de la CNV. En virtud de ello, durante el Período de Licitación Pública, los Colocadores y los agentes del MAE 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 Calificado o el nombre del agente o adherente que cargó dicha oferta, y si lo hizo



para cartera propia o por cuenta y orden de terceros;

- (ii) el valor nominal requerido sin decimales y el cual deberá ser como mínimo, de ARS 10.000 (Pesos diez mil) y múltiplos de ARS 1 (Pesos uno) por encima de dicho monto.
- (iii) cuenta custodia depositante en CVSA y cuenta comitente donde las Obligaciones Negociables serán liquidadas;
- (iv) Margen Solicitado expresado hasta en dos decimales, en el caso del Tramo Competitivo;
- (v) la fecha, hora, minuto y segundo de recepción de la Orden de Compra;
- (vi) su número de orden;
- (vii) tipo de Inversor Calificado, según la definición del artículo 12, título II, Capítulo VI, sección I de las Normas,
- (viii) Aceptación del oferente del Procedimiento de Colocación Primaria y Adjudicación descripto más adelante,
- (ix) cualquier otro dato que resulte relevante o sea requerido por el formulario de SIOPEL.

Todos aquellos agentes del MAE 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 o adherentes del mismo que no cuenten con línea de crédito otorgada por los Colocadores, también deberán solicitar a los mismos la habilitación para participar en la rueda, para lo cual deberán acreditar su inscripción ante la CNV como “Agente Registrado” en los términos de la Ley de Mercado de Capitales y entregar una declaración jurada en la que manifiesten que cumplen acabadamente con la normativa sobre encubrimiento y lavado de activos regulada por la Ley N° 25.246 y sus modificatorias (incluyendo, sin limitación, la Ley N° 26.683, la Ley N° 26.733, la Ley N° 26.734, y las normas de la Unidad de Información Financiera y las Normas de la CNV) (la “Normativa de Prevención de Lavado de Activos”). En cualquier caso, la solicitud deberá realizarse antes de las 16.00 del día en que se efectúe el Período de Difusión. Por su parte, tanto los agentes del MAE (incluyendo, sin limitación a los Colocadores) o adherentes del mismo, podrán solicitar a los Potenciales Inversores, a su solo criterio y como condición previa a presentar cualquier Orden de Compra, información o documentación necesaria para verificar el cumplimiento de la Normativa de Prevención de Lavado de Activos o garantías suficientes que aseguren la integración de sus Órdenes de Compra en caso de resultar adjudicadas, y en caso que los correspondientes Potenciales Inversores no las suministraren, ningún agente del MAE (incluyendo, sin limitación a los Colocadores) ni ningún adherente del mismo estará obligado a presentar las Órdenes de Compra en cuestión, a todo evento los agentes del MAE o adherentes serán los responsables de verificar el cumplimiento de la Normativa de Prevención de Lavado de Activos y de que existan garantías suficientes que aseguren la integración de tales Órdenes de Compra en caso de resultar adjudicadas a dichos Potenciales Inversores. En caso de corresponder los agentes del MAE, podrán rechazar Órdenes de Compra frente a la falta de firma o entrega por parte del Potencial Inversor de cualquier pedido de información, o de documentación vinculada a Normativa de Prevención de Lavado de Activos, dejándose establecido que los rechazos no darán derecho a reclamo alguno contra la Emisora ni contra los Colocadores o agentes del MAE.

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) o adherentes del mismo que reciban Órdenes de Compra en relación con las Obligaciones Negociables, no podrán rechazar las Órdenes de Compra presentadas a los mismos salvo que contengan errores u omisiones de datos que hagan imposible su procesamiento por el sistema o que no cumplan con los requisitos establecidos en relación con la Normativa de Prevención de Lavado de Activos u otra normativa de aplicación, respetando en todos los casos el principio de igualdad de trato entre los inversores, aun cuando dichas Órdenes de Compra contengan un Margen Solicitado igual o inferior al Margen Aplicable, sin que tal circunstancia otorgue a los Potenciales Inversores que hayan presentado tales Órdenes de Compra derecho a compensación o indemnización alguna. Las Órdenes de Compra rechazadas quedarán automáticamente sin efecto.

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

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

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

de Licitación Pública, todas las Órdenes de Compra que, en su caso, se hayan presentado hasta ese momento, quedarán automáticamente sin efecto. En caso de suspensión o prórroga del Período de Licitación Pública, las Órdenes de Compra presentadas con anterioridad a tal suspensión o prórroga podrán ser retiradas en cualquier momento anterior a la finalización del Período de Licitación Pública, sin penalidad alguna. La Compañía a su exclusivo criterio podrá decidir la reapertura en cualquier momento según las condiciones de mercado lo aconsejen, en todos los casos, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 2 de la ley de obligaciones negociables.

Ni la Emisora ni los Colocadores serán responsables por problemas, fallas, pérdidas de enlace, errores en la aplicación o caídas del software al utilizar el sistema "SIOPEL" del MAE. 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. Se recomienda a los interesados leer detalladamente el "Manual del Usuario – Colocadores" y documentación relacionada publicada en el sitio web del MAE o de BYMA según pudiera aplicar.

#### **Procedimiento de Colocación Primaria de las Obligaciones Negociables:**

La colocación de las Obligaciones Negociables se realizará por licitación pública, bajo la modalidad abierta, los Colocadores habilitados ingresarán las órdenes de compra al sistema "SIOPEL" del MAE, conforme lo dispuesto por las Normas de la CNV y los reglamentos aplicables.

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

#### **Tramo Competitivo y Tramo No Competitivo**

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

Las Órdenes de Compra presentadas bajo el Tramo Competitivo deberán indefectiblemente incluir el Margen Solicitado, mientras que aquellas que se presenten bajo el Tramo No Competitivo no incluirán dicha variable. Podrán participar del Tramo No Competitivo Obligaciones Negociables quienes remitan a los Colocadores, a cualquier agente del MAE o adherente del mismo, de manera individual o agregada, Órdenes de Compra para el Tramo No Competitivo de las Obligaciones Negociables por hasta \$1.000.000 (pesos un millón). 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 \$1.000.000 (pesos un millón), serán consideradas presentadas bajo el Tramo Competitivo y deberán indicar el Margen Solicitado, sin perjuicio de que los Inversores Calificados también podrán Órdenes de Compra por montos inferiores a \$1.000.000 (pesos un millón) bajo el Tramo Competitivo, en cuyo caso, deberán indicar el Margen Solicitado.

Tramo No Competitivo: Las Obligaciones Negociables adjudicadas al Tramo No Competitivo no podrá superar el 50% del total de las Obligaciones Negociables adjudicadas, adjudicándose las mismas a prorrata sobre la base del valor nominal solicitado y sin excluir ninguna Orden de Compra no competitiva. Es decir, en caso de superar el 50% las Obligaciones Negociables a ser adjudicadas se reducirán en forma proporcional los montos de dichas Órdenes de Compra hasta alcanzar el 50% del total que resulte adjudicado, desestimándose cualquiera de las Órdenes de Compra que por dicho prorrato resulte en un monto inferior a la suma de ARS 10.000 (Pesos diez mil).

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

Bajo el Tramo Competitivo: los Potenciales Inversores podrán presentar, sin limitación alguna, más de una Orden de Compra que contengan valor nominal y Margen Solicitado distintos entre las distintas Órdenes de Compra del mismo Potencial Inversor, pudiendo quedar adjudicadas una, todas o ninguna de las Órdenes de Compra remitidas. Los inversores podrán limitar el monto de Obligaciones Negociables solicitado en sus Órdenes de Compra a un porcentaje máximo del valor nominal total de las Obligaciones Negociables a emitirse (el "Porcentaje Máximo"). Dicho Porcentaje Máximo deberá ser detallado por cada interesado en su respectiva Orden de Compra correspondiente al Tramo Competitivo.

*Tramo Competitivo Obligaciones Negociables :*





Las Órdenes de Compra que conformen el Tramo Competitivo serán ordenadas en forma ascendente sobre el Margen Solicitado;

i Las Órdenes de Compra cuyo Margen Solicitado sea menor al margen aplicable que determine la Emisora de acuerdo a lo previsto más abajo (el “Margen Aplicable”) serán adjudicadas al Margen Aplicable, comenzado por aquellas con menor Margen Solicitado y continuando en forma ascendente;

ii Las Órdenes de Compra con un Margen Solicitado igual al Margen Aplicable, serán adjudicadas en su totalidad al Margen Aplicable. En caso de sobresuscripción serán adjudicadas al Margen Aplicable a prorrata entre sí, sobre la base de su valor nominal y sin excluir ninguna Orden de Compra, desestimándose cualquier Orden de Compra que como resultado de dicho prorrato su monto sea inferior a la suma de \$10.000 (Pesos diez mil);

iii Todas las Órdenes de Compra que conformen el Tramo Competitivo con un Margen Solicitado superior al Margen Aplicable de Obligaciones Negociables, no serán adjudicadas;

iv Si, como resultado de los prorrateos, la cantidad de Pesos a asignar a una oferta fuera un monto que incluya entre 1 y 49 centavos, el monto asignado será el importe entero inferior, y si fuera un monto que incluya entre 50 y 99 centavos, el monto asignado será el importe entero superior.

Generalidades del Tramo No Competitivo y Competitivo: Si, como resultado de los prorrateos, la cantidad de \$ a asignar a una oferta, fuera un monto un monto igual o por debajo de \$0,49, el monto asignado será el importe entero inferior, y si fuera un monto igual o superior a \$0,50, el monto asignado será el importe entero superior. Si como resultado de los prorrateos, el monto a asignar a una Orden de Compra fuera un monto inferior al Monto Mínimo de Suscripción, a esa Orden de Compra no se le asignarán Obligaciones Negociables, y el monto no asignado a tal Orden de Compra será asignado entre las demás Ofertas relativas al tramo que corresponda.

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

Ni la Emisora ni los Colocadores garantizan a los agentes del MAE o adherentes del mismo que presenten Órdenes de Compra (o a los Potenciales Inversores que hayan presentado a los mismos las correspondientes Órdenes de Compra), que se les adjudicarán a tales Ofertas de Compra, Obligaciones Negociables que, en su caso, la cantidad de \$ 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 o adherentes del mismo que hayan ingresado Órdenes de Compra (o a los Inversores que hayan presentado a los mismos las correspondientes Órdenes de Compra), derecho a compensación o indemnización alguna. El rechazo de órdenes, o la no adjudicación no generará responsabilidades de ningún tipo para la Compañía, ni Colocadores.

**Todas las Órdenes de Compra que conformen el Tramo No Competitivo serán adjudicadas al Margen Aplicable, no pudiendo superar el 50% del monto de las Obligaciones Negociables 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. En el supuesto que se adjudiquen Órdenes de Compra para el Tramo No Competitivo por un monto inferior al 50% del monto a ser emitido, el monto restante será adjudicado a las Órdenes de Compra que conforman el Tramo Competitivo.**

#### **Determinación del Margen Aplicable a las Obligaciones Negociables**

Al finalizar el Período de Licitación Pública no podrán ingresarse nuevas Órdenes de Compra. Luego de finalizado el Período de Licitación Pública, la Emisora, conjuntamente con los Colocadores, teniendo en cuenta las condiciones de mercado vigentes ordenarán las Ofertas de Compra recibidas en forma ascendente en el sistema “SIOPEL” del MAE, sobre el Margen Solicitado, volcando en primer lugar las Ofertas de Compra que formen parte del Tramo No Competitivo y en segundo lugar las Ofertas de Compra que formen parte del Tramo Competitivo .

Asimismo, en dicha oportunidad, la Emisora determinará el Margen Aplicable de Obligaciones Negociables, el cual será expresado como porcentaje anual truncado a dos decimales. La Compañía, junto con los Colocadores, teniendo en cuenta las condiciones de mercado vigentes, determinará los valores nominales a emitir respecto de las Obligaciones Negociables, pudiendo en su defecto decidir declarar desierta la emisión de las Obligaciones Negociables. El Agente de Liquidación será el responsable de ingresar el resultado en el pliego del SIOPEL.

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

#### *Aviso de Resultados*

El monto total ofrecido, el monto de las Obligaciones Negociables de cada clase que será efectivamente emitido, el Margen Aplicable

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 tendrá lugar en la fecha en que se informe en el Aviso de Resultados; se estima que tendrá lugar en el día Hábil inmediatamente siguiente a 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 MAECLEAR, administrado por el MAE (“MAECLEAR”), o el sistema de compensación y liquidación que lo reemplace en el futuro, o a través de los Colocadores, comprometiéndose los inversores adjudicados y los agentes del MAE 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 al pago del precio de suscripción. Sin perjuicio de lo anterior, y acorde a lo previsto en la presente sección, las Obligaciones Negociables adjudicadas deberán ser integradas por los inversores adjudicados con los montos en Pesos, según corresponda, suficientes para cubrir el valor nominal que le fuera adjudicado de Obligaciones Negociables hasta las 14:00 horas de la Fecha de Emisión y Liquidación.

#### *A través de MAECLEAR*

Si se optare por MAECLEAR, deberá indicarse las cuentas de los custodios participantes en dicho sistema de compensación a ser utilizadas para la liquidación e integración de las Obligaciones Negociables adjudicadas. Cada agente del MAE podrá indicar una única e idéntica cuenta custodio de su titularidad en MAECLEAR para la liquidación e integración de Obligaciones Negociables a través de dicho sistema; en tal sentido, cada uno de los inversores y agentes del MAE deberá asegurarse que en la Fecha de Emisión y Liquidación exista una cantidad de Pesos, disponible en las cuentas de los custodios participantes en el sistema de compensación administrado por MAECLEAR indicadas por el inversor adjudicado y el agente del MAE adjudicado, que resulte suficiente para cubrir el monto a integrar.

En la Fecha de Emisión y Liquidación, una vez efectuada la integración de las Obligaciones Negociables, las mismas serán acreditadas en las cuentas de los custodios participantes en MAECLEAR que hubiese indicado el Inversor Calificado o el agente del MAE. Asimismo, cada agente del MAE deberá de forma inmediata transferir dichas Obligaciones Negociables a la cuenta indicada por cada Inversor adjudicado en las respectivas Órdenes de Compra presentadas a través suyo.

#### *A través de los Colocadores*

Cada uno de los Inversores Calificados adjudicados, deberá, en la Fecha de Emisión y Liquidación, integrar antes de las 14:00 horas de dicha fecha los Pesos, correspondientes al precio de suscripción de las Obligaciones Negociables, de la siguiente forma: (a) transferencia electrónica a la cuenta que les indiquen los Colocadores, o (b) autorización a los Colocadores para que debiten de una o más cuentas las sumas correspondientes; todo ello de acuerdo a las instrucciones consignadas en la Orden de Compra respectiva; sumas que posteriormente el Colocador integrará mediante transferencia electrónica a la cuenta del Agente de Liquidación.

En la Fecha de Emisión y Liquidación, una vez efectuada su integración, las Obligaciones Negociables serán acreditadas en las cuentas depositante y comitente en CVSA indicadas en las correspondientes Órdenes de Compra presentadas por inversores (excepto en aquellos casos en los cuales por cuestiones regulatorias sea necesario transferir las Obligaciones Negociables a los inversores adjudicados con anterioridad al pago del precio de suscripción, en cuyo caso lo descrito en este punto podrá ser realizado con anterioridad a la correspondiente integración).

#### *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 en cuestión sin necesidad de otorgarle la posibilidad de remediar su incumplimiento), sin perjuicio que dicha circunstancia no generará responsabilidad alguna a la Emisora o a los Colocadores ni otorgará a los agentes del MAE o adherentes del mismo que hayan ingresado las correspondientes Órdenes de Compra (o a los Potenciales Inversores hayan presentado a los mismos las correspondientes Órdenes de Compra) derecho a compensación o indemnización alguna, y sin perjuicio, asimismo, de la responsabilidad de los incumplidores por los daños y perjuicios que su incumplimiento ocasione a la Emisora o a los Colocadores.

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

## FACTORES DE RIESGO

*La inversión en las Obligaciones Negociables se encuentra sujeta a una serie de riesgos particulares a su naturaleza y características. Los potenciales compradores de las Obligaciones Negociables 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 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**

***Medidas económicas y políticas del nuevo gobierno podrían generar incertidumbre sobre las consecuencias de los negocios y las operaciones de la Compañía.***

A partir del 10 de diciembre de 2023 hubo un cambio de gobierno el cual inició a modificar normativa y regulación en el Estado Argentino a través de diferentes mecanismos constitucionales, incluyendo un decreto de necesidad y urgencia, y enviando al Congreso un proyecto de ley para una reforma estructural lo que podría afectar la condición financiera de la Compañía y los resultados de las operaciones. A su vez, no podemos garantizar que los programas, políticas, regulaciones sean aprobadas, modificadas o dejadas sin efecto tanto por el Congreso de la Nación, o por el Poder Judicial, en el corto o mediano plazo -con la falta de seguridad jurídica que ello conlleva-, y en caso de entrar total o parcialmente en efecto, que las medidas que se llevarán a cabo puedan ser beneficiosas o perjudiciales para la Compañía, como así también el impacto que puedan llegar a tener tales medidas en el negocio de la Compañía.

***Los niveles de inflación e incertidumbre económica, con su consecuente impacto en las variables económicas, podrían afectar la capacidad de las compañías en el manejo de los excesos temporales de liquidez***

Los elevados niveles de inflación, la incertidumbre económica, y su impacto en las variables económicas, como por ejemplo variaciones en el tipo de cambio, valores de UVA, CER, entre otros, podría tener un impacto negativo en las Compañías que presenten liquidez temporaria en sus balances como consecuencia de, por ejemplo, la emisión de deuda para financiar obras que requieren de determinados plazos de obra. Esto podría generar un desafío para el manejo de la tesorería de las Compañías, lo cual podría afectar adversamente la posición financiera y los negocios de las Compañías.

***Las fluctuaciones en el valor del Peso podrían afectar negativamente a la economía argentina, lo cual a su vez podría afectar negativamente los resultados de las operaciones de Plaza Logística***

Las fluctuaciones en el valor del Peso podrían afectar negativamente a la economía argentina y, asimismo, la situación patrimonial y los resultados de las operaciones de Plaza Logística. La devaluación del Peso podría tener un impacto negativo en la capacidad de empresas argentinas de atender el servicio de su deuda denominada en moneda extranjera, derivar en alta inflación, reducir sensiblemente los salarios reales, poner en peligro la estabilidad de las empresas cuyo éxito depende de la demanda del mercado interno, entre ellas las compañías de servicios públicos y la industria financiera, y afectar negativamente la capacidad del Gobierno argentino de cumplir con sus obligaciones de deuda externa. Por otra parte, el movimiento inverso, es decir una apreciación del Peso respecto del Dólar también presenta riesgos para la economía argentina, entre ellos la posibilidad de una caída de las exportaciones, el crecimiento económico y el empleo a través de su impacto vía menor competitividad causada por un encarecimiento de los costos del mercado argentino medido en dólares y tener un efecto adverso significativo sobre los negocios, los resultados de las operaciones y la capacidad de Plaza Logística de pagar sus deudas a su vencimiento como resultado del debilitamiento de la economía de Argentina en general.

***El alto nivel de gasto público en Argentina podría tener consecuencias adversas a largo plazo para la economía argentina***

Durante los últimos años, el gobierno argentino ha aumentado sustancialmente el gasto público, sin perjuicio de que el Poder Ejecutivo ha indicado que buscará reducir el déficit fiscal reduciendo drásticamente el gasto público, desconociéndose la capacidad del gobierno de aplicar de forma efectiva dicha reducción, y los impactos que podría tener los ajustes en la sociedad argentina. La imposibilidad de acceder a los mercados de capitales para financiar su déficit o el uso de otras fuentes de financiamiento puede tener un impacto negativo en la economía lo que podría afectar negativamente a nuestro negocio, condición financiera y el resultado de nuestras operaciones.

### **Riesgos y factores climáticos**

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



## **Riesgos relacionados con la Compañía**

### **“Plaza Logística S.R.L. c/ Albano, Fernando Juan y otros s/ Daños y Perjuicios” (Expte. N° 089845/2019)**

El 21 de noviembre de 2019, la Compañía inició una demanda de daños y perjuicios contra los Sres. Fernando Juan Albano, Laura María Albano, Ana María Susana Albano, Juan Andrés Albano e Ignacio Roberto Albano (conjuntamente, los “Vendedores”) por incumplimiento de sus obligaciones bajo el boleto de compraventa de una porción de 21 hectáreas a subdividir dentro de un inmueble de una superficie mayor en la localidad de Benavidez, Partido de Tigre, celebrado entre los Vendedores y la Compañía el 21 de julio de 2016 (el “Acuerdo de Compraventa”).

Habiéndose vencido el plazo de tres (3) años previsto en el Acuerdo de Compraventa para la obtención de las tareas de subdivisión y escrituración, la Emisora terminó unilateralmente el Acuerdo de Compraventa y demandó de los Vendedores la devolución del pago inicial realizado por ella bajo el Acuerdo de Compraventa a los Vendedores por la suma de US\$ 6.930.000 (Dólares Estadounidenses seis millones novecientos treinta mil) (el “Pago Inicial”), así como el pago de una multa de US\$ 3.465.000 (Dólares Estadounidenses tres millones cuatrocientos sesenta y cinco mil) (la “Multa bajo Boleto”) en concepto de cláusula penal, más intereses y costas. Subsidiariamente, la Compañía reclamó a los Vendedores la devolución del referido Pago Inicial con más ciertos accesorios, excluyendo la pretensión de percibir las sumas acordadas en concepto de Multa bajo Boleto.

El 12 de agosto de 2022, el Juzgado Civil en lo Nacional N°70 notificó a la Compañía el rechazo de la demanda, con costas a su cargo por una suma aproximada de \$600.000.000. La Sociedad apeló dicha sentencia, y con fecha 28 de abril de 2023, la Cámara Civil emitió su fallo de segunda instancia por el cual dispuso (i) revocar la sentencia de primera instancia, (ii) hacer lugar a la demanda entablada por la Sociedad ordenando restituir el Pago Inicial (con ciertas deducciones menores) en dólares estadounidenses, y (iii) declarar resuelto el Acuerdo de Compraventa, todo ello con costas a cargo de la demandada vencida. En caso de quedar firme la sentencia de cámara, los demandados deberán devolver a la Sociedad las sumas reclamadas dentro de los 10 días de quedar firme la misma. Los demandados han interpuesto un recurso extraordinario contra la sentencia, el cual fue rechazado por la Cámara Civil. En fecha 4 de septiembre de 2023, los demandados han interpuesto recurso de queja ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación, a todo evento, la Compañía ha comenzado a ejecutar el fallo dictado por la Cámara. En caso de que la Corte Suprema de Justicia de la Nación aceptara el recurso interpuesta y resuelva rechazar la demanda de la Compañía, ésta podría verse en la obligación de afrontar las costas del proceso judicial, y de cumplir obligaciones de pago en poco tiempo, lo que podría afectar adversamente su situación financiera y patrimonial, y eventualmente desencadenar una baja de calificación de riesgo, así como producir efectos adversos secundarios tales como distraer el foco de atención de los directivos de la Compañía.

### **Durante etapas de crecimiento, la Compañía podría encontrarse ante desafíos significativos de locación de espacios**

La Compañía se encuentra transitando un plan de expansión que, como resultado, implicará un crecimiento del 30% de su capacidad alquilable. Si bien no ha tenido vacancia significativa a lo largo de su historia, no podemos garantizar de que esto continúe de la misma manera, dado que gran parte de nuestro éxito comercial depende de factores no controlados por la Compañía, lo cual podría afectar en forma negativa la situación financiera, patrimonial o los resultados de operaciones de la Compañía.

### **La compañía podría verse perjudicada por litigios o reclamos relacionados con tierras concesionadas donde ha desarrollado ciertos parques logísticos**

La Compañía podría verse perjudicada por litigios y reclamos iniciados por sus concesionarios relativos a sus contratos de concesión donde ha desarrollado algunos de sus parques. Dichos litigios y reclamos podrían afectar la reputación y la imagen de la marca de la Compañía como, asimismo, causar un efecto negativo en sus operaciones, pérdida de derechos sobre el inmueble objeto de la concesión, merma en sus ingresos, entre otras que podría afectar su situación financiera, patrimonial o los resultados de operaciones de la Compañía

## **Riesgos relacionados con las Obligaciones Negociables**

### ***Las Obligaciones Negociables estarán estructuralmente subordinadas a toda la deuda y otros pasivos.***

Las Obligaciones Negociables no estarán garantizadas con una garantía especial sobre ninguno de nuestros activos. En consecuencia, las Obligaciones Negociables 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 están subordinadas a ciertas preferencias legales, incluidos los créditos por salarios, jornales, seguridad social, impuestos y gastos y costos legales

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

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

Si las Obligaciones Negociables se negocian luego de su emisión inicial, puede suceder que se negocien con un descuento sobre su precio de oferta inicial, dependiendo de las tasas de interés vigentes, el mercado de valores negociables similares, la situación económica general y nuestro desempeño financiero.

Los Colocadores podrán participar de operaciones para estabilizar el precio de las Obligaciones Negociables u otras operaciones similares, de acuerdo con la ley aplicable, pero no estarán obligados a ello. Estas operaciones pueden incluir ofertas o compras con el objeto de estabilizar, fijar o mantener el precio de las Obligaciones Negociables. No puede garantizarse que se desarrollará un mercado de negociación activo para las Obligaciones Negociables de cualquier clase, o que, en caso de desarrollarse, éste se mantendrá. Si no se desarrolla o no se mantiene un mercado de negociación activo para las Obligaciones Negociables, los tenedores podrán tener dificultades para revender las mismas.

***No puede garantizarse que la calificación de riesgo asignada a las Obligaciones Negociables no será objeto de cambios.***

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

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



## INFORMACIÓN FINANCIERA

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

### Información financiera ajustada por inflación

Los estados financieros condensados al 30 de septiembre de 2023, incluyendo las cifras correspondientes a los ejercicios/períodos anteriores, han sido reexpresados para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda funcional de la 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, todas las cifras de este Suplemento y los Estados Financieros referidos en el mismo, están expresados en la unidad de medida corriente al final del período sobre el que se informa, es decir, al 30 de septiembre de 2023.

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

A continuación, se presentan los datos que surgen de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y los Estados Financieros Condensados Intermedios al 30 de septiembre de 2023, 2022 y 2021, 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 NUEVE MESES FINALIZADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023, 2022 Y 2021 (expresados en miles de pesos)

Información de los Estados del resultado Integral	9 meses		
	al 30-09-2023	al 30-09-2022 (*)	al 30-09-2021 (*)
	(No Auditado)	(No Auditado)	(No Auditado)
Ingresos por alquileres	8.791.908	9.424.668	10.311.997
Ingresos por servicios	2.056.514	2.126.264	2.065.563
Costos de servicios	(1.861.083)	(1.996.062)	(1.815.636)
<b>Ganancia bruta</b>	<b>8.987.339</b>	<b>9.554.870</b>	<b>10.561.924</b>
Otros ingresos operativos	199.889	3.359	48.379
Gastos de comercialización	(637.319)	(592.971)	(635.510)
Gastos de administración	(1.179.564)	(1.114.504)	(1.197.541)
Otros gastos operativos	(222.552)	(2.596.947)	(315.700)
<b>Ganancia operativa antes del resultado por revalúo de propiedades de inversión</b>	<b>7.147.793</b>	<b>5.253.807</b>	<b>8.461.552</b>
Pérdida por revalúo de propiedades de inversión – terminadas	(4.662.241)	(15.861.827)	(22.409.080)
Ganancia (pérdida) por revalúo de propiedades de inversión - en construcción	4.519	(579.896)	(434.748)
Ganancia (pérdida) por revalúo de propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	314.678	(1.176.909)	(1.583.876)
<b>Pérdida neta de propiedades de inversión</b>	<b>(4.343.044)</b>	<b>(17.618.632)</b>	<b>(24.427.704)</b>
<b>Ganancia (pérdida) operativa</b>	<b>2.804.749</b>	<b>(12.364.825)</b>	<b>(15.966.152)</b>
Resultado por exposición a cambios en el poder			



adquisitivo de la moneda	21.344.435	13.921.792	11.489.319
Ingresos financieros	2.807.806	5.875.417	3.179.809
Costos financieros	(23.677.146)	(19.060.688)	(15.971.303)
<b>Ganancia (pérdida) antes del impuesto a las ganancias</b>	<b>3.279.844</b>	<b>(11.628.304)</b>	<b>(17.268.327)</b>
Impuesto a las ganancias del período	584.175	6.325.624	(5.560.880)
<b>Ganancia (pérdida) neta del período</b>	<b>3.864.019</b>	<b>(5.302.680)</b>	<b>(22.829.207)</b>

(\*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2023.

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023, 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021 (expresados en miles de pesos)**

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

	<b>30-09-2023</b>	<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
	<b>(No auditado)</b>	<b>(*) (Auditado)</b>	<b>(*) (Auditado)</b>
<b>Activo</b>			
<b>Activo No Corriente</b>			
Propiedades de inversión – terminadas	105.856.725	103.866.293	115.554.701
Propiedades de inversión - en construcción	22.614.982	10.938.853	2.740.495
Propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	3.138.352	6.052.833	10.935.738
Activos intangibles	24.476	33.149	37.910
Propiedad, planta y equipo	317.159	409.106	449.034
Depósitos en garantía	1.067.503	1.111.815	1.299.651
Créditos fiscales	13.383	54.042	104.860
Otros activos	1.818.581	1.981.446	2.149.686
<b>Total Activo No Corriente</b>	<b>134.851.161</b>	<b>124.447.537</b>	<b>133.272.075</b>
<b>Activo Corriente</b>			
Créditos fiscales	820.405	847.801	545.580
Otros activos	86.091	51.975	74.376
Créditos por ventas	771.044	954.456	894.792
Depósitos en garantía	40.161	38.890	87.274
Inversiones transitorias	3.436.413	6.415.439	19.142.177
Efectivo	225.082	47.866	336.691
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>5.379.196</b>	<b>8.356.427</b>	<b>21.080.890</b>
<b>Total Activo</b>	<b>140.230.357</b>	<b>132.803.964</b>	<b>154.352.965</b>



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

	<b>30-09-2023</b>	<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
	<b>(No auditado)</b>	<b>(*) (Auditado)</b>	<b>(*) (Auditado)</b>
Patrimonio Neto y Pasivo			
Patrimonio Neto			
Capital	4.630.788	4.630.788	4.630.788
Ajuste al capital	62.319.463	62.319.463	65.478.867
Prima de emisión	-	-	13.452
Ajuste a la prima de emisión	-	-	595.281
Reserva facultativa	3.077.083	-	20.361.238
Reserva legal	161.952	-	2.116.255
Otras reservas	193.264	928.356	896.966
Resultados no asignados	3.864.019	3.239.035	(26.245.630)
<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>74.246.569</b>	<b>71.117.642</b>	<b>67.847.217</b>
Pasivo No Corriente			
Deudas financieras	18.730.807	23.075.105	38.436.284
Depósitos y anticipos de clientes	1.073.222	857.234	1.490.560
Previsión para contingencias	367.022	149.560	162.259
Pasivo por impuesto diferido	21.627.031	22.211.206	30.553.748
<b>Total Pasivo No Corriente</b>	<b>41.798.082</b>	<b>46.293.105</b>	<b>70.642.851</b>
Pasivo Corriente			
Deudas financieras	14.680.750	6.748.243	8.192.599
Deudas con partes relacionadas	6.575.228	6.334.015	6.750.215
Depósitos y anticipos de clientes	340.089	486.040	2.009
Previsión para contingencias	2.145	548.152	-
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	1.635.084	493.400	259.294
Cargas fiscales	119.337	238.040	354.454
Otros pasivos	221.893	840	1.127
Remuneraciones y cargas sociales	611.180	544.487	303.199
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>24.185.706</b>	<b>15.393.217</b>	<b>15.862.897</b>
<b>Total Pasivo</b>	<b>65.983.788</b>	<b>61.686.322</b>	



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

	30-09-2023	31-12-2022	31-12-2021
	(No auditado)	(*) (Auditado)	(*) (Auditado)
			86.505.748
<b>Total Patrimonio Neto y Pasivo</b>	<b>140.230.357</b>	<b>132.803.964</b>	<b>154.352.965</b>

(\*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2023.

**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES FINALIZADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023, 2022 Y 2021 (expresados en miles de pesos)**

	30-09-2023	30-09-2022	30-09-2021
	(No auditado)	(*) (No auditado)	(*) (No auditado)
<b>Actividades operativas</b>			
Ganancia (pérdida) neta del período	3.864.019	(5.302.680)	(22.829.207)
<b>Ajustes para conciliar la ganancia (pérdida) neta del período con los flujos netos de efectivo:</b>			
Impuesto a las ganancias	(584.175)	(6.325.624)	5.560.880
Depreciación de propiedad, planta y equipo y amortización de activos intangibles	143.591	130.634	127.486
Deudores incobrables	6.161	3.123	12
Pérdida neta de propiedades de inversión	4.343.044	17.618.632	24.427.704
Ingresos financieros	(2.807.806)	(5.875.417)	(3.179.809)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(21.344.435)	(13.921.792)	(11.489.319)
Costos financieros	23.677.146	19.060.688	15.971.303
(Recupero) incremento en previsión para contingencias	(39.163)	2.416.187	92.177
(Recupero) cargo de beneficios a empleados	(456.914)	11.770	-
<b>Cambios en los activos y pasivos operativos:</b>			
En créditos por venta, otros activos, créditos fiscales y otros créditos	(1.528.520)	(827.496)	547.056
En deudas comerciales y otras cuentas por pagar, cargas fiscales, provisión de beneficios a empleados, provisiones, depósitos y anticipos de clientes y otros pasivos	1.876.675	611.524	22.167
<b>Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de operación</b>	<b>7.149.623</b>	<b>7.599.549</b>	<b>9.250.450</b>
<b>Actividades de inversión</b>			
Cobros (colocaciones) netos/as de inversiones transitorias	1.831.324	10.215.969	(16.780.746)
Pagos por compras de propiedad, planta y equipo	(40.508)	(41.557)	(36.858)
Valor residual de las bajas de propiedad, planta y equipo	-	-	905
Pagos por adquisiciones de activos intangibles	-	-	-



	(2.463)	(8.478)	(9.133)
Pagos por inversiones en otros activos financieros	-	(70.701)	-
Pagos por adquisiciones de propiedades de inversión y pagos de concesiones	(13.515.736)	(2.611.439)	(311.890)
<b>Flujo neto de efectivo (aplicado en) procedente de las actividades de inversión</b>	<b>(11.727.383)</b>	<b>7.483.794</b>	<b>(17.137.722)</b>
<b>Actividades de financiación</b>			
Obtención de préstamos	15.470.587	1.682.181	9.976.600
Obtención de préstamos con partes relacionadas	-	267.747	955.420
Pago voluntario de préstamos	(1.961.498)	(8.344.091)	-
Pago de préstamos	(7.070.772)	(6.797.968)	14
Constitución de depósito en garantía	11.221	-	(1.092.222)
Pagos por arrendamientos	(70.788)	(87.057)	(138.607)
Pago de intereses y gastos de préstamos	(1.526.807)	(1.843.224)	(2.196.071)
<b>Flujo neto de efectivo procedente de (aplicado en) las actividades de financiación</b>	<b>4.851.943</b>	<b>(15.122.412)</b>	<b>7.505.134</b>
Aumento (disminución) neta del efectivo	274.183	(39.069)	(382.138)
Diferencia de cambio y otros resultados financieros del efectivo	19.109	8.588	54.960
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo	(116.076)	(250.406)	(212.317)
Efectivo al 1 de enero	47.866	336.691	978.109
<b>Efectivo al 30 de septiembre</b>	<b>225.082</b>	<b>55.804</b>	<b>438.614</b>

(\*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2023.

#### Indicadores Financieros

	30-09-23	30-09-22	30-09-21
Activo corriente/Pasivo corriente	0,22	0,56	1,14
Patrimonio neto total/Pasivo total	1,13	0,97	0,80
Activo no corriente/Total del Activo	0,96	0,93	0,87
Resultado neto del período (no incluye otros resultados integrales) / Patrimonio neto total promedio	0,06	(0,08)	(0,28)

#### Otros indicadores

Métricas Operativas	30-09-23	31-12-22	31-12-21	31-12-2020
Total de hectáreas <sup>(1)</sup>	113,25	113,25	112,76	112,76
M <sup>2</sup> de depósito alquilable	422.400	404.334	403.867	404.609
M <sup>2</sup> de depósito en desarrollo <sup>(2)</sup>	98.400	63.123	4.780	-
M <sup>2</sup> de Landbank <sup>(3)</sup>	115.470	148.670	219.907	221.707
Cantidad de localizaciones	7	7	6	6
Cantidad de clientes	18	16	16	16



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

(2) Corresponden al desarrollo de la quinta y sexta nave en Pacheco, el desarrollo de la tercera y cuarta nave en Echeverría y el depósito urbano Maza.

(3) Expresado en m<sup>2</sup> desarrollables.

## Capitalización y Endeudamiento

En el siguiente cuadro se detalla nuestra capitalización y endeudamiento al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 en miles de pesos:

	<u>30-09-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
		(*)
<b>Deuda financiera</b>		
No corriente		
Obligaciones negociables públicas	7.322.479	9.995.302
Obligaciones negociables privadas	11.117.361	12.586.971
Arrendamientos	290.967	492.832
Subtotal deuda financiera no corriente	<u>18.730.807</u>	<u>23.075.105</u>
Corriente		
Obligaciones negociables públicas	12.988.544	2.842.655
Obligaciones negociables privadas	1.619.199	1.672.991
Pagares bursátiles	-	2.123.270
Arrendamientos	73.007	109.327
Subtotal deuda financiera corriente	<u>14.680.750</u>	<u>6.748.243</u>
<b>Total deuda financiera</b>	<b><u>33.411.557</u></b>	<b><u>29.823.348</u></b>
<b>Patrimonio neto</b>		
Capital	4.630.788	4.630.788
Ajuste al capital	62.319.463	62.319.463
Otras reservas	193.264	928.356
Resultados no asignados	3.864.019	3.239.035
<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b><u>71.007.534</u></b>	<b><u>71.117.642</u></b>
<b>Total capitalización</b>	<b><u>104.419.091</u></b>	<b><u>100.940.990</u></b>

(\*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2023.

## 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	de 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 30 de septiembre de 2023 el Capital Social de la Compañía era de Ps. 4.630.787.640 y estaba representado por 4.630.787.640 cuotas sociales, de valor nominal Ps. 1 cada una, siendo su valor libros Ps. 1 por cuota social. Cada cuota social posee los mismos derechos de voto y participaciones económicas.

Al día de la fecha la totalidad del Capital Social ha sido debidamente suscripto, integrado e inscripto ante la Inspección General de Justicia con fecha 31 de enero de 2020, bajo el número 973, del Libro 150, Tomo -, de SRL.

## Cambios significativos en tenencia social

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

## Integración de aumentos de Capital Social

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

## Cuotas sociales propias en cartera

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

▪ **Valores Negociables con oferta pública en circulación.**

El siguiente cuadro muestra los valores negociables con oferta pública en circulación de la Sociedad al 30 de septiembre de 2023 expresados en miles de pesos y en moneda homogénea del 30 de septiembre de 2023.

Clase	Fecha de colocación	Fecha de vencimiento	Moneda	Monto colocado en moneda de emisión	Monto en circulación en moneda de emisión	Monto colocado en miles de pesos	Monto en circulación en miles de pesos	Monto en circulación en miles de pesos <sup>(1)</sup>
Clase 6	19-02-21	24-08-24	UVA	26.576.111	26.576.111	8.978.473	8.978.473	8.994.514
Clase 9	31-05-23	01-06-24	ARS	3.674.350.000	3.674.350.000	3.674.350	3.674.350	3.994.030
Clase 10	27-07-23	27-07-26	USD	20.000.000	20.000.000	6.999.000	6.999.000	7.322.479
						<b>19.651.823</b>	<b>19.651.823</b>	<b>20.311.023</b>

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

▪ **Valores Negociables sin oferta pública en circulación**

El siguiente cuadro muestra los valores negociables sin oferta pública en circulación de la Sociedad al 30 de septiembre de 2023 expresados en miles de pesos y en moneda homogénea del 30 de septiembre de 2023.

Clase	Fecha de colocación	Vencimiento	Moneda	Monto colocado en moneda de emisión	Monto en circulación en moneda de emisión	Monto colocado en miles de pesos
Serie Priv. 1	16-07-19	15-12-2023	US\$	2.700.000	2.700.000	944.865
Serie Priv. 2	16-07-19	15-12-2023	US\$	3.250.000	3.250.000	1.137.338
Serie Priv. 3	16-07-19	15-12-2023	US\$	2.050.000	2.050.000	717.398
Serie Priv. 4	05-08-19	15-12-2023	US\$	4.000.000	4.000.000	1.399.800
Serie Priv. 5	28-08-19	15-12-2023	US\$	2.000.000	2.000.000	699.900
Serie Priv. 7	21-01-21	15-12-2023	US\$	1.349.210	1.349.210	472.235
Serie Priv. 8	30-09-21	15-12-2023	US\$	666.288	666.288	233.206
Serie Priv. 9	05-08-22	15-12-2023	US\$	797.947	797.947	279.288
Serie Priv. 10	23-11-22	22-11-2023	US\$	133.517	133.517	46.732
				<b>16.946.962</b>	<b>16.946.962</b>	<b>5.930.762</b>

**Reseña Informativa**

A continuación, se resume el análisis de la Gerencia de la información contable y datos operativos relevantes por los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2023 comparativo con los mismos períodos del 2022 y 2021, 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 nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022 de acuerdo con NIIF**

### *Ingresos por alquileres*

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

Los ingresos por alquileres del período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 disminuyeron un 7% en comparación con el mismo período del año anterior. La disminución se explica fundamentalmente porque el incremento en valores nominales del precio del alquiler no fue suficiente para compensar la inflación interanual del 138,3%. Esta disminución se encuentra parcialmente compensada por el incremento del 5% en la superficie alquilada (de 3.464.576 m<sup>2</sup> a 3.636.519 m<sup>2</sup>).

Los ingresos por alquileres del período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 disminuyeron un 9% en comparación con el mismo período del año anterior. La disminución se explica fundamentalmente porque el incremento en valores nominales del precio del alquiler no fue suficiente para compensar la inflación interanual del 83%. Esta disminución se encuentra parcialmente compensada por el incremento del 4% de la superficie alquilada (de 3.320.303 m<sup>2</sup> a 3.464.576 m<sup>2</sup>).

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

Los ingresos por servicios disminuyeron en un 3% para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 en comparación con el mismo período del año anterior, como consecuencia de una disminución del precio promedio de la expensa de 8%, parcialmente compensado por un aumento de la superficie alquilada de un 5%.

Los ingresos por servicios aumentaron en un 3% para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 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 1%.

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 período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 en comparación con el mismo período del año anterior un 7% (Ps. 135 millones). Tal como se observa en el siguiente cuadro, la disminución se explica principalmente por la disminución de Ps. 102,1 millones en servicios públicos, Ps. 34,1 millones en alquileres, Ps.14,4 millones en gastos de mantenimiento y Ps. 12,5 millones en sueldos y cargas sociales, parcialmente compensado por un aumento de Ps. 37,5 millones en vigilancia y seguridad, entre otros.

Los costos de servicios aumentaron para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 en comparación con el mismo período del año anterior un 10% (Ps. 180,4 millones). Tal como se observa en el siguiente cuadro, el aumento se explica principalmente por un aumento de Ps. 171,6 millones en servicios públicos, Ps. 31,6 millones en otros impuestos y tasas y Ps. 15,6 millones en sueldos y cargas sociales, parcialmente compensado por la disminución de Ps. 21,8 millones en gastos de mantenimiento y Ps. 16,6 millones en otros costos de servicios, entre otros.

El siguiente cuadro muestra los costos de servicios de la Sociedad, abierto por tipo de gasto, para los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2023, 2022 y 2021, expresados en miles de pesos y en moneda homogénea del 30 de septiembre de 2023.

Nueve meses finalizado el	Costos de servicios			Variación	
	30-09-23		30-09-22		
Electricidad, gas y comunicaciones	632.219	34%	734.357	37%	(102.138) -14%
Gastos de mantenimiento		18%		18%	(14.408) -4%

	342.140		356.548			
Otros Impuestos y tasas	324.924	17%	321.566	16%	3.358	1%
Vigilancia y seguridad	312.380	17%	274.929	14%	37.451	14%
Sueldos y cargas sociales	80.209	4%	92.675	5%	(12.466)	-13%
Seguros	54.642	3%	55.470	3%	(828)	-1%
Alquileres	50.427	3%	84.539	4%	(34.112)	-40%
Depreciación de propiedad, planta y equipo	24.974	1%	30.402	2%	(5.428)	-18%
Honorarios	20.231	1%	19.358	1%	873	5%
Movilidad, viáticos y representación	2.341	0%	2.004	0%	337	17%
Beneficios al personal	2.286	0%	2.323	0%	(37)	-2%
Amortización de activos intangibles	144	0%	343	0%	(199)	-58%
Diversos	14.166	1%	21.548	1%	(7.382)	-34%
	1.861.083	100%	1.996.062	100%	(134.979)	-7%
<b>Costos de servicios</b>						
<b>Nueve meses finalizado el</b>	<b>30-09-22</b>		<b>30-09-21</b>		<b>Variación</b>	
Electricidad, gas y comunicaciones	734.357	37%	562.789	31%	171.568	30%
Gastos de mantenimiento	356.548	18%	378.367	21%	(21.819)	-6%
Otros Impuestos y tasas	321.566	16%	289.934	16%	31.632	11%
Vigilancia y seguridad	274.929	14%	264.525	15%	10.404	4%
Sueldos y cargas sociales	92.675	5%	77.068	4%	15.607	20%
Alquileres	84.539	4%	69.183	4%	15.356	22%
Seguros	55.470	3%	64.865	4%	(9.395)	-14%
Depreciación de propiedad, planta y equipo	30.402	2%	43.652	2%	(13.250)	-30%
Honorarios	19.358	1%	21.113	1%	(1.755)	-8%
Beneficios al personal	2.323	0%	2.900	0%	(577)	-20%
Movilidad, viáticos y representación	2.004	0%	2.499	0%	(495)	-20%
Amortización de activos intangibles	343	0%	628	0%	(285)	-45%
Diversos	21.548	1%	38.113	2%	(16.565)	-43%
	1.996.062	100%	1.815.636	100%	180.426	10%

*Resultado por revalúo de propiedades de inversión – terminadas*

Las propiedades de inversión se registran a su valor razonable a la fecha de revaluación. Las valuaciones se realizan con la frecuencia necesaria para asegurar que el valor razonable del activo revaluado no difiera significativamente de su valor contable y como mínimo una vez al año en la fecha de cierre (31 de diciembre).

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 30 de septiembre de 2023, en comparación con el mismo período año anterior, esta línea disminuyó su pérdida un 71% (Ps. 11.200 millones) principalmente debido a que la brecha entre la inflación y la devaluación comparativamente entre ambos períodos fue inferior (2023: la inflación fue del 103,2% y la devaluación fue del 97,5%; 2022: la inflación fue del 66,1% y la devaluación fue del 43,4%) parcialmente compensado por la finalización de la tercera nave del Predio Tortugas.

Al 30 de septiembre de 2022, en comparación con el mismo período del año anterior, la pérdida en esta línea disminuyó un 29% (Ps. 6.547 millones) debido a que la inflación fue superior a la devaluación comparativamente entre ambos ejercicios (2022: la inflación fue del 66,1% y la devaluación fue del 43,4%; 2021: la inflación fue del 37,0% y la devaluación fue del 17,3%) parcialmente compensado por el incremento en el valor a mercado de las propiedades de inversión comparado con el ejercicio 2021.

*Resultado por revalúo de propiedades de inversión – en construcción*

En lo que respecta a las obras en construcción el resultado se origina en la diferencia de cambio sobre los costos en Dólares Estadounidenses netos del efecto de la inflación, parcialmente compensado por el incremento en el valor a mercado de los terrenos transferidos de terrenos para futuros desarrollos a obras en construcción debido el inicio de las obras de la quinta y sexta nave en el predio Pacheco, y de la tercera y cuarta nave en el predio Echeverría.

*Resultado por revalúo de propiedades de inversión – terreno mantenido para futuros desarrollos*

Los terrenos mantenidos para futuros desarrollos son afectados por los mismos tres efectos que las propiedades terminadas: (i) valor de mercado en Dólares Estadounidenses, (ii) Diferencia de cambio y (iii) neteo del efecto inflacionario, parcialmente compensado por la transferencia de terrenos para futuros desarrollos a propiedades de inversión en construcción mencionadas en el párrafo anterior.

*Otros ingresos operativos*

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

Los otros ingresos operativos se incrementaron en un 5851% a (Ps. 196,5 millones) para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 comparativamente con el mismo período del año anterior fundamentalmente por el recupero de la previsión para contingencias por Ps. 198,6 millones, parcialmente compensado por el recupero de la previsión para incobrables del período anterior por Ps. 2,4 millones.

Los otros ingresos operativos disminuyeron en un 93% (Ps. 45 millones) para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 comparativamente con el mismo período del año anterior fundamentalmente por la disminución en Ps. 46,7 millones en servicios de administración y gerenciamiento de obras, neto de costos.

El siguiente cuadro muestra los otros ingresos operativos de la Sociedad, abierto por tipo de gasto, para los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2023, 2022 y 2021 expresados en miles de pesos y en moneda homogénea del 30 de septiembre de 2023.

	<b>Otros ingresos operativos</b>					
	<b>30-09-23</b>		<b>30-09-22</b>		<b>Variación</b>	
Recupero de previsión para contingencias	198.627	99%	-	0%	198.627	100%
Servicios administrativos, netos de costos	858	0%	206	6%	652	317%
Multas y compensaciones comerciales	404	0%	-	0%	404	100%
Recupero de previsión incobrables	-	0%	2.426	72%	(2.426)	-100%
Diversos	-	0%	727	22%	(727)	-100%
<b>Total otros ingresos operativos</b>	<b>199.889</b>	<b>100%</b>	<b>3.359</b>	<b>100%</b>	<b>196.530</b>	<b>5851%</b>



	<b>Otros ingresos operativos</b>					
	<b>30-09-22</b>		<b>30-09-21</b>		<b>Variación</b>	
Recupero de previsión incobrables	2.426	72%	209	0%	2.217	1061%
Servicios administrativos, netos de costos	206	6%	46.940	97%	(46.734)	-100%
Diversos	727	22%	1.230	3%	(503)	-41%
<b>Total otros ingresos operativos</b>	<b>3.359</b>	<b>100%</b>	<b>48.379</b>	<b>100%</b>	<b>(45.020)</b>	<b>-93%</b>

#### *Gastos de comercialización*

Los gastos de comercialización incluyen principalmente el impuesto sobre los ingresos brutos (una alícuota aproximada de 3,98% ponderada por jurisdicción sobre el total de los ingresos por alquiler y servicios al 30 de septiembre de 2023), sueldos y cargas sociales del personal, gastos de promoción y publicidad y honorarios, entre otros.

Los gastos de comercialización aumentaron un 7% (Ps. 44,3 millones) para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 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. 79,8 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) y por el aumento en otros impuestos y tasas de Ps. 6,2 millones, parcialmente compensado por menores cargos de Ps. 48,1 millones en sueldos y cargas sociales, entre otros.

Los gastos de comercialización disminuyeron un 7% (Ps. 42,5 millones) para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 comparativamente con el mismo período del año anterior. Tal como se observa en el siguiente cuadro, la disminución se debe fundamentalmente a un menor cargo de Ps. 60 millones en el impuesto sobre los ingresos brutos (como consecuencia del impacto en la distribución de coeficientes entre las diferentes jurisdicciones lo cual implicó una menor tasa efectiva del impuesto) y a un menor cargo de Ps. 3,4 millones en otros impuestos y tasas, parcialmente compensado por un mayor cargo de Ps. 16,1 millones en sueldos y cargas sociales y de Ps. 4,6 millones en promoción y publicidad, entre otros.

El siguiente cuadro muestra los Gastos de comercialización de la Sociedad, abierto por tipo de gasto, para los periodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2023, 2022 y 2021, expresados en miles de pesos y en moneda homogénea del 30 de septiembre de 2023.

<b>Nueve meses finalizado el</b>	<b>Gastos de comercialización</b>					
	<b>30-09-23</b>		<b>30-09-22</b>		<b>Variación</b>	
Impuesto sobre ingresos brutos	493.420	77%	413.590	70%	79.830	19%
Sueldos y cargas sociales	85.614	13%	133.679	23%	(48.065)	-36%
Promoción y publicidad	25.066	4%	24.188	4%	878	4%
Honorarios	11.687	2%	10.768	2%	919	9%
Otros Impuestos y tasas	6.969	1%	810	0%	6.159	760%
Responsabilidad social empresarial	4.380	1%	5.043	1%	(663)	-13%
Incobrables	6.161	1%	3.123	1%	3.038	97%
Movilidad, viáticos y representación	1.167	0%	-	0%	1.167	100%
Beneficios al personal	127	0%	93	0%	34	37%
Diversos	2.728	0%	1.677	0%	1.051	63%
	<b>637.319</b>	<b>100%</b>	<b>592.971</b>	<b>100%</b>	<b>44.348</b>	<b>7%</b>

<b>Nueve meses finalizado el</b>	<b>Gastos de comercialización</b>					
	<b>30-09-22</b>		<b>30-09-21</b>		<b>Variación</b>	



Impuesto sobre ingresos brutos	413.590	70%	473.574	75%	(59.984)	-13%
Sueldos y cargas sociales	133.679	23%	117.606	19%	16.073	14%
Promoción y publicidad	24.188	4%	19.539	3%	4.649	24%
Honorarios	10.768	2%	10.615	2%	153	1%
Responsabilidad social empresarial	5.043	1%	5.962	1%	(919)	-15%
Incobrables	3.123	1%	13	0%	3.110	23923%
Otros Impuestos y tasas	810	0%	4.252	1%	(3.442)	-81%
Beneficios al personal	93	0%	9	0%	84	933%
Diversos	1.677	0%	3.940	1%	(2.263)	-57%
	592.971	100%	635.510	100%	(42.539)	-7%

#### 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 6% (Ps. 65,1 millones) para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 comparativamente con el mismo período del año anterior. Tal como se observa en el siguiente cuadro, este incremento se explica principalmente por el incremento en honorarios por Ps. 49,1 millones, el aumento en depreciación de propiedad, planta y equipo por Ps. 18,2 millones, el incremento de otros impuestos y tasas por Ps. 9,5 millones y de otros costos de administración por 2,3 millones, parcialmente compensado por la disminución en sueldos y cargas sociales por Ps. 14,6 millones, entre otros.

Los gastos de administración disminuyeron 7% (Ps. 83 millones) para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 comparativamente con el mismo período del año anterior. Tal como se observa en el siguiente cuadro, esta disminución se explica principalmente por la disminución en sueldos y cargas sociales por Ps. 87,8 millones, menor cargo en alquileres por Ps. 12,1 millones y por la disminución en Honorarios por Ps. 9,5 millones, parcialmente compensado por el aumento en depreciación de propiedad, planta y equipo por Ps. 14,6 millones y en beneficios al personal por Ps. 8,4 millones, entre otros.

El siguiente cuadro muestra los Gastos de administración de la Sociedad, abierto por tipo de gasto para los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2023, 2022 y 2021, expresados en miles de pesos y en moneda homogénea del 30 de septiembre de 2023.

Nueve meses finalizado el	Gastos de administración			Variación	
	30-09-23		30-09-22		
Sueldos y cargas sociales	646.561	55%	661.116	59%	(14.555) -2%
Honorarios	234.283	20%	185.216	17%	49.067 26%
Depreciación de propiedad, planta y equipo	107.481	9%	89.237	8%	18.244 20%
Otros Impuestos y tasas	74.385	6%	64.884	6%	9.501 15%
Alquileres	34.905	3%	40.958	4%	(6.053) -15%
Beneficios al personal	31.524	3%	20.409	2%	11.115 54%
Amortización de activos intangibles	10.992	1%	10.652	1%	340 3%
Movilidad, viáticos y representación	9.518	1%	11.400	1%	(1.882) -17%
Gastos bancarios		1%		1%	-19%



	6.250		7.700		(1.450)	
Gastos de mantenimiento	2.176	0%	3.951	0%	(1.775)	-45%
Electricidad, gas y comunicaciones	1.275	0%	1.017	0%	258	25%
Diversos	20.214	2%	17.964	2%	2.250	13%
	1.179.564	100%	1.114.504	100%	65.060	6%

#### Gastos de administración

Nueve meses finalizado el	30-09-22		30-09-21		Variación	
Sueldos y cargas sociales	661.116	59%	748.928	63%	(87.812)	-12%
Honorarios	185.216	17%	194.701	16%	(9.485)	-5%
Depreciación de propiedad, planta y equipo	89.237	8%	74.643	6%	14.594	20%
Otros Impuestos y tasas	64.884	6%	69.043	6%	(4.159)	-6%
Alquileres	40.958	4%	53.064	4%	(12.106)	-23%
Beneficios al personal	20.409	2%	12.002	1%	8.407	70%
Movilidad, viáticos y representación	11.400	1%	10.245	1%	1.155	11%
Amortización de activos intangibles	10.652	1%	8.561	1%	2.091	24%
Gastos bancarios	7.700	1%	7.000	1%	700	10%
Gastos de mantenimiento	3.951	0%	3.415	0%	536	16%
Electricidad, gas y comunicaciones	1.017	0%	2.852	0%	(1.835)	-64%
Diversos	17.964	2%	13.087	1%	4.877	37%
	1.114.504	100%	1.197.541	100%	(83.037)	-7%

#### Otros gastos operativos

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

Los otros gastos operativos disminuyeron en un 91% (Ps. 2.374,4 millones) para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 comparativamente con el mismo período del año anterior fundamentalmente por el recupero de la previsión para contingencias por Ps. 2.256,7 millones, por la disminución en consultoría y honorarios profesionales por Ps. 48 millones y por la disminución de remuneraciones y cargas sociales por Ps. 31,1 millones, entre otros.

Los otros gastos operativos se incrementaron en un 723% a (Ps. 2.281,2 millones) para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 comparativamente con el mismo período del año anterior fundamentalmente por el mayor cargo de la previsión para contingencias por Ps. 2.324 millones y por el incremento en intereses por Ps. 21,9 millones, parcialmente compensado por la disminución en consultoría y honorarios profesionales por Ps. 45,3 millones y en remuneraciones y cargas sociales por Ps. 24,1 millones.

El siguiente cuadro muestra los otros gastos operativos de la Sociedad, abierto por tipo de gasto para los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2023, 2022 y 2021, expresados en miles de pesos y en moneda homogénea del 30 de septiembre de 2023.



	<b>Otros gastos operativos</b>					
	<b>30-09-23</b>		<b>30-09-22</b>		<b>Variación</b>	
Contingencias	159.464	72%	2.416.187	93%	(2.256.723)	-93%
Remuneraciones y cargas sociales	44.572	20%	75.677	3%	(31.105)	-41%
Consultoría y honorarios profesionales	6.989	3%	54.986	2%	(47.997)	-87%
Otros impuestos	1.498	1%	3.350	0%	(1.852)	-55%
Intereses	826	0%	21.972	1%	(21.146)	-96%
Diversos	9.203	4%	24.775	1%	(15.572)	-63%
<b>Total otros ingresos operativos</b>	<b>222.552</b>	<b>100%</b>	<b>2.596.947</b>	<b>100%</b>	<b>(2.374.395)</b>	<b>-91%</b>

	<b>Otros gastos operativos</b>					
	<b>30-09-22</b>		<b>30-09-21</b>		<b>Variación</b>	
Contingencias	2.416.187	93%	92.180	29%	2.324.007	2521%
Remuneraciones y cargas sociales	75.677	3%	99.795	32%	(24.118)	-24%
Consultoría y honorarios profesionales	54.986	2%	100.288	32%	(45.302)	-45%
Intereses	21.972	1%	105	0%	21.867	100%
Valor residual de las bajas de propiedad, planta y equipo	-	0%	905	0%	(905)	-100%
Otros impuestos	3.350	0%	4.344	1%	(994)	-23%
Diversos	24.775	1%	18.083	6%	6.692	37%
<b>Total otros ingresos operativos</b>	<b>2.596.947</b>	<b>100%</b>	<b>315.700</b>	<b>100%</b>	<b>2.281.247</b>	<b>723%</b>

#### *Ingresos financieros*

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

Los ingresos financieros disminuyeron 52% (Ps. 3.067,6 millones) para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 comparativamente con el mismo período del año anterior, principalmente por la menor ganancia neta de Ps. 2.743,1 millones del resultado por operaciones de inversiones transitorias y por la disminución de Ps. 324,5 millones en intereses ganados.

Los ingresos financieros se incrementaron 85% (Ps. 2.695,6 millones) para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 comparativamente con el mismo período del año anterior, principalmente por la mayor ganancia neta de Ps. 2.489,2 millones del resultado por operaciones de inversiones transitorias y por el incremento de Ps. 351 millones en intereses ganados, parcialmente compensado por la menor ganancia por resultado por operaciones de ON propias por Ps. 144,6 millones.

#### *Costos financieros*

Los costos financieros incluyen principalmente intereses sobre préstamos bancarios y amortización de gastos diferidos de obtención de deuda, la revaluación de deudas en UVAs, la diferencia de cambio neta, honorarios profesionales e intereses por préstamos con partes relacionadas.

Los costos financieros se incrementaron un 24% (Ps. 4.616,5 millones) para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 comparativamente con el mismo período del año anterior, principalmente por incremento de las diferencias de cambio por Ps. 7.025,2 millones, mayor pérdida por cálculo a valor actual de créditos fiscales y depósitos en garantía y de otros costos financieros por Ps. 798 millones y por el incremento de intereses sobre préstamos y amortización de gastos diferidos por Ps. 659,2 millones, parcialmente compensado por la disminución del resultado por revaluación de las deudas financieras en UVAs por Ps. 3.801,1, disminución en otros impuestos y otros costos financieros por Ps. 44,3 millones, menores costos financieros por intereses por préstamos con partes



relacionadas por Ps. 17,7 millones y por un menor costo por honorarios profesionales por Ps. 2,8 millones.

Los costos financieros se incrementaron un 19% (Ps. 3.089,4 millones) para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 comparativamente con el mismo período del año anterior, principalmente por el incremento de las diferencias de cambio por Ps. 2.193,5 millones, mayor pérdida por revaluación de las deudas financieras en UVAs por Ps. 1.875,4 millones, mayor cargo de Ps. 109,5 millones en intereses sobre préstamos y amortización de gastos, mayor pérdida por resultado por cálculo a valor actual de créditos fiscales y depósitos en garantía por Ps. 50,1 millones, mayor costo total por otros impuestos y otros costos financieros por Ps. 43 millones, parcialmente compensado por menor resultado por venta de bonos de Ps. 850,5 millones, menores costos financieros por Ps. 301,6 millones en intereses por préstamos con partes relacionadas y por un menor costo por honorarios profesionales por Ps. 30 millones.

*Impuesto a las ganancias del período*

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 35% y por la variación de las diferencias transitorias que componen el impuesto diferido.

El resultado por impuesto a las ganancias disminuyó un 91% (Ps. 5.741,4 millones) para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 comparativamente con el mismo período del año anterior como consecuencia de la variación de las diferencias transitorias que componen el impuesto diferido.

El resultado por impuesto a las ganancias se incrementó un 214% (Ps. 11.886,5 millones) para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 comparativamente con el mismo período del año anterior como consecuencia de la variación de las diferencias transitorias que componen el impuesto diferido.



## CALIFICACIÓN DE RIESGO

Las Obligaciones Negociables han sido calificadas con A1 por FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo - Registro CNV N° 9 (Afiliada de Fitch Ratings, Ltd) con fecha 5 de febrero de 2024.

Los emisores o emisiones con calificación A1 poseen una muy sólida calidad crediticia respecto de otros emisores o emisiones del país. El riesgo crediticio inherente a estas obligaciones financieras difiere levemente de los emisores o emisiones mejor calificadas dentro del país. 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. La perspectiva de una calificación indica la posible dirección en que se podría mover una calificación dentro de un período de uno a dos años. La perspectiva puede ser positiva, negativa o estable.

Los dictámenes de los agentes de calificación de riesgo pueden ser consultados en [www.cnv.gob.ar](http://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 calificadora un detalle del significado de las calificaciones que asigna a cada una de ellas.

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



## GASTOS DE EMISIÓN

Los gastos relacionados con la emisión de las Obligaciones Negociables serán afrontados por la Compañía y ascenderán aproximadamente a \$65.941.792, los cuales representarán el 1,88% del total de la emisión de las Obligaciones Negociables, asumiendo un monto de emisión de \$3.500.000.000.

Dichos gastos son los siguientes: (i) los honorarios de los Colocadores que serán de aproximadamente \$45.500.000, los cuales representarán aproximadamente el 1,30% del monto de emisión referido; (ii) los honorarios de los agentes de calificación de riesgo, los asesores legales (de la Compañía y de los Colocadores) y los auditores, que serán de aproximadamente \$17.187.877, los cuales representarán aproximadamente el 0,49% del monto de emisión referido; (iii) los aranceles a pagar a la CNV y entidades autorizadas y mercados de valores, ante los cuales se solicitó la autorización para el listado y la negociación de las Obligaciones Negociables, que serán de aproximadamente \$2.426.565, los cuales representarán aproximadamente el 0,07% del monto de emisión referido; y (iv) otros gastos (incluyendo, sin limitación, las publicaciones en medios de difusión, entre otros), que serán de aproximadamente \$827.350, los cuales representarán aproximadamente el 0,02% del monto de emisión referido.

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



## DESTINO DE LOS FONDOS

### *Monto del producido de la colocación*

La Compañía estima que el producido neto en efectivo de la colocación de las Obligaciones Negociables será de aproximadamente 3.434.058.208, luego de deducir los costos de los Colocadores y los gastos de oferta estimados. Calculado sobre un monto estimado efectivamente emitido de \$3.500.000.000 y gastos estimados de \$65.941.792.

### *Cumplimiento con el artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables*

Conforme con lo previsto en el artículo 36, inciso 2 de la Ley de Obligaciones Negociables, la Compañía utilizará el total del producido neto de la colocación de las Obligaciones Negociables, para: (i) inversiones en activos físicos y bienes de capital situados en el país; (ii) adquisición de fondos de comercio situados en el país; (iii) integración de capital de trabajo en el país; (iv) la integración de aportes de capital en sociedades controladas o vinculadas a la sociedad emisora; o (v) la adquisición de participaciones sociales o financiamiento del giro comercial de su negocio, cuyo producido se aplique exclusivamente a los destinos antes especificados.

### *Inversión transitoria de los fondos*

Pendiente la aplicación de fondos, los mismos podrán ser invertidos transitoriamente en títulos públicos –incluyendo Letras emitidas por el Banco Central– y en títulos privados –incluyendo cuotapartes de fondos comunes de inversión, en préstamos ínter financieros de alta calidad y liquidez, y depósitos a plazo fijo e instrumentos de *money market* hasta tanto destine dichos fondos a uno o más de los fines enunciados anteriormente.



## CONTRATO DE COLOCACIÓN

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

En el Contrato de Colocación se fijarán y detallarán las obligaciones de cada una en las partes en el marco de la colocación de las Obligaciones Negociables y del cual se desprenderá que los Colocadores actuarán sobre la base de sus mejores esfuerzos con el alcance del art. 774 inc. a) del Código Civil y Comercial de la Nación, conforme con los procedimientos usuales en el mercado de capitales de la Argentina y conforme lo indicado a continuación, pero no asumirán compromiso de colocación o suscripción en firme alguno.

Los esfuerzos de colocación podrán consistir, entre otros, en alguno o varios de los siguientes actos, conforme al criterio exclusivo de los Colocadores:

- i poner a disposición de los posibles inversores copia impresa de (a) el Prospecto; (b) el Suplemento de Prospecto, así como (c) los informes de calificación de riesgo en relación a las calificaciones de riesgo referidas en el presente Suplemento de Prospecto; (d) el Aviso de Suscripción; y/o (e) cualquier otro aviso que sea publicado en relación con la emisión;
- ii distribuir (por correo común, por correo electrónico o de cualquier otro modo) documentos asociados a la emisión de las Obligaciones Negociables a posibles inversores (y/o versiones preliminares de los mismos conforme con las Normas) pudiendo asimismo adjuntar a dichos documentos, una síntesis de la Compañía y/o de los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables, que incluya solamente, y sea consistente con, la información contenida en los Documentos de la Oferta (y/o en las versiones preliminares de los mismos, si fuera el caso);
- iii realizar una o más reuniones informativas o presentaciones virtuales individuales o grupales;
- iv Reuniones informativas o “Road Show” con posibles inversores de, con el único objeto de presentar entre los mismos información contenida en el Prospecto y en el presente Suplemento de Prospecto, relativa a la Compañía y/o a los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables (siempre de conformidad con las Normas de la CNV);
- v realizar reuniones personales con posibles inversores con el objeto de explicar la información contenida en el Prospecto y en el Suplemento de Prospecto;
- vi realizar conferencias telefónicas con, y/o llamados telefónicos a, y/o enviar correos electrónicos a, posibles inversores de manera individual o grupal;
- vii publicar uno o más avisos comerciales en uno o más diarios de circulación general en la República Argentina en el cual se indique el Período de Difusión Pública y el Período de Licitación Pública de las Obligaciones Negociables; y/u
- viii otros actos que los Colocadores estimen adecuados.

Por tales servicios recibirán una comisión de colocación. Dicho contrato incluirá cláusulas usuales en el mercado en relación a indemnidad, confidencialidad y gastos. El Contrato de Colocación firmado será presentado en CNV dentro de los cinco (5) Días Hábiles de finalizado el período de colocación en cumplimiento con el artículo 51 de la Sección V, del Capítulo V, del Título II de las Normas de la CNV. A menos que el Contrato de Colocación prevea lo contrario, la Compañía podrá designar sub-colocadores para que realicen las tareas de colocación.





## HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

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



Ramiro Molina  
Subdelegado

## INFORMACIÓN ADICIONAL

### CONTROLES DE CAMBIO

*El siguiente resumen es una actualización complementaria a la información que fuera brindada en el Prospecto 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:

En ese marco, el BCRA emitió la Comunicación “A” 6770 (actualmente comprendida en el Texto Ordenado de “Exterior y Cambios” (el “T.O. de Exterior y Cambios”, actualizado al 26 de enero de 2024) cuya última Comunicación incorporada es la “A” 7953, sin perjuicio de las Comunicaciones posteriores que forman parte del T.O. de Exterior y Cambios, pero que aún no fueron incorporadas) por la cual se dispusieron restricciones al acceso al Mercado Libre de Cambios (“MLC”) para la compra de moneda extranjera y metales preciosos amonedados y las transferencias al exterior así como medidas que eviten prácticas y operaciones tendientes a eludir, a través de títulos públicos u otros instrumentos, lo dispuesto en dichas medidas.

A continuación, se detallan los aspectos que, en opinión de la Compañía podrían ser considerados los aspectos con mayor incidencia en el negocio de la Compañía o más relevantes vinculados con la normativa emitida por el Banco Central de la Republica Argentina conforme el T.O. de Exterior y Cambios, junto con aquellas normas que aún no fueron incorporadas y comunicaciones complementarias y concordantes, relativos al ingreso y egreso de fondos de la Argentina:

#### ***Exportaciones de bienes***

Como regla general, los exportadores de bienes deben ingresar y liquidar en pesos los ingresos de las exportaciones oficializadas a través del MLC, con distintos plazos según pueda aplicar al caso en concreto lo cual depende de diversos factores. Independientemente de los plazos máximos existentes en cada caso, los cobros de exportaciones deberán ser ingresados y liquidados en el MLC dentro de los 5 (cinco) días hábiles de la fecha de cobro.

#### ***Venta de activos no financieros no producidos***

Como regla general, el contravalor percibido por parte de residentes por la enajenación de activos no financieros no producidos a no residentes debe ser ingresado en divisas y liquidado en el MLC dentro de los 5 (cinco) días hábiles desde la fecha de percepción de los fondos en Argentina o en el exterior, o de su acreditación en cuentas del exterior.

#### ***Exportaciones de servicios***

Como regla general, los cobros por la prestación de servicios por parte de residentes a no residentes deberán ser ingresados y liquidados en el MLC en un plazo no mayor a los 5 (cinco) días hábiles a partir de la fecha de su percepción en el exterior o en el país o de su acreditación en cuentas del exterior. Se admite la aplicación de cobros de exportaciones de servicios a la cancelación de capital e intereses de endeudamientos financieros con el exterior o títulos de deuda con registro público en el país denominados en moneda extranjera y cuyos servicios sean pagaderos en moneda extranjera en el país o a la repatriación de aportes de inversiones directas, en la medida que se cumplan ciertos requisitos.

Asimismo, en la medida que se cumplan ciertos requisitos, se admite que los cobros de exportaciones de servicios sean acumulados en cuentas abiertas en entidades financieras locales o en el exterior, por los montos exigibles en los contratos de endeudamiento, con el objeto de garantizar la cancelación de los servicios de capital e intereses de endeudamientos financieros con el exterior y/o emisiones de títulos de deuda con registro público en el país denominados en moneda extranjera y cuyos servicios sean pagaderos en moneda extranjera en el país.

Por otro lado, se estableció que el contravalor de la exportación de las prestaciones de servicios realizadas en el país, cuya utilización o explotación efectiva se lleve a cabo en el exterior, deberá ingresarse al país en divisas y/o negociarse, un 80% a través del MLC, debiendo el exportador por el 20% restante, concretar operaciones de compraventa de valores negociables adquiridos con liquidación en moneda extranjera y vendidos con liquidación en moneda local.

#### ***Importaciones de bienes y servicios***

Como regla general no se podrá cursar pagos de servicios a contrapartes vinculadas del exterior sin la previa conformidad previa del BCRA, excepto casos expresamente autorizados.

Por otro lado, con el 13 de diciembre de 2023, el BCRA emitió la Comunicación “A” 7917, por medio de la cual estableció una liberación de las importaciones y un nuevo sistema de acceso al MLC, flexibilizando en muchos casos los recaudos para el pago importaciones de bienes.

#### ***Activos externos***



Como regla, se requiere la conformidad previa del BCRA para la formación de activos extranjeros (por ejemplo, compra de moneda extranjera, entre otros) y para transacciones con derivados por parte de personas jurídicas, gobiernos locales, fondos comunes de inversión, fideicomisos y otras entidades argentinas. Las personas físicas deben solicitar la conformidad previa cuando el valor de dichos activos exceda los USD 200 o USD 100 (en el caso de compras en efectivo) en cualquier mes calendario.

#### ***Endeudamiento financiero externo***

Los prestatarios deben ingresar y liquidar en el MLC las deudas de carácter financiero desembolsadas después del 1° de septiembre de 2019, como condición, entre otras, para acceder al MLC para atender a sus servicios de capital e intereses. Sujeto al cumplimiento de los requisitos establecidos en las normas, se otorgará acceso al MLC para la precancelación de capital e intereses hasta 3 (tres) días hábiles antes de la fecha de vencimiento del servicio de capital o interés a pagar.

Adicionalmente, y también sujeto al cumplimiento de los requisitos establecidos en las normas, se otorgará acceso al MLC para la precancelación, con una antelación de hasta 45 (cuarenta y cinco) días corridos, de capital e intereses de deudas financieras con el exterior o títulos de deuda con registro público en el país denominadas en moneda extranjera, cuando la precancelación se concreta en el marco de un proceso de refinanciación de deuda.

#### ***Endeudamiento entre residentes***

Como regla general, el acceso al mercado de divisas para el pago de deudas y otras obligaciones en moneda extranjera concertadas desde el 1° de septiembre de 2019 se encuentra prohibido.

#### ***Utilidades y dividendos***

Como regla general, y siempre que se cumplan la totalidad de los recaudos del punto 3.4. del T.O. de Exterior y Cambios, las entidades podrán dar acceso al mercado de cambios para girar divisas al exterior en concepto de utilidades y dividendos a accionistas no residentes.

#### ***No residentes***

Como regla, los no residentes deben obtener la conformidad previa del BCRA para acceder al MLC para comprar moneda extranjera.

#### ***Egresos***

El T.O. prevé la previa conformidad del BCRA para girar fondos al exterior, excepto que el interesado presente diversas declaraciones juradas.

#### ***Operaciones con títulos valores***

El Texto Ordenado establece que las transacciones de títulos valores concertadas en el exterior no podrán liquidarse en pesos en el país, pudiéndose liquidar en pesos en el país solamente aquellas operaciones concertadas en el país.

#### ***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.*

#### ***Documentos a disposición***

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

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](mailto:ir@plazalogistica.com.ar), teléfono +54-11-5236-1010.



**EMISORA**



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

**Colocadores**

**BALANZ**

**Balanz Capital Valores S.A.U.**

Av. Corrientes 316, Ciudad Autónoma  
de Buenos Aires



**Banco de Servicios y Transacciones  
S.A.**

Avenida Corrientes 1174, piso 3,  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires



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

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



**Banco Hipotecario S.A.**

Reconquista 151  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires



**Banco Santander Argentina S.A.**

Av. Juan de Garay 151, piso 9°  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

**StoneX® Securities S.A.**  
Agente de Liquidación y Compensación  
y Agente de Negociación Integral N° 47

**StoneX Securities S.A.**

Sarmiento 459, piso 9  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

*De la Emisora*



**Fiorito / Murray / Díaz Cordero**

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

**Asesores Legales**

*De los Colocadores*



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

Ramiro Molina  
Subdelegado



---

Ramiro Molina  
**Subdelegado**



---

Ramiro Molina  
**Subdelegado**