



Obligaciones negociables clase 15 denominadas, y pagaderas en dólares estadounidenses en el país, a tasa fija con vencimiento a los 42 meses contados desde la fecha de emisión y liquidación, a ser integradas en dólares estadounidenses por un valor nominal de hasta US\$10.000.000 (dólares estadounidenses diez millones) (el “**Monto Máximo**” y las “**Obligaciones Negociables**” respectivamente), a emitirse en el marco del Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables por un valor nominal de hasta US\$130.000.000 (Dólares Estadounidenses ciento treinta millones) (o su equivalente en otras monedas o unidades de medida) (el “**Programa**”).

Las Obligaciones Negociables Clase 15 se encuentran alineadas al Marco de Financiamiento Sostenible elaborado por la emisora, en la categoría de proyectos elegibles: Edificios Ecológicos y de acuerdo a los cuatro componentes principales de los Principios de Bonos Verdes de 2021 (GBP, por sus siglas en inglés) del ICMA (International Capital Market Association) y serán emitidas siguiendo los “*Lineamientos para la Emisión de Valores Negociables Sociales, Verdes y Sustentables en Argentina*” contenidos en el Anexo III, del Capítulo I, del Título VI de las Normas de la CNV (según se definen más adelante) (los “**Lineamientos para la Emisión de Bonos SVS**”) y lo dispuesto en la Guía de Bonos Sociales Verdes y Sustentables en el Panel de Bolsas y Mercados Argentinos S.A. (“**BYMA**” y la “**Guía BYMA**”, respectivamente).

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, sitio web www.plazalogistica.com.ar (“**Plaza Logística**”, la “**Compañía**” o la “**Emisora**”, en forma indistinta).

Las Obligaciones Negociables denominadas y pagaderas en Dólares Estadounidenses en el país, a ser integradas en dinero en Dólares Estadounidenses, devengarán una tasa de interés fija nominal anual, con vencimiento a los 42 meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación, y serán emitidas por la Emisora por un valor nominal de hasta el Monto Máximo, en el marco del Programa.

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 “AA” POR FIX SCR S.A. AGENTE DE CALIFICACIÓN DE RIESGO - REGISTRO CNV N°9 (AFILIADA DE FITCH RATINGS, LTD.), CON FECHA 27 DE NOVIEMBRE DE 2024. VÉASE “CALIFICACIÓN DE RIESGO” EN ESTE SUPLEMENTO DE PROSPECTO.

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

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, al desarrollo de una nave logística de calidad Triple A ubicada en uno de los “*Parques Logísticos Multiclientes*” de la Emisora. Adicionalmente, se pone de resalto que las Obligaciones Negociables estarán alineadas con el Marco de Financiamiento Sostenible en la categoría elegible verde: Edificios Ecológicos. El Marco fue elaborado por la Emisora, conforme los principios previstos por la CNV en los Lineamientos para la Emisión de Bonos SVS. Para mayor información, véase la sección “*Destino de los Fondos*” del presente Suplemento. Asimismo, la Emisora ha solicitado la incorporación de las Obligaciones Negociables al Panel de Bonos Sociales, Verdes y Sustentables de BYMA. Sin embargo, la Emisora no puede garantizar que esta solicitud sea aprobada.

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, incluyendo el listado en el Panel de Bonos Sociales, Verdes y Sustentables de BYMA, y en el Mercado Abierto Electrónico S.A. (el “**MAE**”). La Compañía no puede asegurar que estas solicitudes serán aceptadas por los mercados correspondientes, o que, una vez otorgadas, las Obligaciones Negociables continuarán listando o negociándose en dichos mercados.

Podrán solicitarse copias del Prospecto de Programa, del Suplemento de Prospecto, y de sus versiones resumidas, 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 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 del MAE (<https://marketdata.mae.com.ar/licitaciones>) 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, como **tampoco ha emitido juicio sobre el carácter Verde que pueda tener la presente emisión. A tal fin, la Gerencia manifiesta haberse orientado por los Lineamientos para la Emisión de Bonos SVS.** El presente Suplemento de Prospecto debe ser leído en forma conjunta con el prospecto de Programa actualizado de fecha 15 de abril de 2024 (el “**Prospecto**”), publicado en la Autopista de Información Financiera de la CNV (la “**AIF**”) bajo ID 3182987. 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.



Banco Santander Argentina S.A.
Agente de Liquidación y Compensación y Agente
de Negociación Integral N° 72 inscripto en la
CNV



**Banco de Galicia y Buenos Aires
S.A.U.**
Agente de Liquidación y Compensación y Agente



Balanz Capital Valores S.A.U.
Agente de Liquidación y Compensación y
Agente de Negociación Integral N°210

Ramiro Molina
Subdelegado



INVERTIRONLINE S.A.U.

Agente de Liquidación y Compensación Integral
Matrícula CNV N° 273



BANCO SUPERVIELLE S.A.

Agente de Liquidación y Compensación y
Agente de Negociación Integral Matrícula
CNV N°57



SBS TRADING S.A.

Agente de Liquidación y Compensación y
Agente de Negociación Integral Matrícula
CNV N°53

La fecha de este Suplemento de Prospecto es 27 de noviembre de 2024.

Ramiro Molina
Subdelegado

INDICE

INDICE	4
AVISO A LOS POTENCIALES INVERSORES Y DECLARACIONES	5
TÉRMINOS Y CONDICIONES GENERALES DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES	11
TÉRMINOS Y CONDICIONES ADICIONALES DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES	16
PLAN DE DISTRIBUCIÓN	21
FACTORES DE RIESGO.....	27
INFORMACIÓN FINANCIERA	31
CALIFICACIÓN DE RIESGO	42
GASTOS DE EMISIÓN	43
DESTINO DE LOS FONDOS.....	44
CONTRATO DE COLOCACIÓN.....	48
HECHOS POSTERIORES AL CIERRE.....	49
INFORMACIÓN ADICIONAL.....	50



Ramiro Molina
Subdelegado

AVISO A LOS POTENCIALES INVERSORES Y DECLARACIONES

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

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

El público inversor deberá considerar la totalidad de la información contenida en el Prospecto y en este Suplemento, sus modificaciones, avisos, información 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 (“**NIIF**”) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (“**IASB**”), aprobadas por la Resolución Técnica N° 26 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (la “**FACPCE**”), modificada por la Resolución Técnica N° 29 de la FACPCE y las reglamentaciones emitidas por la CNV.

Ninguna persona, incluyendo, pero no limitándose a los Colocadores, realizará declaraciones o garantías, expresas o tácitas, respecto de la precisión o suficiencia de la información contenida en este Suplemento de Prospecto (financiera, legal u otra), o efectuará declaraciones que no sean las contenidas o incorporadas por referencia en el Prospecto o en el presente Suplemento de Prospecto. En dicho sentido los Colocadores tampoco asumen responsabilidad por la precisión o suficiencia de dicha información. Nada de lo previsto en este Suplemento de Prospecto es o será considerado como una promesa o declaración de los Colocadores respecto del pasado o el futuro. No se ha autorizado a los Colocadores, ni a cualquier otra persona, a brindar información o efectuar declaraciones respecto de la Emisora o de las Obligaciones Negociables que no estén contenidas en el Prospecto o en este Suplemento de Prospecto y, si se brindara información o efectuarán declaraciones, tal información o declaraciones no podrán ser consideradas autorizadas o consentidas por la Emisora. Este Suplemento de Prospecto ha sido confeccionado exclusivamente para ser utilizado en relación con el 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 Potencial Inversor (según se define más adelante) que integre las Obligaciones Negociables reconoce que se le ha brindado la oportunidad de solicitar a la Emisora, y de examinar, y ha recibido y examinado, toda la información adicional que consideró necesaria para verificar la exactitud de la información contenida en el Prospecto o en este Suplemento de Prospecto, o para complementar tal información, teniendo en especial que al tomar decisiones de inversión, deberá basarse en su propio análisis de la Emisora, de los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables y de los beneficios y riesgos involucrados. Es de su pleno conocimiento que el Prospecto y este Suplemento constituyen los documentos básicos a través de los cuales se realiza la oferta pública de las Obligaciones Negociables, sin perjuicio de lo cual la información contenida en el presente Suplemento de Prospecto, el Prospecto y en los estados contables de Compañía no podrá ser considerada una promesa o garantía respecto al pasado, o al futuro. El contenido del Prospecto o de este Suplemento no debe ser interpretado como asesoramiento legal, comercial, financiero, cambiario, impositivo o de otro tipo.

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

COMPROMISO CON LA SUSTENTABILIDAD

La Compañía, fundada en 2009, es la compañía líder de Argentina en desarrollo y administración de parques logísticos multi-cliente. A la fecha del presente Suplemento cuenta con más de 517.000 metros cuadrados distribuidos en sus siete parques logísticos ubicados estratégicamente en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La Compañía está comprometida con el desarrollo sostenible, consolidando iniciativas que le permitan mejorar su desempeño en términos medioambientales, sociales y de gobierno corporativo. Forma parte, desde el año 2016, de una de las principales iniciativas internacionales de desarrollo sostenible, el Pacto Global de Naciones Unidas, conforma su estrategia de sustentabilidad a los lineamientos establecidos en normas voluntarias como la ISO 26000 de Responsabilidad Social, y está firmemente comprometida con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas. Asimismo, la Compañía se encuentra certificada en las Normas ISO 9001 (Sistemas de Gestión de la Calidad), ISO 14001 (Sistemas de Gestión Ambiental) e ISO 45001 (Sistemas de Gestión en Seguridad y Salud Ocupacional) para la administración de sus parques logísticos.

En el aspecto ambiental, la Compañía tiene como prioridad incorporar, durante el proceso de construcción de sus parques logísticos, estándares de construcción ambientales internacionalmente reconocidos, como EDGE y/o LEED, que le permiten: (i) mejorar su desempeño ambiental obteniendo ahorros en los consumos de energía eléctrica y agua potable; (ii) reducir la emisión de gases de efecto invernadero; y (iii) generar procesos para mitigar los impactos de su actividad y promover el cuidado del medioambiente.

La Compañía ha avanzado en integrar la gestión sostenible en su modelo de negocio y se convirtió, en diciembre de 2019, en la primera compañía privada en Argentina en emitir un Bono Verde por el re-etiquetado de su primera Obligación Negociable Clase 1, emitida en



Ramiro Molina
Subdelegado

diciembre 2017. Luego, en febrero del año 2021, emitió su Obligación Negociable Clase 6, la cual se etiquetó como Bono Sostenible, convirtiéndose en la primera compañía privada en Argentina en emitir un Bono de estas características.

En lo que respecta a la implementación de procesos de evaluación externa sobre la gestión ASG, la Compañía implementa con periodicidad anual la Calificación ESG (Environmental, Social and Governance) emitida por FIX SCR (afiliada de Fitch Ratings), la cual analiza y cuantifica la gestión integral de los aspectos Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo en su estrategia de negocio. En el proceso correspondiente a la última evaluación de la gestión, Plaza Logística ha mantenido la segunda calificación más alta (ESG2) de la escala de FIX SCR.

La Compañía desarrolló un Marco de Financiamiento Sostenible (el “Marco”), que le permite consolidar su estrategia de sostenibilidad, alineando la gestión ambiental, social y de gobierno corporativo (“ASG”) a sus objetivos del negocio y brindar a sus inversores y grupos de interés en general, transparencia sobre el proceso de financiamiento a través de instrumentos verdes, sociales o sostenibles. El Marco está alineado a los Principios de los Bonos Verdes (“GBP” por sus siglas en inglés), a los Principios de los Bonos Sociales (“SBP” por sus siglas en inglés), y juntos la Guía de los Bonos Sostenibles (“SBG” por sus siglas en inglés) publicados por la Asociación Internacional del Mercado de Capitales (“ICMA”).

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 8 de marzo de 2024 y subdelegado del 15 de abril de 2024, 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 y por resolución de subdelegado de fecha 27 de noviembre 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, su adquisición o eventual adquisición posterior.

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

Declaraciones de los adquirentes de las Obligaciones Negociables

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

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



Ramiro Molina
Subdelegado

- h) acepta los términos y condiciones del presente Suplemento para integrar en Dólares Estadounidenses las Obligaciones Negociables, y en especial conoce y acepta los términos descriptos en la sección “*Plan de Distribución*” del presente Suplemento como a su vez, que sus Órdenes de Compra serán firmes y vinculantes y sin posibilidad de retirarlas o revocarlas
- i) conoce y acepta que, en caso de que las Obligaciones Negociables no sean integradas en Dólares Estadounidenses, en la forma y plazos previstos en el presente Suplemento de Prospecto, Plaza Logística podrá ordenar, entre otras, la pérdida por parte de los inversores incumplidores de los derechos de suscribir las Obligaciones Negociables en cuestión sin necesidad de otorgarle la posibilidad de remediar su incumplimiento;
- j) conoce que la acreditación de las Obligaciones Negociables, sólo será efectuada en las cuentas depositante y comitente de titularidad de los inversores adjudicados oportunamente indicadas;
- k) conoce y acepta que las Órdenes de Compra de las Obligaciones Negociables, serán firmes y vinculantes y sin posibilidad de retirarlas o revocarlas acorde a los términos y condiciones de este Suplemento;
- l) reconoce que las informaciones consignadas en las Órdenes de Compra, son exactas y verdaderas y que deberá cumplir con todas las regulaciones y leyes aplicables en cada jurisdicción en la cual adquiera, ofrezca o venda las Obligaciones Negociables, o posea o distribuya este Suplemento de Prospecto o cualquier porción del mismo y debe obtener cualquier consentimiento, aprobación o permiso que le sea requerido en virtud de la adquisición, oferta o venta de las Obligaciones Negociables, que realice dicho inversor de conformidad con lo establecido en las regulaciones y leyes vigentes en cualquier jurisdicción a la que, se encuentren sujetas dichas adquisiciones, ofertas o reventas y ni la Compañía ni los Colocadores tendrán ninguna responsabilidad en relación a tales operaciones;
- m) 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;
- n) conoce y acepta que para el caso que las Obligaciones Negociables, no fueran integradas en la forma y plazos previstos en el presente Suplemento de Prospecto, Plaza Logística podrá ordenar, entre otras, la pérdida por parte de los inversores incumplidores de los derechos de suscribir las Obligaciones Negociables sin necesidad de otorgarle la posibilidad de remediar su incumplimiento;
- o) conoce y acepta que ni la Emisora ni los Colocadores garantizan a los potenciales adquirientes, que mediante el mecanismo de adjudicación descrito en el presente Suplemento (i) se les adjudicarán las Obligaciones Negociables; ni que (ii) se les adjudicará el mismo valor nominal de las Obligaciones Negociables, a la Tasa Solicitada;
- p) 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.
- q) acepta que Plaza Logística, podrá declarar desierta la colocación de las Obligaciones Negociables, en todos los casos detallados en este Suplemento de Prospecto;
- r) tiene conocimiento de la Normativa de Prevención de Lavado de Activos;
- s) declara que los fondos y valores que utilice para la suscripción o adquisición de las Obligaciones Negociables son provenientes de actividades lícitas relacionadas con su actividad;
- 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;
- w) conoce y acepta que las Obligaciones Negociables están denominadas y serán pagaderas en Dólares Estadounidenses en Argentina y que, la capacidad de la Emisora de efectuar pagos de capital o intereses sobre las Obligaciones Negociables, podría verse afectada por devaluaciones cambiarias, mayores controles de cambio u otras situaciones de pérdida de poder adquisitivo del Peso contra el Dólar. Para mayor información se sugiere revisar “*Factores de Riesgo*” del Prospecto y de este Suplemento; y
- x) **Finalmente reconoce que la Compañía se basará en la veracidad y en la exactitud de las declaraciones, garantías y representaciones anteriormente mencionadas y acepta que, si alguna de las declaraciones, garantías y representaciones efectuadas por el inversor dejan de ser ciertas y correctas en cualquier momento, se le notificará inmediatamente a la Compañía por escrito tal cuestión.**



Ramiro Molina
Subdelegado

Calificación de riesgo

Las Obligaciones Negociables cuentan con una calificación “AA” otorgada por FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo (Afiliada de Fitch Ratings, Ltd.) con fecha 27 de noviembre de 2024. 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.

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

Estabilización del precio de mercado de las Obligaciones Negociables

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

Declaraciones sobre hechos futuros

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

- las condiciones macroeconómicas y microeconómicas, sociales y políticas de la República Argentina, entre ellas la inflación, deflación, las fluctuaciones de la moneda, tipos de cambios, y baja del valor de la deuda pública argentina, el acceso al crédito y los niveles de crecimiento, inversión y construcción;
- cambios generales económicos, comerciales, políticos, legales, sociales, en el mercado de capitales, o de cualquier otra índole en República Argentina, países limítrofes, socios comerciales de la República Argentina y en el mundo;
- las políticas y regulaciones de los gobiernos nacionales, provinciales y municipales, incluyendo, sin limitación las intervenciones del gobierno nacional en las actividades del sector privado, y en particular las reglamentaciones o impuestos que afectan al sector industrial o logístico en la República Argentina o que sean relativas a cuestiones ambientales, incluyendo cuestiones relacionadas a temas de salud pública que tengan impacto en la actividad económica;
- restricciones a la capacidad de convertir Pesos a otras divisas extranjeras o de transferir fondos al exterior;
- las elecciones presidenciales, legislativas y otras, que se llevarán a cabo;
- Discordancias políticas, posibilidad de obtener concesos legislativos por parte del Poder Ejecutivo a leyes, DNU, la 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 bélicos;
- la incertidumbre sobre algunas aprobaciones o acciones legales del gobierno, como medidas permanentes y transitorias, como su aplicación, tanto por las medidas judiciales que pudieran dejarlas sin efecto, como las resoluciones legislativas que pudieran modificarlas, derogarlas o tener efectos adversos sobre las mismas;
- la capacidad de la Compañía para competir y conducir sus actividades en el futuro;
- la capacidad de las empresas argentinas, tales como la Compañía, de conseguir financiamiento en condiciones razonables, aumentos inesperados en costos de financiamiento u otros o incapacidad de obtener deuda o capital adicional en términos atractivos;
- nuestros esfuerzos de comercialización y ventas y la posibilidad de implementar nuestra estrategia de crecimiento con éxito;
- nuestra capacidad de obtener mano de obra, productos, materiales y servicios de construcción a precios razonables;
- nuestra capacidad para encontrar terrenos adecuados para desarrollar futuros emprendimientos acordes a nuestro plan de negocios;



Ramiro Molina
Subdelegado

- 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,



Ramiro Molina
Subdelegado

- 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 GENERALES DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES

La siguiente es una descripción de los términos y condiciones generales de las Obligaciones Negociables y debe ser leída junto con el Prospecto, el cual describe ciertos términos y condiciones importantes que no están descritos en el presente Suplemento de Prospecto. Los términos en mayúscula no definidos en el presente tendrán el alcance que se les otorga en el Prospecto.

Emisora	Plaza Logística S.R.L.
Organizadores y Colocadores	Banco Santander Argentina S.A., Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U., Balanz Capital Valores S.A.U., Banco Supervielle S.A., Invertir Online S.A.U., SBS Trading S.A. (los “ <u>Colocadores</u> ”).
Agente de Liquidación	Balanz Capital Valores S.A.U.
Agente de Cálculo	Plaza Logística S.R.L. (el “ <u>Agente de Cálculo</u> ”)
Descripción	Obligaciones Negociables Clase 15 denominadas en Dólares Estadounidenses, a una tasa de interés fija.
Monto de emisión	<p>Por un valor nominal de hasta el Monto Máximo, monto que será determinado por la Compañía luego de finalizado el procedimiento de colocación y adjudicación de las Obligaciones Negociables detallado en este Suplemento de Prospecto, e informado en el Aviso de Resultados (según se define más adelante).</p> <p>La emisora podrá dejar sin efecto la colocación y la adjudicación de las Obligaciones Negociables, en cualquier momento anterior a la finalización del período de licitación pública, 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 ofertas de compra, derecho alguno de compensación o indemnización.</p>
Denominación y Moneda de Pago	<p>Las Obligaciones Negociables estarán denominadas en Dólares Estadounidenses.</p> <p>Los pagos de las sumas de capital, servicios de intereses y demás sumas que correspondan bajo las Obligaciones Negociables serán realizados en Dólares Estadounidenses en el país (dólar MEP). El Agente de Cálculo indicará los montos en Dólares Estadounidenses pagaderos en relación con las sumas de capital, servicios de interés y demás sumas que correspondan bajo éstas.</p> <p>La Emisora reconoce y declara que los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables reflejan su intención y voluntad de endeudarse en Dólares y asumir el riesgo de su endeudamiento en dicha moneda. La Emisora ha renunciado expresamente a excusar el cumplimiento de sus obligaciones de pago en los términos previstos, a reclamar la nulidad de la denominación en Dólares de dichas obligaciones, o la nulidad de la variación del capital objeto de su obligación de pago por la eventual diferencia que pueda existir a las fechas en las que corresponda efectuar pagos o la reducción o ajuste de sus obligaciones denominadas en Dólares o cualquier otro reclamo que pueda tener un efecto similar o análogo, con expresa renuncia a invocar en el futuro la norma de los artículos 1077 a 1079 del Código Civil y Comercial de la Nación, teoría de la imprevisión, caso fortuito, fuerza mayor, acto del príncipe, lesión subjetiva, imposibilidad de pago, abuso del derecho, abuso de posición dominante, frustración de la finalidad, principios de equidad, esfuerzo compartido o cualquier otro derecho, o cualquier otra doctrina figura o instituto, creado o a crearse en el futuro, legal, jurisprudencial o doctrinariamente, o cualquier otra similar que en base a presuntas e imprevisibles alteraciones en los mercados (o de cualquier otro tipo) persiga el propósito de alterar el compromiso de la Emisora en relación con lo previsto en el presente Suplemento de Prospecto.</p> <p>Si en cualquier fecha de pago de capital o intereses con respecto a las Obligaciones Negociables, la Emisora no tuviera acceso a Dólares Estadounidenses como resultado de una restricción o prohibición legal impuesta en Argentina, la Emisora deberá, en la medida en que esté permitido por la legislación aplicable, cumplir con su obligación mediante la entrega de cualquier título público denominado en</p>



Ramiro Molina
Subdelegado

Dólares Estadounidenses por un monto y valor nominal cuyo precio de cotización de venta sea equivalente, neto de impuestos, gastos y comisiones que puedan ser de aplicación en relación con la venta de dichos títulos, a una suma de Dólares Estadounidenses igual al monto en Dólares Estadounidenses adeudado en concepto de pago de intereses o de amortización bajo las Obligaciones Negociables.

Suscripción e Integración

Las Obligaciones Negociables deberán ser suscriptas e integradas por los Potenciales Inversores en Dólares Estadounidenses en el país. Los Potenciales Inversores suscriptores de las Órdenes de Compra correspondientes a Obligaciones Negociables que hubieran sido adjudicadas, deberán integrar el precio de suscripción, mediante (i) transferencia electrónica del correspondiente monto a integrar a la cuenta que se indique en el formulario de las Órdenes de Compra, (ii) débito del correspondiente monto a integrar de la cuenta del suscriptor (en la medida que tal cuenta esté abierta en el agente a través del cual presentó la Orden de Compra) que se indique en la correspondiente Orden de Compra, o (iii) a través del sistema 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 Potenciales Inversores suscriptores de las Órdenes de Compra de Obligaciones Negociables que hubieran 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

Fecha de Emisión y Liquidación

Será la fecha que se informe en el Aviso de Resultados y tendrá lugar el primer Día Hábil de terminado el Período de Licitación Pública (la “Fecha de Emisión y Liquidación”).

Precio de Emisión

100% del valor nominal.

Tasa de Interés

Las Obligaciones Negociables devengarán intereses a una tasa de interés fija nominal anual, truncada a dos decimales que surgirá del procedimiento licitación pública indicado en el presente Suplemento de Prospecto (la “Tasa de Interés”). La Tasa de Interés se informará en el Aviso de Resultados. En el caso en que la Tasa de Interés sea del 0,00%, no se devengarán intereses bajo las Obligaciones Negociables, por lo tanto, no se publicaran avisos de pago por dicho concepto. Tal determinación será efectuada sobre la base del resultado del proceso de licitación de las Obligaciones Negociables detallado en la sección “*Plan de Distribución*” en este Suplemento de Prospecto.

Intereses moratorios

Todo importe adeudado bajo las Obligaciones Negociables que no sea abonado en la fecha y en la forma estipulada, cualquiera fuera la causa o motivo de ello, devengará intereses moratorios sobre el importe impago desde la fecha en que dicho importe debería haber sido abonado, inclusive, y hasta la fecha de su efectivo pago, no inclusive, a una tasa del 2% nominal anual.

Fecha de Cálculo

Será el quinto Día Hábil inmediatamente anterior a la fecha en la que se torne exigible el pago de cualquier concepto de conformidad con los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables

Fecha de Pago de Intereses

Los intereses serán pagados trimestralmente, en forma vencida, a partir del sexto mes contado desde la Fecha de Emisión y Liquidación inclusive. En virtud de ello, constará de un primer período de devengamiento de intereses irregular, siendo la primera fecha de pago de intereses aquella fecha que sea un número de día idéntico a la Fecha de Emisión y Liquidación, pero del correspondiente sexto mes siguiente a dicha fecha; subsiguientemente, el número de día idéntico en cada período de tres meses subsiguiente (cada una, una “Fecha de Pago de Intereses”). La última Fecha de Pago de Intereses será el mismo día de la Fecha de Amortización. Las Fechas de Pago de Intereses serán informadas mediante el Aviso de Resultados.

Ramiro Molina
Subdelegado

Período de Devengamiento de Intereses	Significa el período comprendido entre una Fecha de Pago de Intereses y la Fecha de Pago de Intereses inmediata posterior, incluyendo el primer día y excluyendo el último día. El primer Período de Devengamiento de Intereses es el comprendido entre la Fecha de Emisión y Liquidación y la primera Fecha de Pago de Intereses, incluyendo el primer día y excluyendo el último día. El último Período de Devengamiento de Intereses es el comprendido entre la Fecha de Pago de Intereses inmediatamente anterior a la Fecha de Vencimiento y la Fecha de Vencimiento, incluyendo el primer día y excluyendo el último día.
Base para el Cálculo de los Intereses	Año de 360 días con 12 meses de 30 días cada uno. Se deja aclarado que para el caso que una Fecha de Vencimiento cayera en un día inhábil, deberán adicionarse dichos días, hasta el primer Día Hábil. Se deja aclarado que para el caso que la Fecha de Amortización cayera en un día inhábil, deberán adicionarse dichos días, hasta el primer Día Hábil.
Monto Mínimo de Suscripción Obligaciones Negociables	US\$100 (Dólares Estadounidenses cien), y múltiplos de US\$1 (Dólares Estadounidenses uno) por encima de dicho monto.
Valor Nominal Unitario	US\$1 (Dólares Estadounidenses uno).
Unidad Mínima de Negociación	US\$1 (Dólares Estadounidenses uno) y múltiplos de US\$1 (Dólares Estadounidenses uno) superiores a esa cifra.
Amortización	El capital de las Obligaciones Negociables se repagará en una (1) sola cuota en la Fecha de Vencimiento de las Obligaciones Negociables. El capital amortizado será equivalente al 100% del valor nominal de las Obligaciones Negociables.
Pagos	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Todos los pagos bajo las Obligaciones Negociables serán efectuados por la Compañía mediante la transferencia de los importes correspondientes a CVSA para su acreditación en las respectivas cuentas de los tenedores. Véase “Pagos” más adelante en “<i>Términos y Condiciones Adicionales de las Obligaciones Negociables</i>” en el presente Suplemento.</p>
Destino de Fondos	<p>Conforme con lo previsto en el Artículo 36, inciso 2, de la Ley de Obligaciones Negociables la Compañía utilizará el total del producido neto de la colocación de las Obligaciones Negociables 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; y (v) la adquisición de participaciones sociales o financiamiento del giro comercial de su negocio, cuyo producido se aplique exclusivamente a los destinos antes especificados, los cuales deberán calificar como Proyecto Verde Elegible.</p> <p>Se destaca que el producido neto proveniente de la emisión de las Obligaciones Negociables, en cumplimiento del artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables y en virtud de los Lineamientos para la Emisión de Bonos SVS y de lo dispuesto en la Guía ByMA será destinado a un Proyecto Verde Elegible (tal como se define más adelante) de acuerdo con los Lineamientos para la Emisión de Bonos SVS, contenidos en las Normas de CNV, que se enmarque y/o contribuya al desarrollo de la siguiente categoría de Proyecto Elegible: Categoría Verde: Edificios Ecológicos, en particular al financiamiento o refinanciación de pasivos, incluyendo préstamos y/o descubiertos bancarios incurridos por la Compañía en el último mes cuyo destino de fondos fuera utilizado para financiar Proyecto Verde Elegible, entre ellos la construcción, ampliación, reforma y/o mejora de propiedades que hayan recibido y/o se encuentren en proceso de recibir la</p>



Ramiro Molina
Subdelegado

certificación EDGE y/o cualquier otra norma o certificación que cumpla con los requisitos de ICMA. Serán de aplicación asimismo los criterios internacionales mencionados en los Lineamientos para la Emisión de Bonos SVS y en la Guía ByMA, tales como los GBP, creados en 2014 por la ICMA. Para mayor información, véase la sección “Destino de los Fondos” del presente.

Calificación de Riesgo	Las Obligaciones Negociables cuentan con una calificación “AA” otorgada por FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo (Afiliada de Fitch Ratings, Ltd.) con fecha 27 de noviembre de 2024.
Forma de las Obligaciones Negociables	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.
Emisiones Adicionales	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, y primeras fecha de pago de intereses según pudiera aplicar. En ese caso, las Obligaciones Negociables adicionales constituirán una única clase con las Obligaciones Negociables, y serán fungibles con las mismas.
Listado y negociación	Se ha solicitado el listado y la negociación de las Obligaciones Negociables en BYMA, a través de la BCBA, en virtud de la facultad delegada por BYMA a la BCBA, incluyendo el listado en el Panel de Bonos Sociales, Verdes y Sustentables de BYMA, y su negociación en el MAE. La Compañía no puede asegurar que estas solicitudes serán aceptadas por los mercados correspondientes, o que, una vez otorgadas, las Obligaciones Negociables continuarán listando o negociándose en dichos mercados.
Rescate Optativo por Razones Impositivas	Ver “ <i>Términos y Condiciones Adicionales de las Obligaciones Negociables</i> ” “ <i>Rescate Optativo por Razones Impositivas</i> ” y “ <i>Rescate Optativo Anticipado de las Obligaciones Negociables</i> ” en este Suplemento.
Rescate Optativo Anticipado	<p>En la medida que la normativa aplicable y vigente lo permita, Plaza Logística podrá rescatar a su opción, anticipadamente, en forma total o parcial, las Obligaciones Negociables, en cualquier momento a partir del sexto mes anterior a la Fecha de Vencimiento de las Obligaciones Negociables, al precio de rescate de capital de 101% sobre el valor nominal, en caso de corresponder, deberá adicionarse los intereses devengados y no pagados calculados hasta la fecha de rescate.</p> <p>Los rescates podrán realizarse previa notificación con al menos 5 días de anticipación, conforme aviso a publicar en los términos requeridos por los reglamentos de listado y negociación de los mercados en los que se encuentren listadas las Obligaciones Negociables e informándose a la CNV a través de la AIF. En todos los casos de rescate se garantizará el trato igualitario entre los tenedores.</p>
Compra o Adquisición de Obligaciones Negociables por parte de la Emisora	La Emisora, podrá, de acuerdo con las normas vigentes, en cualquier momento y de cualquier forma, comprar o de cualquier otra forma adquirir Obligaciones Negociables en circulación y realizar con ellas cualquier acto jurídico, mantener las Obligaciones Negociables en cartera, transferirlas a terceros o cancelarlas. Las Obligaciones Negociables que se mantengan en titularidad de la Emisora no serán consideradas en circulación a los efectos de calcular el quórum o las mayorías en las asambleas de tenedores y no darán a la Emisora derecho a voto en tales asambleas ni tampoco serán consideradas a los fines de computar los porcentajes de tenedores referidos en el presente.
Supuestos de Incumplimiento	Los que se detallan en “ <i>Términos y Condiciones Adicionales de las Obligaciones Negociables – Supuestos de Incumplimiento</i> ” en este Suplemento de Prospecto.
Rango	Las Obligaciones Negociables constituirán un endeudamiento directo, incondicional, no privilegiado y no subordinado de la Compañía y tendrán en todo

Ramiro Molina
Subdelegado

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.

Comisiones. Gastos y Honorarios

Plaza Logística no realizará pagos a *brokers*, 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.



Ramiro Molina
Subdelegado

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 a ser integradas en dólares estadounidenses, por hasta el Monto Máximo de las Obligaciones Negociables. Las Obligaciones Negociables estarán denominadas y serán pagaderas en Dólares Estadounidenses, a tasa de interés fija con vencimiento a los 42 meses contados desde la fecha de emisión y liquidación, y deberán ser integradas en dólares estadounidenses.

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 (excepto la fecha de emisión, el precio de emisión y primeras fechas de pago de intereses según pudiera aplicar).

Pagos

El agente de pago de las Obligaciones Negociables será la CVSA. Todos los pagos de capital, intereses, Montos Adicionales o cualquier otro monto adeudado por la Emisora bajo las Obligaciones Negociables serán efectuados a través del correspondiente agente de pago de acuerdo con los procedimientos aplicables, todo ello en favor de los titulares registrales de las Obligaciones Negociables en las fechas establecidas en “Términos y Condiciones de las Obligaciones Negociables” del presente Suplemento de Prospecto. Los pagos de capital, intereses, montos adicionales o cualquier otro monto adeudado bajo las mismas serán efectuados a las personas a cuyo nombre estén registradas las Obligaciones Negociables en cuestión, en dólares estadounidenses en la medida en que esté permitido por la legislación, todo ello teniendo en especial consideración lo establecido en el Artículo 4° de la Ley de Obligaciones Negociables, y en razón de ello todo pago en virtud de las Obligaciones Negociables será realizado única y exclusivamente en Dólares Estadounidenses, no teniendo efecto cancelatorio ningún pago realizado en cualquier otra moneda que no fuera Dólares Estadounidenses, siendo de estricta aplicación lo establecido en el artículo 765 del Código Civil y Comercial de la Nación, conforme fuera modificado por el Decreto de Necesidad y Urgencia N°70/2023 y lo reglado en este Suplemento.

Intereses

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

Todo importe adeudado bajo las Obligaciones Negociables que no sea abonado en la fecha y en la forma estipulada, cualquiera fuera la causa o motivo de ello, devengará intereses moratorios sobre el importe impago desde la fecha en que dicho importe debería haber sido abonado, inclusive, y hasta la fecha de su efectivo pago a una tasa equivalente al 2% nominal anual.

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

Registro, Transferencias, Gravámenes y Medidas Precautorias; Depósito Colectivo

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

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

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

Montos Adicionales

Todos los pagos de capital e intereses respecto de las Obligaciones Negociables serán efectuados sin deducción o retención por o en concepto de impuestos, aranceles, gravámenes u otras cargas públicas actuales o futuras de cualquier naturaleza (los “Impuestos”) determinados, gravados, recaudados, retenidos o valuados por o dentro de Argentina, o cualquier otra jurisdicción en la que la Compañía o su agente de pago realice pagos en relación con las Obligaciones Negociables, o cualquier subdivisión política de Argentina o cualquier autoridad existente con facultad para establecerlos, (cada una, una “Jurisdicción Pertinente”), salvo que dicha retención o deducción sea requerida por ley. En caso de dicha retención o deducción de Impuestos por una Jurisdicción Pertinente, la Compañía pagará a los tenedores montos adicionales (los “Montos Adicionales”) que hicieran que cada tenedor reciba el monto neto que hubiera recibido de



Ramiro Molina
Subdelegado

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. Según pudiera aplicar.

Rescate a opción de los tenedores

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

Rescate Optativo por Razones Impositivas

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

Rescate Optativo Anticipado de las Obligaciones Negociables

En la medida que la normativa aplicable y vigente lo permita, Plaza Logística podrá rescatar a su opción, anticipadamente, en forma total o parcial, las Obligaciones Negociables, en cualquier momento a partir del sexto mes anterior a la Fecha de Vencimiento de las



Ramiro Molina
Subdelegado

Obligaciones Negociables, al precio de rescate de capital de 101% sobre el valor nominal, en caso de corresponder, deberá adicionarse los intereses devengados y no pagados calculados hasta la fecha de rescate.

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

Procedimientos de Rescate

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

Procedimiento para el pago al momento del rescate. Cancelación

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

Supuestos de Incumplimiento

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

(i) la Compañía no cumpliera con el pago a su vencimiento del capital adeudado sobre las Obligaciones Negociables y dicho incumplimiento continuará durante un periodo de 3 días consecutivos 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 beneficio de sus acreedores;

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

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



Ramiro Molina
Subdelegado

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

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

Asamblea de tenedores

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

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

La Gerencia de Plaza Logística podrá, a solicitud de obligacionistas titulares de por lo menos el 5% (cinco por ciento) del monto total de capital de las Obligaciones Negociables 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



Ramiro Molina
Subdelegado

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 registrarán 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.



Ramiro Molina
Subdelegado

PLAN DE DISTRIBUCIÓN

Cuestiones Generales

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

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

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 por aquellos Potenciales Inversores que deseen suscribir Obligaciones Negociables, quienes deberán presentar sus correspondientes Órdenes de Compra en los términos descriptos más abajo, las cuales deberán ser ingresadas como ofertas por agentes del MAE (incluyendo, sin limitación, a los Colocadores o adherentes del mismo), a través del módulo de licitaciones del sistema “*SIOPEL*” del MAE.

Se hace saber que ni la Emisora ni los agentes Colocadores habilitados a participar en la rueda tendrán responsabilidad alguna respecto de la forma en que las Orden de Compra sean cargadas por agentes 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. Asimismo, ha solicitado la incorporación de las Obligaciones Negociables al Panel de Bonos Sociales, Verdes y Sustentables de ByMA. Sin embargo, la Emisora no puede garantizar que estas solicitudes serán aprobadas.

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

Esfuerzos de Colocación

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

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



Ramiro Molina
Subdelegado

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 tres (3) Días Hábiles, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 8 del Título VI, del Capítulo IV, de la Sección III de las Normas de CNV, durante el cual se realizará la difusión pública de la información referida a la Emisora y a las Obligaciones Negociables 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. Las Órdenes de Compra que presenten los Potenciales Inversores 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 la tasa fija solicitada expresada como porcentaje limitado a dos decimales (la “Tasa Solicitada”). 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 podrá presentar sin limitación alguna, más de una Orden de Compra que contengan valores nominales y la Tasa Solicitada 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, destacándose que la formación del libro y aceptación de las Ofertas de Suscripción se llevará a cabo en ambiente BYMA, a través del sistema habilitado a tal fin (BYMA PRIMARIAS). Respecto de cada Orden de Compra, la misma deberá contener al menos la siguiente información que será ingresada en el Registro:

- (i) los datos identificatorios del potencial inversor o el nombre del agente o adherente que cargó dicha oferta, y si lo hizo para cartera propia o por cuenta y orden de terceros;
- (ii) el valor nominal requerido con expresa indicación de la Obligaciones Negociable pertinente;
- (iii) cuenta custodia depositante en CVSA y cuenta comitente donde las Obligaciones Negociables serán liquidadas;



Ramiro Molina
Subdelegado

- (iv) el tramo correspondiente;
- (v) la Tasa Solicitada expresada como porcentaje limitado a dos decimales, en el Tramo Competitivo;
- (vi) formas de suscripción e integración en caso de corresponder,
- (vii) la fecha, hora, minuto y segundo de recepción de la Orden de Compra;
- (viii) su número de orden;
- (ix) aceptación del oferente del procedimiento de colocación primaria y adjudicación descripto más adelante, y
- (x) cualquier otro dato que resulte relevante o sea requerido por el formulario de SIOPEL.

Todos aquellos agentes 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 horas del día en que finalice 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 una Tasa Solicitada igual o superior a la Tasa de Interés, 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 de las Obligaciones Negociables, 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 y/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 y/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 y/o prórroga del Período de Licitación Pública, las Órdenes de Compra presentadas con anterioridad a tal suspensión y/o prórroga podrán ser retiradas en cualquier momento anterior a la finalización del Período de Licitación Pública, sin penalidad alguna.

Ni la Emisora ni los Colocadores serán responsables por problemas, fallas, pérdidas de enlace, errores en la aplicación 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.



Ramiro Molina
Subdelegado

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

Procedimiento de Colocación Primaria

La colocación de las Obligaciones Negociables se realizará por licitación pública, bajo la modalidad abierta, los Colocadores habilitados ingresarán las órdenes de compra al sistema “SIOPEL” del MAE, poniéndose de manifiesto que la formación del libro y aceptación de las ofertas de suscripción se llevará a cabo en ambiente BYMA, a través del sistema habilitado a tal fin (BYMA PRIMARIAS), todo ello 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 antes de las 16:00 horas del día en que finalice el Período de Difusión

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

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 de las Obligaciones Negociables deberán indefectiblemente incluir Tasa Solicitada, mientras que aquellas que se presenten bajo el Tramo No Competitivo no requerirán incluir dicha variable. Podrán participar del Tramo No Competitivo 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 por hasta US\$ 100.000 (dólares estadounidenses cien mil). Dichas Órdenes de Compra serán consideradas, a todos los efectos, como Ofertas de Compra. Las Órdenes de Compra recibidas por el Tramo No Competitivo que, de manera individual o agregada, superen los montos antes indicados, respectivamente, serán rechazadas por el excedente. Asimismo, todas las Órdenes de Compra por montos superiores a US\$ 100.000 (dólares estadounidenses cien mil), serán consideradas presentadas bajo el Tramo Competitivo y deberán indicar el Tasa Solicitada relativo a las Obligaciones Negociables.

Tramo No Competitivo de las Obligaciones Negociables: 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.

Tramo Competitivo de las Obligaciones Negociables: los Potenciales Inversores podrán presentar, sin limitación alguna, más de una Orden de Compra que contengan valor nominal o Tasa Solicitada 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 solicitada 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 asociado a las Obligaciones Negociables deberá ser detallado por cada interesado en su respectiva Orden de Compra correspondiente al Tramo Competitivo de las Obligaciones Negociables. Para la adjudicación final de las Obligaciones Negociables se tomará en consideración: (i) el monto que resulte de aplicar el Porcentaje Máximo al monto de Obligaciones Negociables que decida emitir la Emisora, y (ii) el monto nominal previsto en la orden de compra solicitada; el que sea menor.

Especificaciones del Tramo Competitivo:

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

(i) las Órdenes de Compra cuya Tasa Solicitada sea **inferior** a la tasa de corte que determine la Emisora de acuerdo a lo previsto más abajo (la “Tasa de Corte”), serán adjudicadas a la Tasa de Corte, comenzando por aquellas con menor Tasa Solicitada y continuando en forma ascendente;

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

(iii) todas las Órdenes de Compra que conformen el Tramo Competitivo con una Tasa Solicitada **superior** a la Tasa de Corte, no serán adjudicadas.

Generalidades del Tramo No Competitivo y Competitivo: Si, como resultado de los prorratos, la cantidad de US\$ a asignar a una oferta, fuera un monto (i) igual o por debajo de US\$ 0,49, el monto asignado será el importe entero inferior, y (ii) igual o superior a US\$ 0,50, el monto asignado será el importe entero superior. Si como resultado de los prorratos, el monto a asignar a una Orden de Compra fuera



Ramiro Molina
Subdelegado

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, o que, en su caso, la cantidad de US\$ 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.

Determinación de la Tasa de Corte de las Obligaciones Negociables; Adjudicación

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

En caso de que la Emisora decida adjudicar las Obligaciones Negociables, en base a estándares de mercado habituales y razonables para operaciones asimilables, determinará el valor nominal efectivo a emitir y la Tasa de Corte de las Obligaciones Negociables, expresado como porcentaje anual limitado a dos decimales. La determinación de la Tasa de Corte será realizada mediante Licitación y a través del sistema "SIOPEL" del MAE. El Agente de Liquidación será el responsable de ingresar el resultado en el pliego del SIOPEL.

Todas las Órdenes de Compra que conformen el Tramo No Competitivo Obligaciones Negociables serán adjudicadas a la Tasa de Interés, 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 Obligaciones Negociables 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.

Ningún Potencial Inversor podrá presentar Órdenes de Compra de las Obligaciones Negociables tanto bajo el tramo competitivo de las Obligaciones Negociables o el Tramo No Competitivo, cuyos montos solicitados, conjunta o individualmente, superen el Monto Máximo de las Obligaciones Negociables, 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 que será efectivamente emitido, la Tasa de Interés que se determine conforme con lo detallado más arriba y demás datos que pudieran ser necesarios, en su caso, serán informados mediante un aviso de resultados que será publicado en los Sistemas Informativos (el "Aviso de Resultados").

Emisión y Liquidación

La emisión y liquidación de las Obligaciones Negociables tendrá lugar en la fecha en que se informe en el Aviso de Resultados; se estima que tendrá lugar en el primer día Hábil 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 a la integración o al pago del precio de suscripción.

Cada oferente, Colocador y cada Agente del MAE que hubiere optado por la suscripción e integración de las Obligaciones Negociables a través del sistema MAE-Clear se compromete a tomar todos los recaudos necesarios a tal efecto en relación con el pago del precio de suscripción de las Obligaciones Negociables que le fueren adjudicadas. En tal sentido, en la Fecha de Emisión y Liquidación, cada uno de dichos inversores y Agentes del MAE deberá causar que los Dólares Estadounidenses (dólar mep) suficientes para cubrir el valor nominal de las Obligaciones Negociables que le fuera adjudicado se encuentre disponible (i) en las cuentas de los custodios participantes en el sistema de compensación administrado por MAE-Clear indicadas por el oferente adjudicado en sus respectivas Órdenes de Compra, o (ii) en la cuenta custodio del Agente del MAE abierta en el sistema de compensación administrado por MAE-Clear e indicada por dicho Agente del MAE adjudicado en su correspondiente Orden de Compra.



Ramiro Molina
Subdelegado

Una vez efectuada la integración de las Obligaciones Negociables en la Fecha de Emisión y Liquidación (salvo en aquellos casos en los cuales, por cuestiones regulatorias, sea necesario transferir las Obligaciones Negociables a los inversores previamente a ser integrado el precio correspondiente), el Agente de Liquidación acreditará las Obligaciones Negociables según corresponda en: (a) MAE-Clear: en las cuentas de los custodios participantes de dicha central que se hubiesen indicado en la respectiva Orden de Compra, o (b) Colocadores: en las cuentas depositante y comitente en CVSA indicadas en las Orden de Compra. Una vez recibidas las Obligaciones Negociables, adjudicadas por los Colocadores o por los agentes del MAE o adherentes al mismo, éstos transferirán en la Fecha de Emisión y Liquidación dichas Obligaciones Negociables, bajo su exclusiva responsabilidad, a las cuentas que hubieren indicado los inversores adjudicados en sus Oferta de Compra.

Incumplimiento

Se aclara que en caso que cualquiera de las Órdenes de Compra adjudicadas no sean integradas, en o antes de las 16:00 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.



Ramiro Molina
Subdelegado

FACTORES DE RIESGO

La inversión en las Obligaciones Negociables se encuentra sujeta a una serie de riesgos particulares a su naturaleza y características. Los Potenciales Inversores de las Obligaciones Negociables deben asegurarse 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. Eventual Plan de dolarización

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 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, y 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. En particular, el Presidente Milei ha manifestado en varias oportunidades que podría eventualmente llegar a implementar un plan de dolarización de la economía. En caso de llevarse adelante tal proyecto, no podemos predecir el impacto que dicho plan de dolarización podría tener en las condiciones financieras, económicas y sociales del país, de la Compañía, de sus clientes, o incluso en las presentes Obligaciones Negociables.

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 podrían 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.



Ramiro Molina
Subdelegado

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 la revisión de la causa y resolviera 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.

Plaza Logística SRL c/ Municipalidad de La Matanza s/Acción Declarativa de Derecho” (FSM 027801/2024)

Con fecha 18 de octubre de 2024, la Municipalidad de La Matanza (la “Matanza”) ordenó la clausura del predio de la CMCBA, una entidad pública inter-estadual, creada a través del convenio de creación de la CMCBA que fuera suscripto por el Estado Nacional, la Provincia de Buenos Aires y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, identificado como Zona E3 Ampliada Lote – TEA 104 y TEA 113, concesionado en favor de la Sociedad y donde la Sociedad está construyendo, de conformidad y en cumplimiento con lo previsto en el Reglamento que regula el Registro Público Permanente para la Implantación de Actividades en las Zonas Anexas del Mercado Central de Buenos Aires, una nave de almacenamiento logístico para ser dada en locación. En esa oportunidad, la Matanza también labró actas de infracción contra la CMCBA y el locatario de la Sociedad para quien la Sociedad está realizando el desarrollo, decretando la paralización y clausura de la obra llevada a cabo por la Sociedad.

Con fecha 24 de octubre de 2024, la Compañía inició una acción declarativa de certeza ante la justicia Federal en lo Civil, Comercial y Contencioso Administrativo de San Martín, que actualmente tramita ante el Juzgado Nro 2. El juzgado Interviniente dictó una medida cautelar: (i) ordenando el levantamiento de la clausura dispuesta por la Matanza; y (ii) ordenando a la Matanza que se abstenga de utilizar las fuerzas policiales con el fin de obstaculizar las obras y las actividades de la Sociedad y de su locatario, y a los demás concesionarios de los predios de la CMCBA (la “Medida Cautelar”). Dicha Medida Cautelar fue apelada por la Municipalidad, quien fundó su presentación, y en consecuencia se ha corrido traslado de ello a la Sociedad. La Sociedad responderá el traslado en los plazos legales a tales efectos. Eventualmente el expediente será elevado por ante la Cámara de Apelaciones en lo Federal Civil, y Comercial y Contencioso Administrativo de San Martín.

En razón de lo anterior, se destaca que la Medida Cautelar (como toda medida de esa naturaleza) podría ser revocada o dejada sin efecto, en cuyo caso la Matanza podría intentar avanzar con o retomar la clausura temporal o definitiva de las obras en curso en ese momento por parte de la Compañía, como a su vez, podría intentar fijar multas administrativas -incluyendo la demolición de las obras-, lo que podría derivar, entre otros, en potencial responsabilidad contractual con terceros, incluyendo, sin limitación, locatarios, contratistas, la CMCBA, la frustración de los respectivos contratos y pérdida de inversiones realizadas, y un impacto negativo en el flujo de fondos, daño reputacional, o pérdidas por contingencias y/o demoras resultantes de la situación generada por la clausura de las obras por parte de la Matanza.

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

La Compañía se encuentra finalizando 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



Ramiro Molina
Subdelegado

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.

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.

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 las calificaciones de riesgo que se asignen a las Obligaciones Negociables no serán objeto de una disminución, suspensión o retiro por parte de las agencias calificadoras y las calificaciones crediticias podrían no reflejar todos los riesgos de invertir en las Obligaciones Negociables.

Las calificaciones de riesgo que se asignen a las Obligaciones Negociables representan una evaluación por parte de las agencias calificadoras de riesgo de la capacidad de la Compañía de pagar 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. Estas calificaciones crediticias podrían no reflejar el posible impacto de los riesgos relacionados con la estructura o la comerciabilidad de las Obligaciones Negociables. Una calificación asignada podría incrementarse o disminuirse dependiendo, entre otras cuestiones, de la evaluación realizada por la agencia calificadora respectiva de su solidez financiera, así como de su evaluación del riesgo soberano de los países en los que la Compañía opera generalmente. La baja, la suspensión o el retiro de dichas calificaciones podrían tener un efecto negativo sobre el precio de mercado y la comerciabilidad 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 calificación de cada agencia debe evaluarse en forma independiente de la de cualquier otra agencia. La Compañía 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.



Ramiro Molina
Subdelegado

Es posible que rescatemos las Obligaciones Negociables antes del vencimiento

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

Riesgo relacionado con la alineación del Marco de Financiamiento Sostenible de la Emisora

La alineación de la Emisora, o su Marco de Financiamiento Sostenible a los Principios de Bonos Verdes de 2021 (GBP; *Green Bond Principles*), Principios de Bonos Sociales 2023 (SBP; *Social Bond Principles*) y los Lineamientos o guía de los Bonos Sostenibles (SBG; *Sustainable Bond Guidelines*) publicados por la Asociación Internacional de Mercados de Capitales (ICMA; *International Capital Market Association*), además de con los Principios de Préstamos Verdes (GLP; *Green Loan Principles*) y Principios de Préstamos Sociales (SLP; *Sustainable Loan Principles*) publicados por las asociaciones de préstamos Asociación del Mercado de Préstamos (LMA; *Loan Market Association*), constituye una evaluación realizada por las sociedades calificadoras de la capacidad de Plaza Logística para estar alineadas a los cuatro componentes principales de los GBP y SBP (por sus siglas en inglés) del ICMA (International Capital Market Association) incluyendo sin limitación una evaluación de los objetivos globales, la estrategia, la política o los procesos de la Compañía en relación con la sostenibilidad, generando un impacto ambiental positivo, en especial vinculado a la correcta aplicación de los fondos vinculados a proyectos con claros impactos ambientales y sociales positivos, con usos de fondos destinados a proyectos de Edificios ecológicos, Energía Renovable e incorporando el factor social, Avances Socioeconómicos y Empoderamiento, como la posibilidad de refinanciación con inversiones con antigüedad de hasta 24 meses que derivan en un menor impacto relativo. En consecuencia, una calificación menor o la cancelación de la alineación, una calificación por parte de una agencia calificadora podría reducir la liquidez o el valor de mercado de las Obligaciones Negociables, y esto podría darse especialmente ante la dificultad de la aplicación de los fondos obtenidos en el marco de una emisión verde, la dificultad para la selección o la evaluación de proyectos que hayan obtenido o deseen obtener calificaciones verdes, la gestión de dichos fondos, o la imposibilidad de generar informes vinculados a los mentados proyectos, e incluso la exclusión del Panel de Bonos Sociales, Verdes y Sustentables de BYMA.

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

En Argentina existen ciertas restricciones que afectan el acceso al mercado de cambios para adquirir y atesorar moneda extranjera, transferir fondos fuera de la Argentina, realizar pagos al exterior y otras operaciones. En razón de ello, es posible que el gobierno nacional establezca nuevas o mayores restricciones al acceso al mercado de cambios en respuesta, entre otras circunstancias, a una salida de capitales o a una devaluación significativa del peso. En tal caso, la posibilidad de la Emisora de acceder al mercado de cambios para adquirir los Dólares Estadounidenses necesarios para realizar un pago bajo las Obligaciones Negociables podría verse afectada, y esto podría afectar la posibilidad de los tenedores de recibir pagos con respecto a las Obligaciones Negociables. La Emisora no está obligada a liquidar los fondos obtenidos de la colocación de las Obligaciones Negociables, pero si no lo hiciera, podría verse impedida de acceder al mercado de cambios, y, en consecuencia, tener que hacer frente al repago de capital e intereses de las Obligaciones Negociables con fondos de libre disponibilidad o con cualquier otro mecanismo de pago válido de conformidad con las normativas aplicables.

Los actuales y futuros controles cambiarios y restricciones a las transferencias al exterior podrían afectar la capacidad de los Inversores de recibir pagos por las Obligaciones Negociables o repatriar su inversión.

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

Conforme surge de las normas cambiarias establecidas por el BCRA vigentes a la fecha del presente Suplemento, se requiere la conformidad previa del BCRA por parte de los no residentes para acceder al mercado local de cambios para la compra de moneda extranjera independientemente del monto involucrado en la operación, excepto para determinadas personas. En virtud de ello, los inversores no residentes que reciban los servicios de deuda bajo las Obligaciones Negociables en Argentina podrían verse restringidos de repatriar dichos fondos.

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

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

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



Ramiro Molina
Subdelegado

INFORMACIÓN FINANCIERA

Para obtener información relativa a la información financiera de la Compañía, se recomienda a los inversores, ver “Capítulo VIII - Antecedentes Financieros” del Prospecto de Programa, 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 2024, 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 2024.

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 2023 y 2022 y los Estados Financieros Condensados Intermedios al 30 de septiembre de 2024, 2023 y 2022, 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 2024, 2023 Y 2022 (expresados en miles de pesos)

Información de los Estados del resultado Integral	9 meses		
	al 30-09-2024	al 30-09-2023 (*)	al 30-09-2022 (*)
	(No Auditado)	(No Auditado)	(No Auditado)
Ingresos por alquileres	31.317.438	27.167.096	29.122.333
Ingresos por servicios	7.206.164	6.354.652	6.570.181
Costos de servicios	(6.434.599)	(5.750.768)	(6.167.853)
Ganancia bruta	32.089.003	27.770.980	29.524.661
Otros ingresos operativos	444.238	617.660	10.382
Gastos de comercialización	(2.095.199)	(1.969.322)	(1.832.285)
Gastos de administración	(3.014.581)	(3.644.868)	(3.443.830)
Otros gastos operativos	(876.629)	(687.688)	(8.024.596)
Ganancia operativa antes del resultado por revalúo de propiedades de inversión	26.546.832	22.086.762	16.234.332
Pérdida por revalúo de propiedades de inversión - terminadas	(244.298.599)	(14.406.378)	(49.013.228)
(Pérdida) ganancia por revalúo de propiedades de inversión - en construcción	(2.355.077)	13.965	(1.791.885)
(Pérdida) ganancia por revalúo de propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	(5.071.448)	972.358	(3.636.664)
Pérdida neta de propiedades de inversión	(251.725.124)	(13.420.055)	(54.441.777)
(Pérdida) ganancia operativa	(225.178.292)	8.666.707	(38.207.445)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	82.167.224	65.954.548	43.018.496
Ingresos financieros	3.963.659	8.676.153	18.155.105
Costos financieros	(45.789.610)	(73.162.649)	(58.897.745)
(Pérdida) ganancia antes del impuesto a las ganancias	(184.837.019)	10.134.759	(35.931.589)
Impuesto a las ganancias del período	63.206.398	1.805.106	19.546.252
(Pérdida) ganancia neta del período	(121.630.621)	11.939.865	(16.385.337)

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2024.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024, 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022 (expresados en miles de pesos)

Información de los estados de situación financiera y cambios en el patrimonio	30-09-2024	31-12-2023	31-12-2022
		(*)	(*)
	(No auditado)	(Auditado)	(Auditado)
Activo			



Ramiro Molina
Subdelegado

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

	30-09-2024	31-12-2023	31-12-2022
	(No auditado)	(*) (Auditado)	(*) (Auditado)
Activo No Corriente			
Propiedades de inversión – terminadas	378.596.902	551.347.199	320.948.031
Propiedades de inversión - en construcción	10.466.217	68.303.130	33.801.179
Propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	7.862.991	14.878.989	18.703.323
Activos intangibles	66.013	65.968	102.429
Propiedad, planta y equipo	571.856	896.152	1.264.142
Depósitos en garantía	2.836.816	4.979.924	3.435.520
Créditos fiscales	-	62.020	166.990
Otros activos	160.767	433.403	6.122.691
Total Activo No Corriente	400.561.562	640.966.785	384.544.305
Activo Corriente			
Créditos fiscales	139.525	2.832.575	2.619.716
Otros activos	6.314.426	9.297.795	160.604
Créditos por ventas	2.095.487	2.341.550	2.949.282
Depósitos en garantía	205.084	191.855	120.170
Inversiones transitorias	9.003.737	1.815.217	19.823.779
Efectivo	135.292	242.254	147.907
Total Activo Corriente	17.893.551	16.721.246	25.821.458
Total Activo	418.455.113	657.688.031	410.365.763
Patrimonio Neto y Pasivo			
Patrimonio Neto			
Capital	4.630.788	4.630.788	4.630.788
Ajuste al capital	202.246.253	202.246.253	202.246.253
Reserva facultativa	142.153.885	9.508.223	-
Reserva legal	7.481.784	500.433	-
Otras reservas	452.089	441.498	2.868.630
Resultados no asignados	(121.630.621)	139.627.013	10.008.656
Total Patrimonio Neto	235.334.178	356.954.208	219.754.327
Pasivo No Corriente			
Deudas financieras	69.766.417	84.108.619	71.302.336
Depósitos y anticipos de clientes	2.849.452	4.524.274	2.648.862
Previsión para contingencias	375.739	598.433	462.142
Pasivo por impuesto diferido	60.361.413	129.878.351	68.632.880
Total Pasivo No Corriente	133.353.021	219.109.677	143.046.220
Pasivo Corriente			
Deudas financieras	17.348.052	40.714.521	20.852.147
Deudas con partes relacionadas	19.777.810	31.270.683	19.572.179
Depósitos y anticipos de clientes	1.399.335	1.584.629	1.501.867
Previsión para contingencias	1.651.325	2.338.580	1.693.796
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	1.788.249	3.430.044	1.524.611
Cargas fiscales	6.401.785	333.840	735.549
Otros pasivos	615.951	1.032.201	2.596
Remuneraciones y cargas sociales	785.407	919.648	1.682.471
Total Pasivo Corriente	49.767.914	81.624.146	47.565.216
Total Pasivo	183.120.935	300.733.823	190.611.436
Total Patrimonio Neto y Pasivo	418.455.113	657.688.031	410.365.763

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2024.

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES FINALIZADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024, 2023 Y 2022 (expresados en miles de pesos)

	30-09-2024	30-09-2023	30-09-2022
	(No auditado)	(*) (No auditado)	(*) (No auditado)
Actividades operativas			
(Pérdida) ganancia neta del período	(121.630.621)	11.939.865	(16.385.337)



Ramiro Molina
Subdelegado

Ajustes para conciliar la (pérdida) ganancia neta del período con los flujos netos de efectivo:

Impuesto a las ganancias	(63.206.398)	(1.805.106)	(19.546.252)
Depreciación de propiedad, planta y equipo y amortización de activos intangibles	389.883	443.697	403.661
Deudores incobrables	4.821	19.038	9.650
Pérdida neta de propiedades de inversión	251.725.124	13.420.055	54.441.777
Ingresos financieros	(3.963.659)	(8.676.153)	(18.155.105)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(82.167.224)	(65.954.548)	(43.018.496)
Costos financieros	45.789.610	73.162.649	58.897.745
Incremento (recupero) en provisión para contingencias	608.835	(121.014)	7.466.045
Cargo (recupero) neto por beneficios a empleados	6.908	(1.411.867)	36.369

Cambios en los activos y pasivos operativos:

En créditos por venta, otros activos, créditos fiscales y otros créditos	2.045.757	(4.723.158)	(2.556.972)
En deudas comerciales y otras cuentas por pagar, cargas fiscales, provisión de beneficios a empleados, depósitos y anticipos de clientes y otros pasivos	1.848.494	5.798.948	1.889.616

Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de operación

31.451.530 22.092.406 23.482.701

Actividades de inversión

(Colocaciones) cobros netos de inversiones transitorias	(7.442.132)	5.658.813	31.567.461
Pagos por compras de propiedad, planta y equipo	(57.151)	(125.170)	(128.412)
Valor residual de las bajas de propiedad, planta y equipo	45	-	-
Pagos por adquisiciones de activos intangibles	(8.526)	(7.609)	(26.197)
Pagos por inversiones en otros activos financieros	-	-	(218.467)
Pagos por adquisiciones de propiedades de inversión y pagos de concesiones	(15.727.180)	(41.763.774)	(8.069.376)

Flujo neto de efectivo (aplicado en) procedente de las actividades de inversión

(23.234.944) (36.237.740) 23.125.009

Actividades de financiación

Obtención de préstamos	33.094.464	47.804.290	5.197.959
Obtención de préstamos con partes relacionadas	-	-	827.341
Pago voluntario de préstamos	(26.025.947)	(6.061.052)	(25.783.336)
Pago de préstamos	(8.192.559)	(21.848.765)	(21.005.799)
Disminución de depósito en garantía	37.974	34.673	-
Pagos por arrendamientos	(292.969)	(218.734)	(269.007)
Pago de intereses y gastos de préstamos	(6.801.631)	(4.717.852)	(5.695.583)

Flujo neto de efectivo (aplicado en) procedente de las actividades de financiación

(8.180.668) 14.992.560 (46.728.425)

Aumento (disminución) neta del efectivo	35.918	847.226	(120.715)
Diferencia de cambio y otros resultados financieros del efectivo	21.256	59.048	26.529
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo	(164.136)	(358.676)	(773.757)
Efectivo al 1 de enero	242.254	147.907	1.040.379
Efectivo al 30 de septiembre	135.292	695.505	172.436

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2024.

Indicadores Financieros

	30-09-24	30-09-23	30-09-22
		(*)	(*)
Activo corriente/Pasivo corriente	0,36	0,22	0,56
Patrimonio neto total/Pasivo total	1,29	1,13	0,97
Activo no corriente/Total del Activo	0,96	0,96	0,93
Resultado neto del período (no incluye otros resultados integrales) / Patrimonio neto total promedio	(0,52)	0,06	(0,08)

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2024.

Otros indicadores

Métricas Operativas	30-09-24	31-12-23	31-12-22
Total de hectáreas ⁽¹⁾	116,20	113,25	113,25
Metros cuadrados de depósito alquilable	517.800	463.700	404.334
Metros cuadrados de depósito en desarrollo ⁽²⁾	60.233	57.164	63.123



Ramiro Molina
Subdelegado

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

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

(2) Al 30 de septiembre de 2024 corresponden al depósito urbano Maza y el espacio ubicado en el parque Mercado Central, correspondiente a la zona E3 ampliada. Al 31 de diciembre de 2023 corresponden al desarrollo de la sexta nave en Pacheco, el desarrollo de la cuarta nave en Echeverría y el depósito urbano Maza. Al 31 de diciembre de 2022 corresponden al depósito urbano Maza, el desarrollo de la tercera nave en Tortugas, el desarrollo de la tercera nave en Echeverría y el desarrollo de la quinta nave en Pacheco.

(3) Expresado en metros cuadrados desarrollables.

Capitalización y Endeudamiento

En el siguiente cuadro se detalla nuestra capitalización y endeudamiento al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 en miles de pesos:

	<u>30-09-2024</u>	<u>31-12-2023</u>
		(*)
Deuda financiera		
No corriente		
Obligaciones negociables públicas	41.273.957	33.052.810
Obligaciones negociables privadas	26.612.816	50.042.171
Arrendamientos	1.879.644	1.013.638
Subtotal deuda financiera no corriente	<u>69.766.417</u>	<u>84.108.619</u>
Corriente		
Obligaciones negociables públicas	12.459.532	32.928.031
Obligaciones negociables privadas	4.462.605	7.528.754
Arrendamientos	425.915	257.736
Subtotal deuda financiera corriente	<u>17.348.052</u>	<u>40.714.521</u>
Total deuda financiera	<u>87.114.469</u>	<u>124.823.140</u>
Patrimonio neto		
Capital	4.630.788	4.630.788
Ajuste al capital	202.246.253	202.246.253
Reserva facultativa	142.153.885	9.508.223
Reserva legal	7.481.784	500.433
Otras reservas	452.089	441.498
Resultados no asignados	(121.630.621)	139.627.013
Total Patrimonio Neto	<u>235.334.178</u>	<u>356.954.208</u>
Total capitalización	<u>322.448.647</u>	<u>481.777.348</u>

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2024.

Capital Social

Nuestra estructura de capital está compuesta por una única clase de cuotas sociales. La composición del Capital Social emitido por clase de cuota social a la fecha del presente Suplemento es la siguiente:

Cantidad de Cuotas	Capital Social en Ps.	Valor nominal unitario en Ps.	Nº de votos que otorga c/u	Cuotas Suscriptas, Integradas e Inscriptas en Ps.
4.630.787.640	4.630.787.640	1	1	4.630.787.640

Al 30 de septiembre de 2024 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.



Ramiro Molina
Subdelegado

Cuotas sociales propias en cartera

La Emisora 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 2024 expresados en miles de pesos y en moneda homogénea del 30 de septiembre de 2024.

Clase	Fecha de colocación	Fecha de vencimiento	Moneda	Monto colocado en moneda de emisión	Monto en circulación en moneda de emisión	Monto colocado y en circulación en miles de pesos	Monto en circulación en miles de pesos ⁽¹⁾
Clase 10	26-07-23	27-07-26	USD	20.000.000	20.000.000	19.410.000	19.570.628
Clase 11	07-02-24	08-02-25	ARS	3.994.444.444	3.994.444.444	3.994.444	4.183.783
Clase 12	06-03-24	08-03-26	UVA	13.288.056	13.288.056	15.684.557	15.596.007
Clase 13	05-06-24	07-06-27	UVA	5.215.101	5.215.101	6.155.644	6.104.719
Clase 14	05-06-24	07-06-25	ARS	8.124.834.000	8.124.834.000	8.124.834	8.278.352
						53.369.479	53.733.489

(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 2024 expresados en miles de pesos y en moneda homogénea del 30 de septiembre de 2024.

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
Priv. OPIC 1	12-09-2019	15-11-2031	US\$	20.000.000	14.146.341	13.729.024
Priv. OPIC 2	24-10-2020	15-11-2031	US\$	20.000.000	14.146.341	13.729.024
Priv. DFC 3	27-04-2020	15-11-2031	US\$	5.000.000	3.536.585	3.432.256
				45.000.000	31.829.267	30.890.304

Obligaciones negociables privadas con partes relacionadas

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	16-07-2019	23-12-2024	US\$	2.700.000	2.700.000	2.620.350
Serie Priv. 2	16-07-2019	23-12-2024	US\$	3.250.000	3.250.000	3.154.125
Serie Priv. 3	16-07-2019	23-12-2024	US\$	2.050.000	2.050.000	1.989.525
Serie Priv. 4	05-08-2019	23-12-2024	US\$	4.000.000	4.000.000	3.882.000
Serie Priv. 5	28-08-2019	23-12-2024	US\$	2.000.000	2.000.000	1.941.000
Serie Priv. 7	21-01-2021	23-12-2024	US\$	1.349.210	1.349.210	1.309.970
Serie Priv. 8	30-09-2021	23-12-2024	US\$	666.288	666.288	646.910
Serie Priv. 9	05-08-2022	23-12-2024	US\$	797.947	797.947	774.740
Serie Priv. 10	23-11-2022	23-12-2024	US\$	133.517	133.517	129.634
				16.946.962	16.946.962	16.448.254

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 2024 comparativo con los mismos períodos del 2023 y 2022, 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 2024, 2023 y 2022 de acuerdo con NIIF

Ingresos por alquileres

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

Ramiro Molina
Subdelegado

Los ingresos por alquileres del período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 aumentaron un 15% en comparación con el mismo período del año anterior. El incremento se explica fundamentalmente por un aumento del 14% en la superficie alquilada (de 3.636.519 m² a 4.157.834 m²) y por el incremento del precio promedio del alquiler del 1%.

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 m² a 3.636.519 m²).

Ingresos por servicios

Los ingresos por servicios facturados a los inquilinos constan de:

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

Los ingresos por servicios aumentaron un 13% para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 en comparación con el mismo período del año anterior, principalmente como consecuencia del aumento de la superficie alquilada mencionada del 14% compensado parcialmente por la disminución de 1% en el precio promedio de las expensas.

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

Los costos de servicios aumentaron un 12% (Ps. 683,8 millones) para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 en comparación con el mismo período del año anterior. Tal como se observa en el siguiente cuadro, el aumento se explica principalmente por el aumento de Ps. 224,7 millones en gastos de mantenimiento, Ps. 202,3 millones en alquileres, Ps. 192,7 millones en otros impuestos y tasas, Ps. 104,7 millones en vigilancia y seguridad, y Ps. 63 millones en seguros, parcialmente compensado por la disminución de Ps. 112,8 millones en servicios públicos, entre otros.

Los costos de servicios disminuyeron para el periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 en comparación con el mismo período del año anterior un 7% (Ps. 417,1 millones). Tal como se observa en el siguiente cuadro, la disminución se explica principalmente por la disminución de Ps. 315,6 millones en servicios públicos, Ps. 105,4 millones en alquileres, Ps. 44,5 millones en gastos de mantenimiento y Ps. 38,5 millones en sueldos y cargas sociales, parcialmente compensado por un aumento de Ps. 115,7 millones en vigilancia y seguridad, 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 2024, 2023 y 2022, expresados en miles de pesos y en moneda homogénea del 30 de septiembre de 2024.

Nueve meses finalizado el	Costos de servicios					
	30-09-24		30-09-23		Variación	
Electricidad, gas y comunicaciones	1.840.736	29%	1.953.561	34%	(112.825)	-6%
Gastos de mantenimiento	1.281.920	20%	1.057.216	18%	224.704	21%
Otros impuestos y tasas	1.196.706	19%	1.004.021	17%	192.685	19%
Vigilancia y seguridad	1.069.966	17%	965.259	17%	104.707	11%
Alquileres	358.155	6%	155.820	3%	202.335	130%
Sueldos y cargas sociales	296.004	5%	247.847	4%	48.157	19%
Seguros	231.806	4%	168.844	3%	62.962	37%
Honorarios	51.608	1%	62.514	1%	(10.906)	-17%
Depreciación de propiedad, planta y equipo	43.790	1%	77.170	1%	(33.380)	-43%
Beneficios al personal	9.610	0%	7.064	0%	2.546	36%
Movilidad, viáticos y representación	6.805	0%	7.234	0%	(429)	-6%
Amortización de activos intangibles	137	0%	445	0%	(308)	-69%
Diversos	47.356	1%	43.773	1%	3.583	8%
	6.434.599	100%	5.750.768	100%	683.831	12%



Ramiro Molina
Subdelegado

Nueve meses finalizado el	Costos de servicios					
	30-09-23		30-09-22		Variación	
Electricidad, gas y comunicaciones	1.953.561	34%	2.269.174	37%	(315.613)	-14%
Gastos de mantenimiento	1.057.216	18%	1.101.734	18%	(44.518)	-4%
Otros impuestos y tasas	1.004.021	17%	993.638	16%	10.383	1%
Vigilancia y seguridad	965.259	17%	849.530	14%	115.729	14%
Sueldos y cargas sociales	247.847	4%	286.367	5%	(38.520)	-13%
Seguros	168.844	3%	171.402	3%	(2.558)	-1%
Alquileres	155.820	3%	261.223	4%	(105.403)	-40%
Depreciación de propiedad, planta y equipo	77.170	1%	93.944	2%	(16.774)	-18%
Honorarios	62.514	1%	59.817	1%	2.697	5%
Movilidad, viáticos y representación	7.234	0%	6.192	0%	1.042	17%
Beneficios al personal	7.064	0%	7.179	0%	(115)	-2%
Amortización de activos intangibles	445	0%	1.060	0%	(615)	-58%
Diversos	43.773	1%	66.593	1%	(22.820)	-34%
	5.750.768	100%	6.167.853	100%	(417.085)	-7%

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 2024, en comparación con el mismo período año anterior, esta línea aumentó su pérdida un 1.596% (Ps. 229.892,2 millones) debido a que la inflación fue considerablemente superior a la devaluación comparativamente entre ambos períodos (2024: la inflación fue del 101,58% y la devaluación fue del 20,04%; 2023: la inflación del período fue del 103,15% y la devaluación fue del 97,53%) parcialmente compensado por el incremento en el valor a mercado de las propiedades de inversión comparado con el ejercicio 2023.

Al 30 de septiembre de 2023, en comparación con el mismo período año anterior, esta línea disminuyó su pérdida un 71% (Ps. 34.606,9 millones) principalmente debido a que la brecha entre la inflación y la devaluación comparativamente entre ambos períodos fue inferior (2023: la inflación fue del 103,15% y la devaluación fue del 97,53%; 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 y por el incremento en el valor a mercado de las propiedades de inversión comparado con el ejercicio 2022.

Pérdida 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.

Pérdida por revalúo de propiedades de inversión – terreno mantenido para futuros desarrollos

Los terrenos mantenidos para futuros desarrollos son afectados por los mismos tres efectos que las propiedades terminadas: (i) valor de mercado en Dólares Estadounidenses, (ii) Diferencia de cambio y (iii) neteo del efecto inflacionario.

Otros ingresos operativos

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

Los otros ingresos operativos disminuyeron en un 39% (Ps. 173,4 millones) para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 comparativamente con el mismo período del año anterior fundamentalmente por la disminución en Ps. 613,8 millones en el recupero de la previsión para contingencias, parcialmente compensado por el incremento en servicios de administración y gerenciamiento por Ps. 286,3 millones, en multas y compensaciones comerciales por Ps. 150,4 millones y en recupero de previsión para incobrables por Ps 3,7 millones.

Los otros ingresos operativos se incrementaron en un 5849% a (Ps. 607,3 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. 613,8 millones, parcialmente compensado por el recupero de la previsión para incobrables del período anterior por Ps. 7,5 millones, entre otros.

El siguiente cuadro muestra los otros ingresos operativos de la Sociedad, abierto por tipo de gasto, para los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2024, 2023 y 2022 expresados en miles de pesos y en moneda homogénea del 30 de septiembre de 2024.



Ramiro Molina
Subdelegado

Nueve meses finalizado el	Otros ingresos operativos					
	30-09-24		30-09-23		Variación	
Servicios administrativos, netos de costos	288.929	65%	2.651	0%	286.278	64%
Multas y compensaciones comerciales	151.609	34%	1.250	0%	150.359	34%
Recupero de previsión incobrables	3.700	1%	-	0%	3.700	1%
Recupero de previsión para contingencias	-	0%	613.759	99%	(613.759)	-138%
	444.238	100%	617.660	100%	(173.422)	-39%

Nueve meses finalizado el	Otros ingresos operativos					
	30-09-23		30-09-22		Variación	
Recupero de previsión para contingencias	613.759	99%	-	0%	613.759	100%
Servicios administrativos, netos de costos	2.651	0%	637	6%	2.014	316%
Multas y compensaciones comerciales	1.250	0%	-	0%	1.250	100%
Recupero de previsión incobrables	-	0%	7.499	72%	(7.499)	-100%
Diversos	-	0%	2.246	22%	(2.246)	-100%
	617.660	100%	10.382	100%	607.278	5849%

Gastos de comercialización

Los gastos de comercialización incluyen principalmente el impuesto sobre los ingresos brutos (una alícuota aproximada del 4% ponderada por jurisdicción sobre el total de los ingresos por alquiler y servicios al 30 de septiembre de 2024), sueldos y cargas sociales del personal, gastos de promoción y publicidad y honorarios, entre otros.

Los gastos de comercialización aumentaron un 6% (Ps. 125,9 millones) para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 comparativamente con el mismo período del año anterior. Tal como se observa en el siguiente cuadro, este incremento se debe fundamentalmente al mayor cargo por Ps. 176,8 millones en el impuesto sobre los ingresos brutos, Ps. 40,9 millones en honorarios y Ps. 34,2 millones en promoción y publicidad, parcialmente compensado por el menor cargo por Ps. 104,4 millones en sueldos y cargas sociales del personal, Ps. 14,2 millones en incobrables y por Ps. 8,5 millones en otros impuestos y tasas, entre otros.

Los gastos de comercialización aumentaron un 7% (Ps. 137 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. 246,7 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. 19 millones, parcialmente compensado por menores cargos de Ps. 148,5 millones en sueldos y cargas sociales, entre otros.

El siguiente cuadro muestra los Gastos de comercialización de la Sociedad, abierto por tipo de gasto, para los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2024, 2023 y 2022, expresados en miles de pesos y en moneda homogénea del 30 de septiembre de 2024.

Nueve meses finalizado el	Gastos de comercialización					
	30-09-24		30-09-23		Variación	
Impuesto sobre ingresos brutos	1.701.498	81%	1.524.672	77%	176.826	12%
Sueldos y cargas sociales	160.101	8%	264.548	13%	(104.447)	-39%
Promoción y publicidad	111.679	5%	77.454	4%	34.225	44%
Honorarios	76.978	4%	36.113	2%	40.865	113%
Responsabilidad social empresarial	18.304	1%	13.535	1%	4.769	35%
Otros Impuestos y tasas	13.083	1%	21.534	1%	(8.451)	-39%
Incobrables	4.821	0%	19.038	1%	(14.217)	-75%
Beneficios al personal	2.136	0%	392	0%	1.744	445%
Movilidad, viáticos y representación	-	0%	3.606	0%	(3.606)	-100%
Diversos	6.599	0%	8.430	0%	(1.831)	-22%
	2.095.199	100%	1.969.322	100%	125.877	6%

Nueve meses finalizado el	Gastos de comercialización					
	30-09-23		30-09-22		Variación	
Impuesto sobre ingresos brutos	1.524.672	77%	1.277.995	70%	246.677	19%
Sueldos y cargas sociales	264.548	13%	413.069	23%	(148.521)	-36%
Promoción y publicidad	77.454	4%	74.741	4%	2.713	4%
Honorarios	36.113	2%	33.273	2%	2.840	9%
Otros impuestos y tasas	21.534	1%	2.503	0%	19.031	760%
Incobrables	19.038	1%	9.653	1%	9.385	97%
Responsabilidad social empresarial	13.535	1%	15.587	1%	(2.052)	-13%
Movilidad, viáticos y representación	3.606	0%	-	0%	3.606	100%
Beneficios al personal	392	0%	287	0%	105	37%
Diversos	8.430	0%	5.177	0%	3.253	63%
	1.969.322	100%	1.832.285	100%	137.037	7%



Ramiro Molina
Subdelegado

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 disminuyeron 17% (Ps. 630,3 millones) para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 comparativamente con el mismo período del año anterior. Tal como se observa en el siguiente cuadro, esta disminución se explica principalmente por la disminución en sueldos y cargas sociales por Ps. 315,3 millones, en honorarios por Ps. 202,2 millones, en otros impuestos y tasas por Ps. 58,2 millones, en beneficios al personal por Ps. 36,3 millones, y en amortización de activos intangibles por Ps. 25,6 millones, parcialmente compensado por el aumento en mantenimiento por Ps. 7,5 millones, entre otros.

Los gastos de administración aumentaron 6% (Ps. 201 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. 151,6 millones, el aumento en depreciación de propiedad, planta y equipo por Ps. 56,4 millones, el incremento de otros impuestos y tasas por Ps. 29,4 millones y de otros costos de administración por Ps. 7 millones, parcialmente compensado por la disminución en sueldos y cargas sociales por Ps. 45 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 2024, 2023 y 2022, expresados en miles de pesos y en moneda homogénea del 30 de septiembre de 2024.

Nueve meses finalizado el	Gastos de administración					
	30-09-24		30-09-23		Variación	
Sueldos y cargas sociales	1.682.574	56%	1.997.882	55%	(315.308)	-16%
Honorarios	521.705	17%	723.940	20%	(202.235)	-28%
Depreciación de propiedad, planta y equipo	337.612	11%	332.118	9%	5.494	2%
Otros impuestos y tasas	171.660	6%	229.850	6%	(58.190)	-25%
Alquileres	90.006	3%	107.859	3%	(17.853)	-17%
Beneficios al personal	61.081	2%	97.407	3%	(36.326)	-37%
Movilidad, viáticos y representación	31.617	1%	29.410	1%	2.207	8%
Gastos bancarios	22.210	1%	19.312	1%	2.898	15%
Gastos de mantenimiento	14.246	0%	6.724	0%	7.522	112%
Amortización de activos intangibles	8.344	0%	33.964	1%	(25.620)	-75%
Electricidad, gas y comunicaciones	5.771	0%	3.940	0%	1.831	46%
Diversos	67.755	2%	62.462	2%	5.293	8%
	3.014.581	100%	3.644.868	100%	(630.287)	-17%

Nueve meses finalizado el	Gastos de administración					
	30-09-23		30-09-22		Variación	
Sueldos y cargas sociales	1.997.882	55%	2.042.852	59%	(44.970)	-2%
Honorarios	723.940	20%	572.315	17%	151.625	26%
Depreciación de propiedad, planta y equipo	332.118	9%	275.743	8%	56.375	20%
Otros impuestos y tasas	229.850	6%	200.493	6%	29.357	15%
Alquileres	107.859	3%	126.562	4%	(18.703)	-15%
Beneficios al personal	97.407	3%	63.064	2%	34.343	54%
Amortización de activos intangibles	33.964	1%	32.912	1%	1.052	3%
Movilidad, viáticos y representación	29.410	1%	35.232	1%	(5.822)	-17%
Gastos bancarios	19.312	1%	23.797	1%	(4.485)	-19%
Gastos de mantenimiento	6.724	0%	12.208	0%	(5.484)	-45%
Electricidad, gas y comunicaciones	3.940	0%	3.144	0%	796	25%
Diversos	62.462	2%	55.508	2%	6.954	13%
	3.644.868	100%	3.443.830	100%	201.038	6%

Otros gastos operativos

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

Los otros gastos operativos se incrementaron en un 27% (Ps. 188,9 millones) para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 comparativamente con el mismo período del año anterior fundamentalmente por el mayor cargo de la previsión para contingencias por Ps. 116,1 millones, mayor cargo en consultoría y honorarios profesionales por Ps. 33,9 millones, incremento en otros gastos por Ps. 22,2 millones, y por el incremento en remuneraciones y cargas sociales por Ps. 20,4 millones, parcialmente compensado por la disminución de Ps. 2,2 millones en intereses, entre otros.

Los otros gastos operativos disminuyeron en un 91% (Ps. 7.336,9 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



Ramiro Molina
Subdelegado

por Ps. 6.973,3 millones, por la disminución en consultoría y honorarios profesionales por Ps. 148,3 millones y por la disminución de remuneraciones y cargas sociales por Ps. 96,1 millones, entre otros.

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 2024, 2023 y 2022, expresados en miles de pesos y en moneda homogénea del 30 de septiembre de 2024.

Nueve meses finalizado el	Otros gastos operativos					
	30-09-24		30-09-23		Variación	
Contingencias	608.835	69%	492.745	72%	116.090	24%
Remuneraciones y cargas sociales	158.104	18%	137.727	20%	20.377	15%
Consultoría y honorarios profesionales	55.496	6%	21.597	3%	33.899	157%
Otros impuestos	3.189	0%	4.630	1%	(1.441)	-31%
Intereses	363	0%	2.552	0%	(2.189)	-86%
Valor residual de las bajas de propiedad, planta y equipo	45	0%	-	0%	45	100%
Diversos	50.597	6%	28.437	4%	22.160	78%
	876.629	100%	687.688	100%	188.941	27%

Nueve meses finalizado el	Otros gastos operativos					
	30-09-23		30-09-22		Variación	
Contingencias	492.745	72%	7.466.045	93%	(6.973.300)	-93%
Remuneraciones y cargas sociales	137.727	20%	233.843	3%	(96.116)	-41%
Consultoría y honorarios profesionales	21.597	3%	169.907	2%	(148.310)	-87%
Otros impuestos	4.630	1%	10.352	0%	(5.722)	-55%
Intereses	2.552	0%	67.894	1%	(65.342)	100%
Diversos	28.437	4%	76.555	1%	(48.118)	-63%
	687.688	100%	8.024.596	100%	(7.336.908)	-91%

Ingresos financieros

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

Los ingresos financieros disminuyeron un 54% (Ps. 4.712,5 millones) para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 comparativamente con el mismo período del año anterior, principalmente por la menor ganancia neta de Ps. 5.926,4 millones del resultado por operaciones de inversiones transitorias y por menores intereses ganados por Ps. 199,5 millones, parcialmente compensado por una mayor ganancia de Ps. 1.413,4 millones del resultado por operaciones de ON propias.

Los ingresos financieros disminuyeron 52% (Ps. 9.479 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. 8.476,1 millones del resultado por operaciones de inversiones transitorias y por la disminución de Ps. 1.002,9 millones en intereses ganados.

Costos financieros

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

Los costos financieros disminuyeron un 37% (Ps. 27.373 millones) para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 comparativamente con el mismo período del año anterior, principalmente por un menor cargo por diferencias de cambio por Ps. 29.786,4 millones, menor pérdida por resultado por cálculo a valor actual de créditos fiscales, otros activos y depósitos en garantía por Ps. 4.052,4 millones, menor cargo por intereses sobre préstamos y amortización de gastos diferidos por Ps. 326,5 millones, disminución neta en honorarios profesionales y en otros costos financieros por Ps. 1,1 millones, parcialmente compensado por la disminución del resultado por revaluación de las deudas financieras en UVAs por Ps. 6.612,9 millones, mayor comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por Ps. 88,1 millones, incremento en otros impuestos por Ps. 84,9 millones, y por mayores costos financieros por intereses por préstamos con partes relacionadas por Ps. 7,5 millones.

Los costos financieros se incrementaron un 24% (Ps. 14.264,9 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. 21.708 millones, mayor pérdida por cálculo a valor actual de créditos fiscales, otros activos y depósitos en garantía por Ps. 2.465,9 millones y por el incremento de intereses sobre préstamos y amortización de gastos diferidos por Ps. 2.036,9 millones, parcialmente compensado por la disminución del resultado por revaluación de las deudas financieras en UVAs por Ps. 11.745,6, disminución en otros impuestos y otros costos financieros por Ps. 137 millones, menores costos financieros por intereses por préstamos con partes relacionadas por Ps. 54,8 millones y por un menor costo por honorarios profesionales por Ps. 8,5 millones.

Impuesto a las ganancias

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



Ramiro Molina
Subdelegado

El resultado por impuesto a las ganancias aumentó un 3.402% (Ps. 61.401,3 millones) para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 comparativamente con el mismo período del año anterior principalmente como consecuencia de la variación de las diferencias transitorias que componen el impuesto diferido.

El resultado por impuesto a las ganancias disminuyó un 91% (Ps. 17.741,1 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.



Ramiro Molina
Subdelegado

CALIFICACIÓN DE RIESGO

Las Obligaciones Negociables cuentan con una calificación “AA” otorgada por FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo (Afiliada de Fitch Ratings, Ltd.) con fecha 27 de noviembre de 2024. 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. Dicha calificación de riesgo puede ser modificada, suspendida o retirada en cualquier momento y la misma no constituye una recomendación para comprar, mantener o vender las Obligaciones Negociables.

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



Ramiro Molina
Subdelegado

GASTOS DE EMISIÓN

Los gastos relacionados con la emisión de las Obligaciones Negociables serán afrontados por la Compañía y ascenderán aproximadamente a US\$94.000, los cuales representarán el 0,94% del total de la emisión de las Obligaciones Negociables, asumiendo una emisión de Obligaciones Negociables por hasta el Monto Máximo, a decir de la suma de US\$10.000.000.

Los gastos relacionados con la emisión y colocación de las Obligaciones Negociables serán afrontados por la Emisora e incluyen principalmente: (i) los honorarios de los Colocadores que serán aproximadamente US\$65.000, los cuales representaran el 0,65% del monto de emisión referido; (ii) los honorarios del agente de calificación de riesgo, los auditores de la Emisora, los honorarios de los asesores legales de la Emisora y de los Colocadores que serán aproximadamente US\$21.000, los cuales representarán el 0,21% del monto de emisión referido; y (iii) los aranceles a pagar a la CNV y a los mercados de valores ante los cuales se hubiere solicitado la autorización para el listado y negociación de las Obligaciones Negociables y las publicaciones en los Sistemas Informativos que serán aproximadamente US\$8.000, los cuales representarán el 0,08% del monto de emisión referido.

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



Ramiro Molina
Subdelegado

DESTINO DE LOS FONDOS

Conforme con lo previsto en el Artículo 36, inciso 2, de la Ley de Obligaciones Negociables la Compañía utilizará el total del producido neto de la colocación de las Obligaciones Negociables para: (i) inversiones en activos físicos y bienes de capital situados en el país; (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; y (v) la adquisición de participaciones sociales o financiamiento del giro comercial de su negocio, cuyo producido se aplique exclusivamente a los destinos antes especificados, los cuales deberán calificar como Proyecto Verde Elegible.

Se destaca que el producido neto proveniente de la emisión de las Obligaciones Negociables, en cumplimiento del artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables y en virtud de los Lineamientos para la Emisión de Bonos SVS y de lo dispuesto en la Guía ByMA será destinado al Proyecto Verde Elegible (tal como se define más adelante) de acuerdo con los Lineamientos para la Emisión de Bonos SVS, contenidos en las Normas de CNV, y en especial inversiones, construcciones, instalaciones, ampliaciones, mantenimiento, reformas, mejoras, capital de trabajo, adquisiciones y/u otros gastos relacionados, que se enmarquen y/o contribuyan al desarrollo de la siguiente categoría de Proyecto Elegible: Categoría Verde: Edificios Ecológicos, en particular al financiamiento o refinanciación de pasivos, incluyendo préstamos y/o descubiertos bancarios incurridos por la Compañía en el último mes cuyo destino de fondos fuera utilizado para financiar Proyecto Verde Elegible, entre ellos la construcción, ampliación, reforma y/o mejora de propiedades que hayan recibido y/o se encuentren en proceso de recibir la certificación EDGE y/o cualquier otra norma o certificación que cumpla con los requisitos de ICMA. Serán de aplicación asimismo los criterios internacionales mencionados en los Lineamientos para la Emisión de Bonos SVS y en la Guía ByMA, tales como los GBP, creados en 2014 por la ICMA

Destino específico Obligaciones Negociables - Proyecto Verde Elegible

El 100% del producido neto proveniente de la emisión de las Obligaciones Negociables será destinado en cumplimiento del artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables y en virtud de los Lineamientos para la Emisión de Bonos SVS, en particular al financiamiento o refinanciamiento de proyectos que califiquen como proyectos verdes, de acuerdo con los Lineamientos para la Emisión de Bonos SVS (“Proyecto Verde Elegible”) y el Marco, incluyendo: (i) la financiación, desarrollo y construcción de la infraestructura, incluyendo el capital de trabajo, de un proyecto a desarrollarse en uno de los parques operativos que la Compañía posee en el AMBA; y (ii) refinanciación de pasivos, incluyendo préstamos y/o descubiertos bancarios incurridos por la Compañía en el último mes cuyo destino de fondos fuera utilizado para financiar o refinanciar el Proyecto Verde Elegible. La Compañía estima que el 70% del producido neto de la emisión será utilizado para la refinanciación de pasivos cuyo destino de fondos será utilizado para financiar Proyecto Verde Elegible, es decir pagos anticipados acordados con proveedores para avanzar con el desarrollo de la nave logística de calidad Triple A, ubicada en el inmueble concesionado por la CMCBA, identificado como Zona E3 – TEA 104 ZONA E3 y TEA 113 de Tierras Externas de la CMCBA y el remanente a financiar dicho Proyecto Verde Elegible de acuerdo se describe en el presente documento

Objetivos ambientales de la Emisora

El Proyecto Verde Elegible se enmarcarán en el compromiso de la Compañía con el desarrollo sostenible y en la gestión bajo un enfoque ASG, que abarca los aspectos Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo.

En efecto, la Compañía forma parte de las principales iniciativas internacionales de desarrollo sostenible como el Pacto Global de Naciones Unidas¹, desarrolla su estrategia de sustentabilidad de conformidad con los lineamientos establecidos en normas voluntarias como la ISO 26000 Guía de Responsabilidad Social, y está firmemente comprometida con los Objetivos de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas (“ODS”). Asimismo, la Compañía se encuentra certificada en las Normas ISO 9001², 14001³ y 45001⁴ para la administración de sus parques logísticos.

Asimismo, la Emisora ha elaborado un documento marco detallando las características de las emisiones verdes, los plazos de aplicación de fondos y presentación de reportes, en un todo de conformidad con los Lineamientos para la Emisión de Bonos SVS y la Guía BYMA. Dicho documento podrá ser consultado en su página web. Las Obligaciones Negociables serán emitidas de acuerdo al Marco y normativa de aplicación, teniendo en especial consideración “Proyecto Verde Elegible” y en particular la categoría Edificios Ecológicos, existentes en construcción como también y potenciales proyectos que se encuentran actualmente en desarrollo por la Emisora para respaldar la emisión de las Obligaciones Negociables.

Segunda Opinión

FIX SCR, terceo independiente con prestigio en calificación, llevó a cabo una Segunda Opinión (SPO, por sus siglas en inglés), en la cual concluye que el Marco de Financiamiento Sostenible de Plaza Logística S.R.L. presenta una Alineación FUERTE a los Principios de Bonos Verdes de 2021 (GBP; Green Bond Principles), Principios de Bonos Sociales 2023 (SBP; Social Bond Principles) y los Lineamientos o Guía de los Bonos Sostenibles (SBG; Sustainable Bond Guidelines) publicados por la Asociación Internacional de Mercados de Capitales (ICMA; International Capital Market Association). También se encuentra alineado con los Principios de Préstamos Verdes (GLP; Green Loan Principles) y Principios de Préstamos Sociales (SLP; Sustainable Loan Principles) publicados por las asociaciones de préstamos Asociación del Mercado de Préstamos (LMA; Loan Market Association). La SPO se encuentra disponible en el sitio web de la compañía, sección Inversores.

¹ Plaza Logística es firmante del Pacto Global de Naciones Unidas desde el año 2016.

² ISO 9001:2015 Sistemas de Gestión de la Calidad.

³ ISO 14001:2015 Sistemas de Gestión Ambiental.

⁴ ISO 45001:2018 Sistema de Gestión en Seguridad y Salud Ocupacional.

Ramiro Molina
Subdelegado

Los cuatro componentes de los Principios de Bonos Verdes (GBP) de ICMA

Para la correcta aplicación de los recursos, según lo recomendado por la Guía ByMA y por los Lineamientos para la Emisión de Bonos SVS, Plaza Logística alineará sus inversiones en el Proyecto Verde Elegible con los cuatro componentes establecidos por los GBP del ICMA ⁵, a saber

- (i) Uso de los Fondos.
- (ii) Selección y Evaluación de Proyectos.
- (iii) Gestión de los Fondos.
- (iv) Informes.

A continuación, se desarrollan cada uno de estos cuatro componentes en relación al Proyecto Verde Elegible al que podrán destinarse los fondos obtenidos del producido de las Obligaciones Negociables.

(i) Uso de los fondos:

El Proyecto Verde Elegible consistirá, en la construcción de una nave logística de calidad Triple A, para el desarrollo de operaciones logísticas por parte de empresas nacionales o multinacionales, ubicada en uno de los parques multi-cliente que la Compañía posee en el Gran Buenos Aires o dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El Proyecto Verde Elegible se encuadrará en la categoría de Edificios Ecológicos definida por ICMA. Se detalla en cada caso el impacto esperado y la contribución al cumplimiento de los ODS.

(a) *Categoría Elegible GBP (Green Bond Principles):* Edificios ecológicos que cumplan con las normas o certificaciones reconocidas, regional, nacional o internacionalmente (EDGE y/o LEED y/u otros).

En esta categoría los fondos se destinarán al financiamiento o refinanciamiento de la construcción, ampliación, reforma y/o mejora de propiedades que hayan recibido y/o se encuentren en proceso de recibir la certificación EDGE y/o cualquier otra norma o certificación que cumpla con los requisitos de ICMA.

El Proyecto Verde Elegible incorporará en la etapa de construcción el estándar EDGE (y/o cualquier otra norma o certificación que cumpla con los requisitos de ICMA).

EDGE⁶ fue creado por la Corporación Financiera Internacional (IFC por sus siglas en inglés), miembro del Grupo Banco Mundial, que permite generar resultados ambientales positivos como: ahorros en los consumos de energía eléctrica y agua potable, reducir la emisión de gases de efecto invernadero y generar procesos que le permitan mitigar los impactos de su actividad y promover el cuidado del medioambiente.

De acuerdo a lo definido en el Marco, los indicadores a reportar asociados a la categoría elegible: Edificios Ecológicos y que se incluirán en los Reportes anuales, son: :

- (1) Eficiencia energética: unidad de medida en MWh/año, o un % respecto de la línea base informada por EDGE;
- (2) Consumo de agua: unidad de medida en m³/año, o un % respecto de la línea base informada por EDGE;
- (3) Energía incorporada por materiales: unidad de medida en GJ (gigajoules), o un % respecto de la línea base informada por EDGE;
- (4) Emisiones de GEI (Gases de Efecto Invernadero) evitadas en operación: unidad de medida tCO₂/año (toneladas de dióxido de carbono equivalente al año), o un % respecto de la línea base informada por EDGE⁷.

Con relación a su contribución al cumplimiento de los ODS, el Proyecto Verde Elegible tiene el potencial de contribuir en los siguientes:

- (1) ODS 7 Energía Asequible y No Contaminante;
- (2) ODS 12 Producción y Consumo Responsable; y
- (3) ODS 13 Acción por el Clima.

En conclusión, lo expuesto anteriormente muestra que el Proyecto Verde Elegible a financiar, se encuentra contemplado en las categorías de proyectos verdes que describe ICMA en los GBP y comprendido en los Lineamientos para la Emisión de Bonos SVS ⁸ y de ByMA⁹

Selección y evaluación de proyectos:

⁵ Para mayor información sobre los Lineamientos de Bonos Sustentables, dirigirse al sitio web de ICMA: <https://www.icmagroup.org/sustainable-finance/the-principles-guidelines-and-handbooks/sustainability-bond-guidelines-sbg/>

⁶ <https://edgebuildings.com/wp-content/uploads/2019/07/180709-EDGE-Methodology-Version-2.pdf>

⁷ Los valores de GEI tomados como base por parte de EDGE, son provistos por información de la Subsecretaría de Energía Eléctrica de la República Argentina. En este caso, la información de GEI disponible es de los años 2014 y 2015. Al momento de realizar los Informes anuales, dichos datos de GEI podrían estar actualizados y, por lo tanto los valores base podrían verse afectados.

⁸ Lineamientos para la Emisión de Valores Negociables Sociales, Verdes y Sustentables en Argentina.

⁹ Guía de Bonos Sociales, Verdes y Sustentables en el Panel de BYMA, punto 2.1. a.



Ramiro Molina
Subdelegado

La Compañía cuenta con una estructura de Gobierno Corporativo, con la correspondiente definición de funciones y roles, mediante la cual se garantiza la implementación de un proceso de evaluación y selección transparente del Proyecto Verde Elegible.

La decisión del desarrollo del Proyecto Verde Elegible surge por iniciativa de la Gerencia de la Emisora y su consecución es aprobada por dicho órgano societario, en base a análisis de prospectos de inversión en temas financieros y considerando impactos ambientales de los proyectos.

Tal como ya lo ha hecho la Compañía con los más de 517.000 m² desarrollados en sus 7 parques, seleccionará a una o más constructoras de primera línea para desarrollar el Proyecto Verde Elegible mediante un proceso competitivo y transparente. Dicho proceso contemplará la obligación de dar cumplimiento con el estándar EDGE (y/o cualquier otra norma o certificación que cumpla con los requisitos de ICMA) antes mencionado.

(ii) Gestión de los fondos:

Durante el plazo de asignación de fondos, un equipo designado por la Emisora implementará los mecanismos a ser utilizados para garantizar la correcta trazabilidad en el uso de los fondos. Entre otras medidas, se mantendrán los fondos de forma diferenciada en una o más cuentas bancarias, o comitentes, utilizadas específicamente a los efectos de tener dichos montos identificados constantemente hasta su asignación total.

El Proyecto Verde Elegible consistirá en la construcción de una nave de almacenamiento de calidad Triple A, para el desarrollo de operaciones logísticas por parte de empresas nacionales o multinacionales, ubicado en uno de los parques multi-cliente que la Compañía posee en el Gran Buenos Aires o dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, cuya finalización estimada sería entre el cuarto trimestre de 2025 y primer trimestre de 2026, demandando una inversión total aproximada de US\$ 36.000.000 (dólares estadounidenses treinta y seis millones).

La efectiva aplicación de los fondos será oportunamente informada a la CNV en los términos y plazos que establezca la normativa de aplicación, conforme lo indicado en el punto siguiente.

(iii) Informes:

Según lo dispuesto por los Lineamientos para la Emisión de Bonos SVS y dentro del plazo allí establecido, la Emisora elaborará en forma anual un reporte sobre el impacto de la emisión de las Obligaciones Negociables (el “Reporte”), hasta la completa aplicación de fondos netos. El Reporte se publicará con periodicidad anual, conjuntamente con los Estados Financieros Anuales o dentro del plazo de 70 días corridos de su cierre de ejercicio, lo que ocurra primero; y hasta la completa aplicación de los fondos netos. Se estima que el primer informe será publicado a mediados de marzo de 2025 y que la aplicación de fondos netos ocurrirá en, o antes de cumplidos los 24 meses desde la Fecha de Emisión y Liquidación.

Dicho reporte podrá ser validado por un revisor externo independiente, a requerimiento de la Emisora.

La Emisora publicará el Reporte en: (i) su sitio web, y en caso de corresponder (ii) en la página web de ByMA y (iii) en la AIF, y contendrá la siguiente información:

(a) Descripción del Proyecto Verde Elegible y los montos involucrados, incluyendo, el porcentaje de los ingresos que se han asignado a los Proyecto Verde Elegible, y a la financiación y refinanciación (en caso de aplicar).

(b) En caso de corresponder, individualización de montos que aún no han sido destinados a la financiación o refinanciación de los Proyecto Verde Elegible, identificando su situación actual.

(c) Descripción de los desvíos esperados relativos al Proyecto Verde Elegible, en caso de ocurrir.

(d) Indicadores de desempeño ambiental cualitativos y medidas cuantitativas (cuando sea factible) de los Proyecto Verde Elegible. Los indicadores podrán modificarse en el Informe (e incluso año tras año) para reflejar de mejor modo el impacto obtenido y podrán incluir la metodología y los supuestos subyacentes utilizados para preparar los indicadores de rendimiento y las métricas:

Indicadores de desempeño ambiental tentativos de medición:

- i. Eficiencia energética: ahorro de energía eléctrica anual
- ii. Consumo de Agua: ahorro de agua anual
- iii. Energía Incorporada por Materiales: ahorro de energía en fabricación de materiales.
- iv. tCO₂¹⁰ evitadas: ahorro en emisiones de CO₂ anuales

El seguimiento de los indicadores será efectuado en forma directa por la Emisora, o bien mediante la contratación de asesores externos al efecto.

Consecuencias del Incumplimiento de asignar fondos obtenidos bajo Obligaciones Negociables a Proyecto Verde Elegible

El incumplimiento del compromiso de aplicación de fondos, incluyendo sin limitación la falta de aplicación de los fondos a los destinos mencionados o incumplimiento de los compromisos asumidos en la presente sección, tendrá como consecuencia que las Obligaciones Negociables dejarán de listar en el Panel de Bonos Sociales, Verdes y Sustentables de BYMA.

¹⁰ Refiere a toneladas de dióxido de carbono evitadas con periodicidad anual.

Ramiro Molina
Subdelegado

Inversión transitoria de los fondos

Pendiente la aplicación de fondos de las Obligaciones Negociables en el Proyecto Verde Elegible de acuerdo al correspondiente plan, 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, cheques y/o pagarés bursátiles y depósitos a plazo fijo e instrumentos de *money market* hasta tanto destine dichos fondos a uno o más de los fines enunciados anteriormente. Según lo recomendado por los Lineamientos para la Emisión de Bonos SVS, la Compañía no realizará inversiones transitorias vinculadas a los fondos obtenidos bajo la colocación de las Obligaciones Negociables en proyectos que sean inconsistentes con una economía baja en emisiones de carbono y resiliente al clima y con las políticas de cambio climático de la Argentina.



Ramiro Molina
Subdelegado

CONTRATO DE COLOCACIÓN

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

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



Ramiro Molina
Subdelegado

HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

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



Ramiro Molina
Subdelegado

INFORMACIÓN ADICIONAL

CONTROLES DE CAMBIO

El siguiente resumen es una actualización complementaria a la información que fuera brindada en el Prospecto 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 que podría tener injerencia, resultar de aplicación, o que a criterio de la Compañía, podría ser de cierta relevancia para los Potenciales Inversores en relación a las Obligaciones Negociables o a la Compañía, todo ello, sin perjuicio de que la Compañía recomienda a todo Potencial Inversor, efectuar un detallado análisis de su situación particular y consultar con sus propios asesores al respecto.

Mediante Comunicación "A" 8073 de fecha 23/7/2024, el BCRA dispuso que, a partir del 24 de julio de 2024 queda sin efecto el punto 4.3.2. de las normas de "Exterior y Cambios", que contempla condiciones de exclusión para realizar operaciones de títulos valores y otros activos enunciados en los puntos 3.16.3.1. y 3.16.3.2 del citado ordenamiento.

Mediante Comunicación "A" 8074 de fecha 23/7/2024, el BCRA establece que el acceso al mercado de cambios para cursar pagos diferidos por el valor FOB de las importaciones oficializadas a partir del 01/08/24 que correspondan a los bienes comprendidos en el punto 10.10.1.4. de las normas de "Exterior y Cambios" podrá ser realizado un 50% del valor FOB desde los 30 días corridos contados desde el registro de ingreso aduanero de los bienes y el restante 50% desde los 60 días corridos contados desde igual momento. Además, dispone que el acceso al mercado de cambios para cursar pagos diferidos por el valor FOB de las importaciones oficializadas a partir del 01/08/24 que correspondan a bienes comprendidos en el punto 10.10.1.3. de las normas de "Exterior y Cambios" podrá realizarse a partir de los 90 días corridos desde el registro de ingreso aduanero de los bienes. Por último, reemplaza el inciso iii) del punto 2.2.2.1. de las normas de "Exterior y Cambios", referido a la excepción de la obligación de liquidación los cobros de exportaciones de servicios por parte de las personas humanas.

Mediante Comunicación "A" 8085 de fecha 8/8/2024, el BCRA modifica las normas de "Exterior y Cambios" y establece que a partir del 14/08/24 el monto diario a partir del cual será necesario haber cumplimentado el régimen informativo de "Anticipo de operaciones cambiarias" como requisito de acceso al mercado de cambios, se incrementará a US\$ 100.000. Además, a partir del 09/08/24, se deja sin efecto el "Registro de información cambiaria de exportadores e importadores de bienes".

Mediante Comunicación "A" 8094 de fecha 22/8/2024, el BCRA modifica las normas sobre "Exterior y Cambios" para incorporar, dentro de las situaciones para que las entidades puedan dar acceso al mercado de cambios para cursar pagos diferidos de importaciones de bienes con registro de ingreso aduanero a partir del 13 de diciembre de 2023 antes de los plazos previstos en el punto 10.10.1. o pagos con registro de ingreso aduanero pendiente cuando, en adición a los restantes requisitos aplicables, al siguiente: 10.10.2.11. Se trata de un pago de importaciones de bienes oficializadas a partir del 13/06/24 como parte de la implementación y ejecución de un plan de acción establecido por la Secretaría de Transporte del Ministerio de Economía en el marco de la emergencia pública en materia ferroviaria para los servicios de transporte de pasajeros y cargas de jurisdicción nacional establecida en el Decreto 525/24. La entidad deberá contar con la documentación emitida por la Secretaría de Transporte que certifique que los bienes a abonar se encuentran comprendidos en el Plan de Acción establecido por esa secretaría.

Mediante Comunicación "A" 8099 de fecha 29/8/2024, el BCRA dispone, entre otras cosas, que para dar acceso al mercado de cambios por cualquier concepto de egreso a un Vehículo de Proyecto Único (VPU) que haya solicitado la inscripción al Régimen de Incentivo a las Grandes Inversiones (RIGI) y que contemple hacer uso de los beneficios establecidos en el régimen en materia de cobro de exportaciones de bienes y servicios, adicionalmente a los restantes requisitos que le sean aplicables a la operación, las entidades deberán contar con los requisitos que se indican en la presente. Además, los aportes de inversión directa en especie instrumentados mediante la entrega al VPU de bienes de capital podrán ser computados como ingresados y liquidados en el mercado de cambios a los efectos de la presente, en la medida que se cumpla con las medidas indicadas. Aclaran que los beneficios cambiarios del RIGI no podrán ser acumulados con los incentivos cambiarios existentes o que se creen a futuro.

Mediante Comunicación "A" 8108 de fecha 19/09/24, el BCRA incorpora disposiciones específicas relacionados al pago de importaciones de bienes y egresos por el mercado de cambios. En ese sentido establece, entre otras cuestiones, que el acceso al mercado de cambios para cursar pagos diferidos por el valor FOB de las importaciones oficializadas a partir del 20/09/24 -que correspondan a bienes comprendidos en el punto 10.10.1.3. del texto ordenado sobre "Exterior y Cambios" podrá realizarse a partir de los 60 días corridos desde el registro de ingreso aduanero de los bienes. Asimismo, dispone que se podrá dar acceso al mercado de cambios para que se concrete una repatriación de inversiones directas de un no residente a través del acceso del residente que adquirió su participación en el capital en una empresa residente en la medida que se cumplan con los requisitos restantes y los establecidos en esta norma.



Ramiro Molina
Subdelegado

Mediante Comunicación "A" 8112 del 3 de octubre de 2024, el BCRA estableció que los clientes que accedan al mercado de cambios para precancelar deudas en el marco de lo dispuesto en los puntos "3.5.3.1. *Precancelación de capital e intereses en forma simultánea con la liquidación de nuevo endeudamiento financiero con el exterior*" y "3.6.4.4. *Precancelación de capital e intereses de un título de deuda con registro en el país en forma simultánea con la liquidación de un endeudamiento financiero con el exterior*" del texto ordenado sobre "*Exterior y Cambios*" en el contexto de una operación de refinanciación, recompra o rescate anticipado de deuda existente a partir de la liquidación de fondos ingresados desde el exterior por la emisión de nuevos títulos de deuda que contemplen como mínimo 1 año de gracia para el pago de capital y que impliquen una extensión mínima de 2 años respecto de la vida promedio del capital remanente de la deuda precancelada, podrán también acceder para pagar lo que se indica en la presente. Además, dispone que se considerará cumplimentado el requisito de ingreso y liquidación previsto en el punto 3.5.1. (El deudor demuestre el ingreso y liquidación de divisas en el mercado de cambios por un monto equivalente al valor nominal del endeudamiento financiero con el exterior) del texto ordenado sobre "*Exterior y Cambios*" por la porción de los nuevos títulos de deuda que sean entregadas por un residente a sus acreedores como prima de participación, recompra, rescate anticipado o similar en el marco de una operación de canje, recompra o rescate anticipado de títulos de deuda vigentes, en la medida que se den las condiciones detalladas. Por último, en el marco de lo dispuesto por la declaración jurada del cliente respecto a sus tenencias de activos externos líquidos o certificados de depósitos argentinos representativos de acciones extranjeras, las entidades también podrán aceptar una declaración jurada del cliente en la que deje constancia de que sus tenencias en exceso al monto contemplado corresponden a fondos depositados en cuentas bancarias en el exterior originados en lo obtenido por la suscripción en el exterior de un nuevo título de deuda en los últimos 60 días corridos y que serán destinados a concretar una operación de refinanciación, recompra o rescate anticipado de títulos de deuda o deudas financieras con el exterior, contempladas en el punto "3.5. *Pagos de capital e intereses de endeudamientos financieros con el exterior*".

Mediante la Comunicación "A" 8116 de fecha 10 de octubre de 2024, el BCRA amplió el plazo disponible para que las personas humanas residentes que ingresan cobros originados en la prestación de servicios a no residentes puedan hacer uso de la excepción de liquidación prevista en el punto 2.2.2.1. del texto ordenado sobre "*Exterior y Cambios*". El plazo quedó así establecido en 20 (veinte) días hábiles contados a partir de la fecha de su percepción en el exterior o en el país o de su acreditación en cuentas del exterior.

Mediante Comunicación "A" 8118 del 17 de octubre de 2024, el BCRA redujo a 30 días corridos desde la fecha de registro de ingreso aduanero el plazo general de diferimiento mínimo aplicable -salvo en caso de excepciones- para acceder al mercado de cambios para el pago de importaciones de bienes del punto 10.10.1.4 del texto ordenado sobre "*Exterior y Cambios*" (aquella respecto de la que no se prevé un tratamiento particular) y bienes del punto 10.10.1.3 (automotores terminados de la partida 8703 y bienes suntuarios -listado en el punto 12.1 del del texto ordenado sobre "*Exterior y Cambios*"), en ambos casos, que cuenten con registro de ingreso aduanero a partir del 21 de octubre de 2024.

Mediante la Comunicación "A" 8122 de fecha 7 de noviembre de 2024, el BCRA incorporó en el punto 13.2. del texto ordenado sobre "*Exterior y Cambios*", en el cual se establecen los casos en los que las entidades podrán dar acceso al mercado de cambios sin necesidad de contar con la conformidad previa del BCRA para cursar pagos de servicios prestados o que vayan a prestarse a partir del 13 de diciembre de 2023 por no residentes, a los casos en los que el pago corresponde a una operación que encuadra en el concepto "*3.1. Servicios de fletes por operaciones de exportaciones de bienes*" en la cual los fletes forman parte de la condición de venta pactada con el comprador de los bienes y se concreta una vez que la exportación cuenta con el cumplimiento de embarque otorgado por la aduana.

Mediante la Comunicación "A" 8129 de fecha 31 de octubre de 2024, el BCRA estableció que las entidades, en el marco de lo dispuesto en el punto 3.11.2. del texto ordenado sobre "*Exterior y Cambios*", también podrán dar acceso al mercado de cambios a los residentes que deban realizar pagos de servicios de deudas comprendidas en el punto 3.5. del texto ordenado sobre "*Exterior y Cambios*" o de títulos de deuda locales comprendidos en el punto 3.6. del texto ordenado sobre "*Exterior y Cambios*" para la compra de moneda extranjera con anterioridad al plazo admitido por la normativa en las siguientes condiciones:

- los fondos adquiridos sean depositados en cuentas en moneda extranjera de su titularidad abiertas en entidades financieras locales;
- el acceso se realice dentro de los 60 días corridos previos a la fecha del vencimiento del pago a realizar;
- el acceso se realice por un monto diario que no supere el 10% del monto que se cancelará al vencimiento; y
- la entidad interviniente haya verificado que el endeudamiento, cuyo servicio será cancelado con estos fondos, cumple con la normativa cambiaria vigente por la que se admite dicho acceso.

A su vez, establece como condición adicional para acceder al mercado de cambios, en el marco de lo dispuesto en el punto 3.5. del texto ordenado sobre "*Exterior y Cambios*", para realizar una transferencia al exterior para pagar el capital de títulos de deuda emitidos a partir del 8 de noviembre de 2024, incluyendo los que encuadren en la Comunicación "A" 8055 del BCRA, que el pago tenga lugar una vez transcurrido como mínimo 365 días corridos desde su fecha de emisión.



Ramiro Molina
Subdelegado

Resolución General CNV N° 1018 de fecha 18/09/24, la CNV realiza modificaciones a los artículos 2° y 6° ter del Título XVIII del Capítulo V del de las Normas de la CNV, con el objetivo de dejar sin efecto: (i) la limitación para dar curso o liquidar operaciones de venta de valores negociables con liquidación en moneda extranjera -tanto en jurisdicción local como jurisdicción extranjera-, cuando los clientes mantengan, en moneda extranjera, posiciones tomadoras de cauciones o pases o cualquier tipo de financiamiento a través de operaciones en el ámbito del mercado de capitales; y (ii) el régimen informativo previo requerido para dar curso a las órdenes o registrar operaciones de valores negociables con liquidación en moneda extranjera, en el marco de las operatorias previstas en los puntos 3.16.3.1. y 3.16.3.2. del Texto Ordenado de las Normas sobre "Exterior y Cambios" del BCRA.

Resolución General CNV N° 1022/2024 de fecha 4 de octubre de 2024, la CNV precisó el alcance, para los no residentes, de las restricciones del límite diario en transferencias que superen los \$200 millones al exterior por colocaciones primarias. La norma estableció que el límite diario no aplica a dichas transferencias, en la medida que se trate de valores negociables que amorticen a partir de los 3 años desde la fecha de su emisión y que hubieran sido adquiridos en colocación o licitación primaria, hasta el valor nominal suscripto. Además, en línea con las modificaciones recientemente introducidas por la Resolución General N° 1018, se eliminó la obligación de comunicar las operaciones realizadas en el marco de la excepción prevista para los fondos comunes de inversión abiertos denominados en moneda extranjera con el exclusivo fin de atender solicitudes de rescate.

Resolución General CNV N° 1026/2024 de fecha 18 de octubre de 2024, la CNV modificó los sujetos obligados a informar a la UIF en el ámbito del mercado de capitales como consecuencia de las modificaciones introducidas por el Decreto N° 891/2024 a la Ley N° 25.246. En tal sentido, la Resolución General suprime a los Agentes Depositarios Centrales de Valores Negociables o entidades registradas para recibir depósitos colectivos de valores negociables, que actúen en la custodia de instrumentos o de operaciones en los términos de la ley 20.643, y a los Agentes de Custodia, Registro y Pago o aquellos agentes autorizados para prestar el servicio de custodia, transferencia o pago de valores negociables, como sujetos obligados a informar ante la UIF.

Resolución General CNV N° 1028/2024 de fecha 30 de octubre de 2024, la CNV sometió a consulta pública la reglamentación del régimen de oferta pública con autorización automática para casos de bajo y mediano impacto, y en remates de valores negociables con el objetivo de dinamizar las colocaciones de valores negociables, la norma puesta en consulta propone eliminar la revisión previa y requisitos informativos en las emisiones de obligaciones negociables y activos virtuales definidos en la Ley N° 27.739, en la medida que estos últimos constituyan valores negociables. Se establece un régimen de bajo impacto con la posibilidad de colocar obligaciones negociables y activos virtuales (que no sean convertibles en acciones, o emitidas bajo los Lineamientos para la Emisión de Valores Negociables Temáticos) por un monto de hasta 1.000.000 de UVAs, sin la exigencia de presentar prospectos y otros documentos ni contar con la previa autorización de la CNV. Sin embargo, los emisores deberán difundir información relativa a la colocación con las debidas advertencias, y tener a disposición la documentación que justifique los esfuerzos de colocación para gozar de los beneficios impositivos. Además, el régimen informativo posterior será muy simplificado, quedando exceptuadas del control societario las emisoras de ON PYME Garantizadas. En el caso del régimen de mediano impacto el monto será de hasta 7.000.000 de UVAs, y requerirá la elaboración de un prospecto y su publicación en la AIF. Este régimen que no exige aprobación previa de la CNV, es sustancialmente más simple que el requerido para el Régimen General, pudiendo acogerse al mismo las emisoras de ON PYME CNV.

Resolución General CNV N° 1029/2024 de fecha 6 de noviembre de 2024, la CNV unificó del plazo de liquidación de las operaciones de contado en 24 horas (T+1) para todos los valores negociables, tanto de renta variable como de renta fija. El 8 de mayo, a través de la Resolución General CNV N° 1000, se modificó la normativa fijando el plazo de contado normal en T+1 para las operaciones con valores negociables de renta variable o fija. Se mantuvo el plazo de contado normal en T+2 sólo para las operaciones con valores negociables de renta fija en la medida que los mercados y las cámaras compensadoras que, por excepción, hubieran optado por mantener dicho plazo. Ahora, mediante la Resolución General N° 1029 los Mercados o las Cámaras Compensadoras - que hubieran optado por mantener el plazo de liquidación de contado 48 horas (T+2) - deberán adoptar, en forma definitiva, el plazo de liquidación de contado normal 24 horas (T+1).

Carga Tributaria

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 – Carga Tributaria" del Prospecto de Programa de la Compañía" 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 relevante que podría tener injerencia, resultar de aplicación, o que a criterio de la Compañía, podría ser de cierta relevancia para los Potenciales Inversores en relación a las Obligaciones Negociables o a la Compañía, todo ello, sin perjuicio de que la Compañía recomienda a todo Potencial Inversor, efectuar un detallado análisis de su situación particular y consultar con sus propios asesores al respecto.

Impuesto Para una Argentina Inclusiva y Solidaria (PAIS): La Ley N° 27.541 estableció, con carácter de emergencia y por el término de cinco períodos fiscales a partir de su entrada en vigencia, un impuesto nacional aplicable sobre ciertas operaciones de compra y cambio de



Ramiro Molina
Subdelegado

divisas, y adquisición de servicios en moneda extranjera realizadas por sujetos residentes en el país (personas humanas o jurídicas, sucesiones indivisas y demás responsables). La alícuota de este impuesto es de hasta el 30% sobre la adquisición de divisas para la importación de bienes suntuarios y todas las operaciones alcanzadas siempre que no se encuentren gravadas a una alícuota menor; se aplican alícuotas del 7,5%, 8%, 17,5%, y 25% conforme la normativa vigente. Los inversores deberán considerar las disposiciones que les resulten aplicables según su caso concreto. Entre otras operaciones, el impuesto PAIS grava la compra de billetes y divisas en moneda extranjera para atesoramiento o sin un destino específico vinculado al pago de obligaciones en los términos de la reglamentación vigente en el mercado de cambios, efectuada por residentes en el país, y el cambio de divisas efectuado por las entidades financieras por cuenta y orden del adquirente locatario o prestatario destinadas al pago de ciertas adquisiciones de bienes o prestaciones y locaciones de servicios efectuadas en el exterior. Adicionalmente, por medio de la Resolución General AFIP N° 4.815/2020 se estableció un régimen de percepción sobre las operaciones alcanzadas por el impuesto PAÍS. La percepción es del 30% y aplica sobre los montos en moneda nacional que se detallan para cada tipo de transacción. Los montos percibidos serán considerados pagos a cuenta del IBP o del impuesto a las ganancias, según la condición impositiva del sujeto alcanzado. Asimismo, a partir del Decreto 385/2024 quedan gravadas con este impuesto a una alícuota del 17,5% la suscripción en pesos de BOPREAL, por parte de quienes los adquieran en concepto de pago de utilidades y dividendos; y las operaciones de suscripción en pesos del BOPREAL y la compra de billetes y divisas en moneda extranjera para la repatriación de inversiones de portafolio de no residentes generadas en cobros en el país de utilidades y dividendos recibidos a partir del 1° de septiembre de 2019, inclusive, en los términos que disponga el BCRA en el marco de la normativa de acceso al mercado libre de cambios. Los potenciales inversores deberán consultar a sus propios asesores impositivos acerca de los efectos del impuesto PAIS de acuerdo a sus circunstancias particulares.

Ley de Medidas Fiscales Paliativas y Relevantes N° 27.743: El 8 de agosto de 2024, el Poder Ejecutivo Nacional promulgó la Ley de Medidas Fiscales Paliativas y Relevantes N° 27.743 La Ley de Medidas Fiscales Paliativas y Relevantes prevé, entre otras cuestiones: (i) la creación de un régimen de regularización de obligaciones tributarias, aduaneras y de la seguridad social; (ii) la creación de un Régimen de Regularización de Activos; (iii) la creación de un régimen especial de ingreso del impuesto sobre los bienes personales que permite pagar los períodos fiscales 2023 a 2027 en un solo pago en 2024, que otorga a su vez la estabilidad de la alícuota del 0,25% hasta 2038; (iv) la modificación del impuesto a los bienes personales, actualizando las escalas y unificando las alícuotas para bienes situados en la Argentina y en el exterior y otorgando un beneficio de 0,5 puntos porcentuales de reducción a los contribuyentes que no hayan regularizado activos y hayan cumplido con sus obligaciones fiscales; (v) la eliminación del Impuesto a la Transferencia de Inmuebles de Personas Físicas y Sucesiones Indivisas; (vi) la modificación del impuesto a las ganancias, al reincorporar las ganancias provenientes de jubilaciones y pensiones y empleo en relación de dependencia a las ganancias gravadas de cuarta categoría; y (vii) la modificación del Régimen Simplificado para Pequeños Contribuyentes, actualiza las escalas y fija la forma de actualización por inflación automática; y (viii) la incorporación de una excepción a la regalía máxima a aplicar bajo la ley de inversiones mineras.

Régimen de Regularización de Activos (Blanqueo de Capitales): Mediante la Resolución General N° 5528/2024, la AFIP reglamentó el procedimiento para adherir al régimen de regularización de activos contemplado en la Ley de Medidas Fiscales Paliativas y Relevantes. Por su parte, tanto la CNV como el BCRA emitieron la normativa complementaria correspondiente a los fines de reglamentar el Régimen de Regularización de Activos en sus respectivas áreas de competencia. El Régimen de Regularización de Activos establece que las personas físicas, sucesiones indivisas y sujetos incluidos en el Artículo 53 de la Ley del Impuesto a las Ganancias, que sean residentes fiscales, así como aquellas personas humanas que hubieran sido residentes fiscales argentinos antes del 31 de diciembre de 2023 y que, a esa fecha, hubieran perdido tal condición, podrán adherirse a este régimen hasta el 30 de abril de 2025 (con la posibilidad de que el Poder Ejecutivo Nacional lo extienda hasta el 31 de julio de 2025). Los bienes cubiertos por este régimen pueden ser bienes ubicados tanto en la Argentina como en el extranjero y que sean de su propiedad o se encontraran en su posesión o custodia al 31 de diciembre de 2023. Los sujetos que se adhieran al Régimen de Regularización de Activos deberán pagar un impuesto especial en Dólares Estadounidenses, cuya tasa aplicable sobre los bienes exteriorizados será del 0% cuando su valor a exteriorizar sea inferior a US\$ 100.000. Una vez superado el monto señalado, se aplicará una tasa impositiva progresiva del 5%, 10% y 15%, dependiendo del momento en que se haga efectiva la adhesión al plan. Los sujetos que adhieran al Régimen de Regularización de Activos estarán exentos de pagar este impuesto especial si los fondos sujetos a este régimen permanecen depositados en la cuenta correspondiente hasta el 31 de diciembre de 2025. Durante el período en que los fondos estén depositados en la cuenta especial de regularización de activos, podrán invertirse exclusivamente en los instrumentos financieros permitidos por las normativas aplicables. Los ingresos provenientes de la venta de valores regularizados se tratarán de manera similar si se transfieren a una cuenta especial. Asimismo, quienes se adhieran al Régimen de Regularización de Activos quedarán exentos de cualquier acción civil y de las infracciones fiscales, cambiarias, aduaneras y administrativas que pudieran corresponder por el incumplimiento de las obligaciones relacionadas o derivadas de los bienes, créditos y tenencias declarados bajo este régimen.

Disolución de AFIP. Creación de ARCA: Con fecha 25 de octubre de 2024 se publicó en el Boletín Oficial de la República Argentina el Decreto No. 953/2024, a través del cual se dispuso la creación de la Agencia de Recaudación y Control Aduanero (“ARCA”) bajo la órbita del Ministerio de Economía, oficializando en simultáneo la disolución de la Administración Federal de Ingresos Públicos.



Ramiro Molina
Subdelegado

Asimismo, por medio del Decreto No. 953/2024, el Gobierno Nacional estableció algunas pautas internas en lo relativo a la organización y competencias de ARCA, y por medio del Decreto 954/2024 designó a los responsables del organismo.

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: Nicolas Mesa, dirección de e-mail ir@plazalogistica.com.ar, teléfono +54-11-5236-1010.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 27 de noviembre de 2024

EMISORA



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



Banco Santander Argentina S.A.
Agente de Liquidación y Compensación y Agente
de Negociación Integral N° 72 inscripto en la
CNV

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



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

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

Tte. Gral. Juan Domingo Perón 430, piso 21,
Ciudad Autónoma de Buenos Aires



Balanz Capital Valores S.A.U.
Agente de Liquidación y Compensación y
Agente de Negociación Integral N°210
ante la CNV

Av. Corrientes 316, Ciudad Autónoma de
Buenos Aires



INVERTIRONLINE S.A.U.

Agente de Liquidación y Compensación Integral
Matrícula CNV N° 273

Bartolomé Mitre 434, piso 5°, Ciudad Autónoma de
Buenos Aires



BANCO SUPERVIELLE S.A.

Agente de Liquidación y Compensación y
Agente de Negociación Integral Matrícula
CNV N°57

Bartolomé Mitre 434, Ciudad Autónoma de
Buenos Aires



SBS TRADING S.A.

Agente de Liquidación y Compensación y
Agente de Negociación Integral Matrícula
CNV N°53

Av. E. Madero 900 piso 19°.
Torre Catalinas Plaza, Ciudad Autónoma de
Buenos Aires

Asesores Legales

De la Emisora



Fiorito / Murray / Díaz Cordero

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

De los Colocadores



**ERRECONDO, GONZALEZ & FUNES
A B O G A D O S**

Torre Fortabat - Bouchard 680
CABA, República Argentina

Ramiro Molina
Subdelegado

AUDITORES DE LA EMISORA



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

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ramiro Molina', is placed on a light blue rectangular background.

Ramiro Molina
Subdelegado

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ramiro Molina', is placed on a light blue rectangular background.

Ramiro Molina
Subdelegado