



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 resumido (el “**Suplemento de Prospecto Resumido**” o “**Suplemento Resumido**”, indistintamente) corresponde a las Obligaciones Negociables clase 15 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. El presente Suplemento Resumido deberá ser leído junto con el Prospecto y el Suplemento.

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” DEL 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 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, del Suplemento Resumido 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), en el Suplemento y en el presente Suplemento Resumido. Invertir en valores negociables de la Emisora puede implicar riesgos. Para más información véase el capítulo “Factores de Riesgo” del Suplemento, y del 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 y el Suplemento. Todos los términos utilizados y no definidos en el Suplemento de Prospecto mantendrán los respectivos significados que se les otorga en el Prospecto del Programa. Los responsables del presente documento manifiestan, con carácter de declaración jurada, que la totalidad de los términos y condiciones en el Suplemento de Prospecto se encuentran vigentes. La veracidad de la información contable, financiera y económica, así como de toda otra información suministrada en el Prospecto o en el presente Suplemento de Prospecto es exclusiva responsabilidad de la Gerencia y, en lo que les atañe, del órgano de fiscalización de la Compañía y de los auditores en cuanto a sus respectivos informes sobre los estados financieros consolidados que se acompañan y demás responsables contemplados en los artículos 119 y 120 de la Ley de Mercado de Capitales. La Gerencia de la Compañía manifiesta, con carácter de declaración jurada, que el Prospecto y el Suplemento de Prospecto contienen a la fecha de su respectiva publicación, información veraz y suficiente sobre todo hecho relevante que pueda afectar la situación patrimonial, económica y financiera de la Compañía y de toda aquella que deba ser de conocimiento del público inversor con relación a la presente emisión, conforme las normas vigentes. Los expertos o terceros que opinen sobre ciertas partes del Prospecto y del Suplemento de Prospecto, sólo serán responsables por la parte de dicha información sobre la que han emitido opinión.

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

Colocadores



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
de Negociación Integral Matrícula CNV N°22



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



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.



AVISO A LOS POTENCIALES INVERSORES Y DECLARACIONES

Este Suplemento Resumido no constituye una oferta de venta ni una propuesta de una oferta de compra, razón por la cual no deberá ser considerado como tal. No hemos autorizado el uso de este Suplemento Resumido para otro fin que posibilite 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 Resumido 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 Resumido de Prospecto, según sea el caso, no se hayan producido cambios en nuestros negocios ni en la información provista en el Prospecto, en el Suplemento de Prospecto o en este Suplemento de Prospecto Resumido.

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 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 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”).

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.

Para una completa lectura del presente capítulo, véase “*AVISO DE POTENCIALES INVERSORES Y DECLARACIONES*” del Suplemento de Prospecto.

TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES

A continuación, se detallan los términos y condiciones específicos de las Obligaciones Negociables, los cuales complementan o reemplazan los términos y condiciones generales que se detallan en el Prospecto. En caso de contradicción entre los términos y condiciones generales detallados en el Suplemento de Prospecto, el Suplemento Resumido y el Prospecto, prevalecerán en primer término los indicados en el Suplemento de Prospecto, luego del Suplemento Resumido y finalmente del Prospecto con respecto a las Obligaciones Negociables, sin perjuicio de esto, los términos utilizados en mayúscula y no definidos en el presente Suplemento de Prospecto Resumido mantienen el significado que se les otorga en el Prospecto y en el Suplemento de 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	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 el Suplemento de Prospecto, e informado en el Aviso de Resultados. 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.

Denominación y Moneda de Pago

Las Obligaciones Negociables estarán denominadas en Dólares Estadounidenses. 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. 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 Suplemento de Prospecto. 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 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. Para más información ver “Plan de Distribución” del Suplemento de Prospecto. 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 hubieren sido adjudicadas y que no hayan realizado la transferencia en el plazo fijado, podrán, a opción de la Compañía, quedar sin efecto por la porción no integrada y ello no generará derecho a compensación o indemnización alguna para el suscriptor correspondiente

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.
Precio de Emisión	100% del valor nominal.
Tasa de Interés	Las Obligaciones Negociables devengarán intereses a una tasa de interés fija nominal anual, troncada a dos decimales que surgirá del procedimiento licitación pública indicado en el Suplemento de Prospecto (la “ <u>Tasa de Interés</u> ”). La Tasa de Interés se informará en el Aviso de Resultados. En el caso en que la Tasa de Interés sea del 0,00%, no se devengarán intereses bajo las Obligaciones Negociables, por lo tanto, no se publicaran avisos de pago por dicho concepto. Tal determinación será efectuada sobre la base del resultado del proceso de licitación de las Obligaciones Negociables detallado en la sección “ <i>Plan de Distribución</i> ” en el 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 “ <u>Fecha de Pago de Intereses</u> ”). La última Fecha de Pago de Intereses será el mismo día de la Fecha de Amortización. Las Fechas de Pago de Intereses serán informadas mediante el Aviso de Resultados.
Período de Devengamiento de Intereses	Significa el período comprendido entre una Fecha de Pago de Intereses y la Fecha de Pago de Intereses inmediata 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

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

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

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

Destino de 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 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 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 Suplemento.

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 Suplemento, 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 el Suplemento.
Rescate Optativo Anticipado	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. 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.
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 Suplemento de Prospecto.
Supuestos de Incumplimiento	Los que se detallan en “ <i>Términos y Condiciones Adicionales de las Obligaciones Negociables – Supuestos de Incumplimiento</i> ” en el Suplemento de Prospecto.
Rango	Las Obligaciones Negociables constituirán un endeudamiento directo, incondicional, no privilegiado y no subordinado de la Compañía y tendrán en todo momento el mismo rango en su derecho de pago que todas las deudas existentes y futuras no privilegiadas y no subordinadas de la Compañía (salvo las obligaciones que gozan de preferencia por ley o de puro derecho, incluyendo, sin limitación, las acreencias por impuestos y de índole laboral). Las Obligaciones Negociables estarán efectivamente subordinadas a todo el endeudamiento garantizado actual y futuro de la Compañía, hasta el valor de los activos que garanticen dichas deudas.
Comisiones. Gastos y Honorarios	Plaza Logística no realizará pagos a <i>brokers</i> , organizadores u otros distintos de los Colocadores. Los Potenciales Inversores no deberán abonar comisiones ni honorarios a los Colocadores. Sin embargo, si un Potencial Inversor participante realiza la operación a través de su corredor, operador, banco comercial, entidad fiduciaria u otra entidad, es posible que ese Potencial Inversor deba abonar comisiones u honorarios por intermediación.
Ley Aplicable	Las Obligaciones Negociables se emitirán conforme con la Ley de Obligaciones

Negociables y demás normas vigentes en la República Argentina que resultaren de aplicación en la Fecha de Emisión y Liquidación.

Jurisdicción

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

Acción Ejecutiva

Las Obligaciones Negociables constituirán “*obligaciones negociables*” de conformidad con las disposiciones de la Ley de Obligaciones Negociables y gozarán de los derechos allí establecidos. En particular, conforme con el artículo 29 de dicha ley, en el supuesto de incumplimiento por parte de la Emisora en el pago a su vencimiento de cualquier monto adeudado bajo las Obligaciones Negociables, los tenedores podrán iniciar acciones ejecutivas ante tribunales competentes de la República Argentina para reclamar el pago de los montos adeudados por la Emisora. En virtud del régimen establecido por la Ley de Mercado de Capitales, CVSA podrá expedir certificados de tenencia a favor de los tenedores en cuestión a solicitud de éstos, quienes podrán iniciar con tales certificados las acciones ejecutivas mencionadas. Asimismo, todo tenedor tiene derecho a que se le entregue en cualquier momento constancia del saldo de su cuenta, a su costa.

TÉRMINOS Y CONDICIONES ADICIONALES DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES

Para más información véase “*TERMINOS Y CONDICIONES ADICIONALES DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES*” del Suplemento de Prospecto.

PLAN DE DISTRIBUCIÓN

Para más información véase “*PLAN DE DISTRIBUCIÓN*” del Suplemento de Prospecto.

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 y del Suplemento de Prospecto.

INFORMACIÓN FINANCIERA

Para más información véase “*INFORMACIÓN FINANCIERA*” del Suplemento de Prospecto.

CALIFICACIÓN DE RIESGO

Para más información véase “*CALIFICACION DE RIESGO*” del Suplemento de Prospecto.

GASTOS DE EMISIÓN

Para más información véase “*GASTOS DE EMISIÓN*” del Suplemento de Prospecto.

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 Verdes Elegibles.

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 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 más información véase “DESTINO DE LOS FONDOS” del Suplemento de Prospecto.

CONTRATO DE COLOCACIÓN

Para más información véase “CONTRATO DE COLOCACIÓN” del Suplemento de Prospecto.

HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Para más información véase “HECHOS POSTERIORES AL CIERRE” del Suplemento de Prospecto.

INFORMACIÓN ADICIONAL

Para más información véase “INFORMACIÓN ADICIONAL” del Suplemento de Prospecto.

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.

EMISORA



Colocadores



Asesores Legales

De la Emisora



De los Colocadores



AUDITORES DE LA EMISORA



Ramiro Molina
Subdelegado

Ramiro Molina
Subdelegado