



Obligaciones negociables clase 12 a tasa de interés fija del 0%, con vencimiento a los 24 meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación por un valor nominal de hasta 13.288.056 UVA (el “Monto Máximo”) equivalente a \$9.036.941.124, convertidos al Valor UVA Inicial, pagaderas en pesos al Valor UVA Aplicable (las “Obligaciones Negociables Clase 12”), a ser integradas al Valor UVA Inicial (A) en efectivo, o (B) en especie mediante la entrega de obligaciones negociables clase 6 emitidas el 24 de febrero de 2021, a una tasa interés fija del 2,48%, por un valor nominal de 26.576.111 UVA, con vencimiento el 24 de agosto de 2024 (Código de Caja de Valores S.A. (“CVSA”): 55208, Ticker PZC6O) (las “Obligaciones Negociables Clase 6”) a la Relación de Canje (conforme se define más adelante).

Las Obligaciones Negociables Clase 12 serán emitidas en el marco del Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables por un valor nominal de hasta US\$130.000.000 (o su equivalente en otras monedas o unidades de medida) (el “Programa”),

El presente suplemento de prospecto (el “Suplemento de Prospecto” o “Suplemento”, indistintamente) corresponde a las Obligaciones Negociables Clase 12 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 Clase 12 serán emitidas por hasta el Monto Máximo, es decir hasta 13.288.056 UVA equivalente a \$9.036.941.124, convertidos al Valor UVA Inicial, estarán denominada en UVA (tal como se define más adelante) y serán pagaderas en pesos convertido al Valor UVA Aplicable, con una tasa de interés fija de 0% anual, es decir no devengarán interés, a ser integradas en (A) efectivo, o (B) en especie mediante la entrega de las Obligaciones Negociables Clase 6, a la Relación de Canje, y con vencimiento a los 24 meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación. El presente Suplemento deberá ser leído junto con el Prospecto.

Las Obligaciones Negociables Clase 12 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 Clase 12 que se describen en este Suplemento de Prospecto se encuentra comprendida dentro de la autorización de oferta pública otorgada por la CNV al Programa, en el marco de lo establecido por el artículo 41 del Título II del Capítulo V de las Normas de la CNV. Este Suplemento de Prospecto no ha sido previamente revisado ni conformado por la CNV. De acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 51 del Título II del Capítulo V de las Normas de la CNV, dentro de los cinco días hábiles de suscriptas las Obligaciones Negociables Clase 12, la Emisora presentará la documentación definitiva relativa a las Obligaciones Negociables Clase 12 ante la CNV.

EL PROGRAMA NO CUENTA CON CALIFICACIÓN DE RIESGO

LA COMPAÑÍA SOLICITARÁ CALIFICACIÓN DE RIESGO PARA LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES CLASE 12. PARA MÁS INFORMACIÓN VÉASE “CALIFICACIÓN DE RIESGO” EN ESTE SUPLEMENTO DE PROSPECTO.

El producido neto de la colocación de las Obligaciones Negociables Clase 12, será destinado en los términos de lo previsto en el artículo 36, inciso 2 de la Ley de Obligaciones Negociables.

De acuerdo a lo previsto en el artículo 28, Título VI, Capítulo I, Sección IX de las Normas de la CNV, las Obligaciones Negociables Clase 12 deberán, para su negociación en Argentina, ser listadas en al menos un mercado autorizado por la CNV. Se ha solicitado el listado y la negociación de las Obligaciones Negociables Clase 12 en Bolsas y Mercados Argentinos S.A. (el “BYMA”), a través de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires (la “BCBA”), en virtud de la facultad delegada por BYMA a la BCBA, y en el Mercado Abierto Electrónico S.A. (el “MAE”), respectivamente. La Compañía

no puede asegurar que estas solicitudes serán aceptadas por los mercados correspondientes.

Podrán solicitarse copias del Prospecto de Programa, 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 de licitaciones del sistema “SIOPEL” y en el sitio web institucional de la Emisora (todos ellos, los “Sistemas Informativos”).

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

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

Oferta Pública autorizada por Resolución N° 19.123 de fecha 1 de diciembre de 2017 del Directorio de la CNV. Mediante Disposición DI-2022-54-APN-GE#CNV de fecha 21 de octubre de 2022, la Gerencia de Emisoras de la CNV autorizó la prórroga de la vigencia del Programa por 5 (cinco) años adicionales, todo ello, hasta el 1 de diciembre de 2027. Esta autorización solo significa que se ha cumplido con los requisitos establecidos en materia de información.

La CNV no ha emitido juicio sobre los datos contenidos en el Prospecto, o en este Suplemento de Prospecto. El presente Suplemento de Prospecto debe ser leído en forma conjunta con el prospecto de Programa actualizado de fecha 30 de marzo de 2023, publicado en la Autopista de Información Financiera de la CNV (la “AIF”) bajo ID 3023303 (el “Prospecto”). 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 Clase 12 ha sido autorizada exclusivamente en la República Argentina.

Colocadores

BALANZ

Balanz Capital Valores S.A.U.

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

bst
El banco de las empresas

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

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

 **Galicia**

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

Agente de Liquidación y
Compensación y Agente de
Negociación Integral Matrícula



Banco Hipotecario S.A.
Agente de Liquidación y Compensación –
Agente de Negociación Integral N° 40
inscripto ante la CNV



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



StoneX Securities S.A.
Agente de Liquidación y
Compensación y Agente de
Negociación Integral No. 47 ante la
CNV



INVERTIR EN BOLSA S.A.
Agente de Liquidación y Compensación – Agente
de Negociación Integral N° 246 inscripto ante la
CNV

La fecha de este Suplemento de Prospecto es 29 de febrero de 2024.

INDICE

AVISO A LOS POTENCIALES INVERSORES Y DECLARACIONES.....	2
TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES.....	8
TÉRMINOS Y CONDICIONES ADICIONALES DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES.....	15
PLAN DE DISTRIBUCIÓN.....	20
FACTORES DE RIESGO.....	27
INFORMACIÓN FINANCIERA.....	31
CALIFICACIÓN DE RIESGO.....	46
GASTOS DE EMISIÓN.....	47
DESTINO DE LOS FONDOS.....	48
CONTRATO DE COLOCACIÓN.....	49
HECHOS POSTERIORES AL CIERRE.....	50
INFORMACIÓN ADICIONAL.....	51

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 Clase 12 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 Clase 12 de acuerdo con los términos y condiciones aquí enunciados. Se informa a los Potenciales Inversores (según dicho término se define más adelante) que las Obligaciones Negociables Clase 6 que fueran presentadas en concepto de integración de las Obligaciones Negociables Clase 12 por Potenciales Inversores en los términos del presente Suplemento de Prospecto serán canceladas por la Emisora, recibiendo a cambio las Obligaciones Negociables Clase 12.

El público inversor deberá considerar la totalidad de la información contenida en el Prospecto y en este Suplemento, sus modificaciones, avisos, información adicional emitida por la Sociedad en relación a las Obligaciones Negociables Clase 12 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 Clase 12 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 Clase 12 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 Clase 12 y de los beneficios y riesgos involucrados. Es de su pleno conocimiento que el Prospecto y este Suplemento constituyen los documentos básicos a través de los cuales se realiza la oferta pública de las Obligaciones Negociables Clase 12, 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 Clase 12, destacándose que las Obligaciones Negociables Clase 12 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 Clase 12, incluidos los méritos y los riesgos involucrados.

Aprobaciones societarias

La creación del Programa, así como los términos y condiciones del Programa y de la emisión de obligaciones negociables en el marco del mismo, fueron aprobados por la Compañía mediante decisión de su Gerencia y de la Reunión de sus Socios, ambas del 31 de agosto de 2017, y su adenda de fecha 9 de febrero de 2021, aprobada mediante disposición de la Gerencia de la CNV #DI-2021-2-APN-GE#CNV de fecha 7 de febrero de 2021. Con fecha 21 de octubre de 2022 la CNV, autorizó la prórroga a la vigencia del Programa por 5 (cinco) años adicionales. La actualización del Prospecto de Programa ha sido resuelta y autorizada por la Sociedad, mediante decisión de su Gerencia del 9 de marzo de 2023 y subdelegado del 30 de marzo de 2023, en ejercicio de las delegaciones efectuadas por la Reunión de Socios celebrada con fecha 15 de junio de 2020 en favor de la Gerencia de la Sociedad

por el término de cinco (5) años.

Los términos y condiciones y la emisión de las Obligaciones Negociables Clase 12, y sus términos y condiciones particulares, fueron aprobados mediante decisión de la Gerencia de fecha 29 de febrero de 2024.

Acerca de la decisión de invertir en Obligaciones Negociables Clase 12

Este Suplemento de Prospecto contiene información importante que los potenciales inversores de las Obligaciones Negociables Clase 12 (los “Potenciales Inversores”) deberán leer antes de tomar alguna decisión respecto a, o vinculada con las Obligaciones Negociables Clase 12, o su posterior adquisición.

Este Suplemento de Prospecto resume ciertos documentos y otra información y nos remitimos a ella para un conocimiento más acabado de lo que tratamos en este Suplemento de Prospecto. 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 Clase 12, 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 Clase 12.

Declaraciones de los adquirentes de las Obligaciones Negociables Clase 12

La presentación de cualquier Orden de Compra o la posterior adquisición de las Obligaciones Negociables Clase 12 implicará, según fuera aplicable, las declaraciones y garantías a Plaza Logística, a los Colocadores, y de los agentes del MAE/BYMA que presenten una Ofertas de Compra, de que:

- a) ha sopesado los riesgos de la adquisición de Obligaciones Negociables Clase 12, 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 Clase 12, 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 Clase 12;
- 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 Negociables Clase 12, sea mediante la integración en efectivo, o mediante la integración por entrega de Obligaciones Negociables Clase 6, independientemente de las cuestiones a las que se hace referencia en este Suplemento;
- g) acepta los términos y condiciones del presente Suplemento para integrar (a) en efectivo, o (b) en especie mediante la entrega de sus Obligaciones Negociables Clase 6, recibiendo en caso de corresponder, las Obligaciones Negociables Clase 12,
- h) acepta ceder y transferir a la orden de la Compañía o de quien ésta designe, todos los derechos y títulos, y todos los reclamos respecto de, o que pudieran surgir o hubieran surgido como tenedor de todas las Obligaciones Negociables Clase 6 presentadas en concepto de integración de las Obligaciones Negociables Clase 12, de manera que en adelante no tendrá derechos o reclamos contra la Compañía u otra persona relacionada con las Obligaciones Negociables Clase 6;
- i) renuncia a todos los derechos con respecto a las Obligaciones Negociables Clase 6 presentadas en concepto de integración de las Obligaciones Negociables Clase 12 (incluyendo, entre otros, el derecho a recibir el pago de intereses devengados e impagos u otros montos bajo las mismas) ya que dichos derechos se encuentran incluidos en la respectiva Relación de Canje por lo que el Potencial Inversor, en caso de resultara elegible, perderá el derecho a recibir el pago de intereses devengados e impagos en caso de suscribir e integrar en especie las Obligaciones Negociables Clase 12;
- j) libera a la Compañía respecto de todos y cada uno de los reclamos que el tenedor participante pudiera tener, ahora o en el futuro, emergentes de o en relación con las Obligaciones Negociables Clase 6 presentadas en concepto de integración de las Obligaciones Negociables Clase 12, incluyendo, entre otros, los derechos que dicho tenedor tuviera a recibir capital adicional, o de participar en cualquier recompra, rescate o anulación de las Obligaciones Negociables Clase 6 participantes;

k) declara según corresponda (i) ser titular beneficiario o representante debidamente autorizado de uno o más titulares beneficiarios de las Obligaciones Negociables Clase 6 presentadas en concepto de integración de las Obligaciones Negociables Clase 12, y tiene plenas facultades y poder para entregar las Obligaciones Negociables Clase 6, y (ii) que los fondos y valores que corresponden a la suscripción de las Obligaciones Negociables Clase 12 son provenientes de actividades lícitas relacionadas con su actividad;

l) declara que las Obligaciones Negociables Clase 6 presentadas en concepto de integración de las Obligaciones Negociables Clase 12, eran poseídas, a la fecha de presentación, libres de todo gravamen, cargo, reclamo, carga, derecho o restricción de algún tipo, y la Emisora adquirirá título válido, suficiente y libre sobre esas Obligaciones Negociables Clase 6, libre de todo gravamen, carga, derecho y restricción de algún tipo, cuando la Emisora las acepte;

m) se compromete a no vender, preñar, hipotecar o de algún otro modo gravar o transferir las Obligaciones Negociables Clase 6 presentadas en concepto de integración de las Obligaciones Negociables Clase 12, desde la fecha de presentación, y declara que cualquier potencial venta, prenda, hipoteca u otro gravamen o transferencia será nula y no tendrá efecto alguno u oponibilidad frente a la Compañía o los Colocadores;

n) conoce y acepta que, en caso de que las Obligaciones Negociables Clase 12 no sean integradas en efectivo o en especie mediante la entrega de las Obligaciones Negociables Clase 6 en la forma y plazos previstos en el presente Suplemento de Prospecto, Plaza Logística podrá ordenar, entre otras, la pérdida por parte de los inversores incumplidores de los derechos de suscribir las Obligaciones Negociables Clase 12 en cuestión sin necesidad de otorgarle la posibilidad de remediar su incumplimiento

o) conoce que la acreditación de las Obligaciones Negociables Clase 12 sólo será efectuada en las cuentas depositante y comitente de titularidad de los inversores adjudicados oportunamente indicadas.

p) conoce y acepta que las Órdenes de Compra de Obligaciones Negociables Clase 12 serán firmes y vinculantes y sin posibilidad de retirarlas o revocarlas y que la presentación de las Obligaciones Negociables Clase 6 constituirá un compromiso a otorgar aquellos otros documentos y a ofrecer aquellas otras garantías que pudieran ser necesarias en relación con alguno de los anteriores, en cada caso según los términos y condiciones a los que se hace referencia en este Suplemento;

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

r) reconoce que las informaciones consignadas en las Órdenes de Compra, son exactas y verdaderas y que deberá cumplir con todas las regulaciones y leyes aplicables en cada jurisdicción en la cual adquiera, ofrezca o venda Obligaciones Negociables Clase 12 o posea o distribuya este Suplemento de Prospecto o cualquier porción del mismo y debe obtener cualquier consentimiento, aprobación o permiso que le sea requerido en virtud de la adquisición, oferta o venta de Obligaciones Negociables Clase 12 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;

s) 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;

t) 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 Obligaciones Negociables Clase 12; ni que (ii) se les adjudicará el mismo valor nominal de Obligaciones Negociables Clase 12, solicitado en la Orden de Compra;

u) 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.

v) acepta que Plaza Logística, podrá declarar desierta la colocación o la emisión de las Obligaciones Negociables Clase 12, en todos los casos detallados en este Suplemento de Prospecto;

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

x) declara que los fondos y valores que ha utilizado para la suscripción o adquisición de las Obligaciones Negociables Clase 6 y que utilice para suscripción o adquisición de las Obligaciones Negociables Clase 12 son provenientes de actividades lícitas relacionadas con su actividad;

y) 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 Clase 12;

z) 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 Clase 12: (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 Clase 12, 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;

aa) 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 Clase 12 y de los beneficios y riesgos involucrados. Es de su pleno conocimiento que el Prospecto y este Suplemento constituyen los documentos básicos a través de los cuales se realiza la oferta pública de las Obligaciones Negociables Clase 12; y

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

Calificación de riesgo

La Compañía solicitará calificación de riesgo de las Obligaciones Negociables Clase 12. Dicha calificación será publicada en un aviso complementario a este Suplemento. A todo evento, se destaca que la calificación de riesgo no representará una recomendación para comprar, mantener o vender las Obligaciones Negociables Clase 12. Los mecanismos para asignar una calificación, utilizados por las sociedades calificadoras de riesgo argentinas, podrán ser diferentes en aspectos importantes de los utilizados por las sociedades calificadoras de Estados Unidos u otros países. Podrá solicitarse a las sociedades calificadoras un detalle del significado de las calificaciones que asigna cada una de ellas.

Estabilización del precio de mercado de las Obligaciones Negociables Clase 12

De conformidad con lo establecido por el artículo 12, Título VI, Capítulo IV, Sección IV de las Normas de la CNV, los Colocadores que participen en la colocación y distribución, por cuenta propia o por cuenta de la Emisora, o titular de las Obligaciones Negociables Clase 12 podrán, una vez que las Obligaciones Negociables Clase 12 ingresan en la negociación secundaria, realizar operaciones destinadas a estabilizar el precio de mercado de dichas Obligaciones Negociables Clase 12, 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;
- Discordancias políticas, la 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;
- 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 Clase 12, 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 Clase 12 no proporcione, a satisfacción de la

Emisora o de los Colocadores (o agentes MAE en caso de corresponder), la información y documentación solicitada en los términos del presente Suplemento y la normativa de aplicación. Para mayor información, véase acápite “Ley de Prevención del Lavado de Activos”, “Normativa UIF y CNV y BCRA” y “Prevención del Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo” del Prospecto de Programa.

Información disponible

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

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

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

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

Definiciones

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

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

TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES CLASE 12

A continuación, se detallan los términos y condiciones específicos de las Obligaciones Negociables Clase 12, los cuales complementan o reemplazan los términos y condiciones generales que se detallan en el Prospecto. En caso de contradicción entre los términos y condiciones generales detallados en el Prospecto y los términos y condiciones específicos que se detallan a continuación, estos últimos prevalecerán por sobre los primeros con respecto a las Obligaciones Negociables Clase 12, sin perjuicio de esto, los términos utilizados en mayúscula y no definidos en el presente Suplemento de Prospecto mantienen el significado que se les otorga en el Prospecto.

Emisora	Plaza Logística S.R.L.
Colocadores	Balanz Capital Valores S.A.U., Banco de Servicios y Transacciones S.A., Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U., Banco Hipotecario S.A., Banco Santander Argentina S.A., Invertir en Bolsa S.A. y StoneX Securities S.A.
Agente de Liquidación	StoneX Securities S.A. (el “ <u>Agente de Liquidación</u> ”)
Agente de Cálculo	Plaza Logística S.R.L. (el “ <u>Agente de Cálculo</u> ”)
Tipo de valor negociable ofrecido	<p>Las Obligaciones Negociables Clase 12 serán obligaciones negociables simples, no garantizadas, emitidas conforme a la Ley de Obligaciones Negociables, la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de la CNV, a tasa de interés fija del 0% nominal anual, es decir no devengarán intereses, con vencimiento a los 24 meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación, por un valor nominal en UVA de hasta el Monto Máximo convertido al Valor UVA Inicial, pagaderas en pesos convertidas al Valor UVA Aplicable.</p> <p>El monto final de la emisión de las Obligaciones Negociables Clase 12 será determinado por la Compañía luego de finalizado el procedimiento de colocación y adjudicación de las Obligaciones Negociables Clase 12 detallado en este Suplemento de Prospecto, e informado en el Aviso de Resultados (según se define más adelante), monto que no podrá superar el Monto Máximo.</p> <p>La emisora podrá dejar sin efecto la colocación y la adjudicación de las Obligaciones Negociables Clase 12 en cualquier momento anterior a la finalización del período de licitación pública, según corresponda, en caso de que hayan sucedido cambios en la normativa o de cualquier índole que tornen más gravosa la emisión de las Obligaciones Negociables Clase 12 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>
Monto de emisión	Por un valor nominal de hasta el Monto Máximo. El monto de la emisión será informado oportunamente a través del Aviso de Resultados.
Denominación y pago	Las Obligaciones Negociables Clase 12 estarán denominadas en Unidades de Valor Adquisitivo, actualizables por el Coeficiente de Estabilización de Referencia (“ <u>CER</u> ”) - Ley N° 25.827 (“ <u>UVA</u> ”), de conformidad con lo dispuesto en el Decreto de Necesidad y Urgencia N°146/2017 del Poder Ejecutivo Nacional (el “ <u>Decreto 146/17</u> ”). Todos los pagos bajo las Obligaciones Negociables Clase 12 serán realizados en Pesos, al Valor UVA Aplicable (conforme dicho término se define abajo).
Precio de la Emisión	Enunciado como un porcentaje a la par, con descuento o con prima sobre el valor nominal en UVA de las Obligaciones Negociables Clase 12 a emitir será determinado por la Compañía truncado a dos decimales como resultado del proceso de licitación descrito en “ <i>Plan de Distribución</i> ”, con anterioridad a la Fecha de Emisión y Liquidación y será informado en el Aviso de Resultados.

Valor UVA Inicial

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

Valor UVA Aplicable

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

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

Los montos a pagar en concepto de amortizaciones de capital -e intereses en caso de aplicar- serán informados en el aviso de pago que deberá ser oportunamente publicado por la Emisora en la Autopista de Información Financiera de CNV y mercados pertinentes para su difusión y publicación en los medios informativos según pudiera aplicar.

Índice Sustituto

En caso que el BCRA deje de publicar el valor de las UVA o que por cualquier otro motivo no sea posible que en una Fecha de Pago los montos a pagar bajo las Obligaciones Negociables Clase 12 puedan ser calculados según el Valor UVA Aplicable, se determinarán dichos montos según lo dispuesto a continuación.

El Agente de Cálculo:

- (i) tomará el índice que el BCRA, o la autoridad de aplicación que corresponda, designe en reemplazo de las UVA; o, en su defecto,
- (ii) convertirá el monto total de Obligaciones Negociables Clase 12 en circulación a Pesos, al último Valor UVA Aplicable publicado por el BCRA, y luego multiplicará dicho saldo por el coeficiente que resulte de dividir (a) el valor de cotización del CER, publicado por el BCRA en su sitio web <http://www.bkra.gov.ar/>, en el acceso “CER (Base 2.2.2002=1)”, ubicado en la sección “Publicaciones y Estadísticas. Estadísticas. Principales Variables”, correspondiente al quinto Día Hábil anterior de cada Fecha de Pago; por (b) el valor de cotización del CER correspondiente a la fecha en que se hubiera publicado el último Valor UVA Aplicable referido arriba.

En caso de que se suspenda o interrumpa la publicación del CER informada por el BCRA, se tomará la publicación del índice de precios al consumidor (IPC) elaborado por el INDEC, que se utiliza para construir el CER. En caso de que ello no fuese posible, se tomará como referencia el índice de precios elaborado por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Por último, en caso de que se suspenda o se interrumpa la publicación de cualquiera de los índices mencionados, e inclusive de los que eventualmente los reemplacen, el Agente de Cálculo tomará como referencia cualquier otro índice que, a su criterio razonable, refleje la evolución del CER y permita así actualizar el monto del capital pendiente de pago.

Suscripción e Integración

Las Obligaciones Negociables Clase 12 serán integradas, al Valor UVA Inicial y por hasta el Monto Máximo:

- (a) en efectivo; o
- (b) en especie, mediante la entrega de Obligaciones Negociables Clase 6 en circulación por un valor nominal de 26.576.111 UVA, emitidas por la Emisora en fecha 24 de febrero de 2021, a tasa de interés fija del 2,48% nominal anual con vencimiento el 24 de agosto de 2024, cuyos términos y condiciones fueran

publicados en el suplemento de prospecto correspondiente de fecha 17 de febrero de 2021, código de especie en Código de CVSA: 55208; Ticker PZC6O, las cuales serán valuadas a la Relación de Canje. El inversor que integre las Obligaciones Negociables Clase 12 en especie deberá tener en cuenta que a los efectos de determinar la cantidad de Obligaciones Negociables Clase 12 que le corresponderán -en caso de aceptarse las Obligaciones Negociables Clase 6-, se deberá considerar el valor nominal de las Obligaciones Negociables Clase 6 a la Relación de Canje, el cual podrá diferir del valor residual de las Obligaciones Negociables Clase 6. **Cada tenedor de Obligaciones Negociables Clase 6, declarará, garantizará y acordará que, ha leído con especial detenimiento la sección "Declaraciones de los adquirentes de las Obligaciones Negociables Clase 12", la cual ha comprendido, y que al día de la fecha las declaraciones en cuestión le son aplicables siendo verdaderas y ciertas, y en especial que es el titular beneficiario de las Obligaciones Negociables Clase 6 presentadas, o un representante debidamente autorizado de uno o más titulares beneficiarios de ellas, y que tiene plenas facultades y poder para ofrecer, vender, ceder y transferir las Obligaciones Negociables Clase 6 presentadas y que cuando esas Obligaciones Negociables Clase 6 sean aceptadas y la Emisora emita las Obligaciones Negociables Clase 12, la Compañía adquirirá título pleno, perfecto, exigible y libre de gravámenes, restricciones, cargos y derechos sobre ellas, sin sujeción a derechos o reclamos adversos, y que dicho tenedor hará y causará que las Obligaciones Negociables Clase 6 se entreguen de acuerdo con los términos del presente Suplemento.** El tenedor acepta que mediante la presentación de las Obligaciones Negociables Clase 6 también habrá aceptado (a) no vender, preñar, hipotecar o de algún otro modo gravar o transferir las Obligaciones Negociables Clase 6 presentadas y que cualquier pretendida venta, prenda, hipoteca u otro gravamen o transferencia será nulo y de ningún efecto y (b) otorgar aquellos otros documentos y emitir aquellas otras garantías que pudieran ser necesarios y las operaciones allí contempladas, en cada caso según los términos y condiciones del presente Suplemento. Además, al ofrecer las Obligaciones Negociables Clase 6, habrá liberado a la Emisora de todo reclamo que pudiera tener emergentes de o en relación con las Obligaciones Negociables Clase 6.

Los suscriptores de las Órdenes de Compra de Obligaciones Negociables Clase 12 que hubieren sido adjudicadas y que hayan indicado que integrarían la suscripción en especie, deberán integrar el monto pertinente a las Obligaciones Negociables Clase 12 efectivamente adjudicadas, mediante la transferencia a la cuenta comitente del Agente Colocador que se indique en la Orden de Compra, que fuera necesario de conformidad con la Relación de Canje, hasta las 14:00hs. del Día Hábil anterior a la Fecha de Emisión y Liquidación. Las ofertas que hubieren sido adjudicadas y que hayan indicado que integrarían la suscripción en especie, que no hayan realizado la transferencia de las Obligaciones Negociables Clase 6 en el plazo indicado precedentemente, a la cuenta comitente del Agente Colocador indicada en la respectiva Orden de Compra, deberán integrarse en Pesos al Valor UVA Inicial conforme al procedimiento indicado en el presente Suplemento. En caso de que dicho inversor no tenga los Pesos suficientes para cubrir dicha diferencia, la oferta presentada al respecto quedará automáticamente sin efecto por la porción no integrada y ello no generará derecho a compensación o indemnización alguna para el suscriptor correspondiente.

La Emisora no aceptará suscripciones de Obligaciones Negociables Clase 12 que no sean en efectivo o en especie conforme los términos del presente suplemento. No se aceptarán propuestas de integración alternativas, condicionadas o contingentes. Los Potenciales Inversores podrán ofrecer en integración todas, algunas o ninguna de las Obligaciones Negociables Clase 6 de las que sean tenedores.

Si como resultado de aplicar la Relación de Canje el valor nominal de Obligaciones Negociables Clase 12 a asignar a un Tenedor Elegible contuviese

decimales entre 0,01 UVA y 0,99 UVA, los mismos serán redondeados hacia la unidad menor inmediatamente anterior a fin de adjudicar las Obligaciones Negociables Clase 12. En el supuesto que, luego de realizado el redondeo antes referido, el tenedor de las Obligaciones Negociables Clase 12 se quedará con un remanente de las Obligaciones Negociables Clase 6 menor a V/N 1 UVA, deberá entregar dicho remanente a la Emisora en la Fecha de Emisión y Liquidación, sin recibir a cambio Obligaciones Negociables Clase 12.

A mero título informativo si, luego de aplicar la Relación de Canje, una Orden de Compra tuviera un valor inferior al Monto Mínimo de Suscripción de Obligaciones Negociables Clase 12, la Orden de Compra será rechazada sin más.

En la Fecha de Emisión y Liquidación, una vez efectuada la integración de las Obligaciones Negociables Clase 12, las mismas serán acreditadas en las cuentas depositante y comitente en CVSA de titularidad de los Potenciales Inversores adjudicados mediante las cuales se participó del Evento Corporativo.

Para mayor información ver capítulo “*Plan de Distribución*” del presente Suplemento.

Relación de Canje

Por cada 1 UVA de valor nominal de las Obligaciones Negociables Clase 6, que sus tenedores apliquen para la integración en especie de Obligaciones Negociables Clase 12, recibirán, en caso de que su oferta haya sido adjudicada, 1,016970 UVA de valor nominal de Obligaciones Negociables Clase 12. Los servicios de intereses devengados y no pagados de las Obligaciones Negociables Clase 6, no serán pagados por la Emisora directamente, sino que dichos intereses serán incluidos en la Relación de Canje.

A LOS EFECTOS DE DETERMINAR EL VALOR NOMINAL DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES CLASE 6 A INTEGRAR, SE DEBERÁ MULTIPLICAR EL VALOR NOMINAL ADJUDICADO DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES CLASE 12 POR EL PRECIO DE CORTE, Y A DICHO PRODUCTO DIVIDIRLO POR LA RELACION DE CANJE.

El tenedor de Obligaciones Negociables Clase 6 que decida no presentar Órdenes de Compra asociadas a las Obligaciones Negociables Clase 12, no verá afectados sus derechos respecto de tales Obligaciones Negociables Clase 6, manteniéndose vigentes los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables Clase 6, los cuales continuarán rigiéndose por el suplemento de prospecto correspondiente a las Obligaciones Negociables Clase 6, publicados en la AIF.

Obligaciones Negociables Clase 6 que no participen de la suscripción en especie o no sean aceptadas

Las Obligaciones Negociables Clase 6 que no sean presentadas a la Emisora para la suscripción en especie de Obligaciones Negociables Clase 12, en o antes, de la Fecha de Emisión y Liquidación, o que no sean aceptadas a dichos efectos, continuarán en circulación, vencerán en sus respectivas fechas de vencimiento y continuarán devengando intereses de acuerdo a lo que fuera oportunamente establecido en el respectivo suplemento de prospecto y documentación adicional y tendrán todos los derechos y beneficios previstos en dichos documentos. Es decir, si las Obligaciones Negociables Clase 6 no fueran aceptadas para la integración en especie de las Obligaciones Negociables Clase 12, estas serán liberadas y reintegradas a su titulara la brevedad posible, pero siempre con posterioridad a la Fecha de Emisión y Liquidación.

Fecha de Emisión y Liquidación

Tendrá lugar dentro del segundo Día Hábil siguiente de terminado el Período de Licitación Pública (la “Fecha de Emisión y Liquidación”).

Tasa de Interés

Las Obligaciones Negociables Clase 12 no devengarán intereses.

Fecha de Cálculo

Será el quinto (5º) Día Hábil previo a la Fecha de Pago de Amortización (según se define más adelante).

Intereses moratorios

Todo importe adeudado bajo las Obligaciones Negociables Clase 12 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

Listado y negociación	Solicitaremos el listado de las Obligaciones Negociables Clase 12 en ByMA, y en el MAE. Sin embargo, la Emisora no puede garantizar que esta solicitud será aprobada.
Calificación de Riesgo	La Compañía solicitará calificación de riesgo para las Obligaciones Negociables Clase 12. Dicha calificación será publicada en un aviso complementario a este Suplemento. A todo evento, se destaca que la calificación de riesgo no representará una recomendación para comprar, mantener o vender las Obligaciones Negociables Clase 12. Para mayor información, ver “ <i>Calificación de Riesgo</i> ” del presente Suplemento.
Rescate a Opción de los Tenedores	Las Obligaciones Negociables Clase 12 no serán rescatables a opción de los tenedores.
Rescate Optativo por Razones Impositivas	Ver “ <i>Términos y Condiciones Adicionales de las Obligaciones Negociables Clase 12</i> ” “ <i>Rescate Optativo por Razones Impositivas</i> ” en este Suplemento.
Rescate Optativo Anticipado	Las Obligaciones Negociables Clase 12 podrán ser rescatadas al solo arbitrio de la Sociedad, en cualquier momento a partir del tercer mes anterior a la Fecha de Vencimiento de las Obligaciones Negociables Clase 12, en forma total o parcial. Los rescates podrán realizarse previa notificación con al menos cinco (5) días de anticipación, conforme aviso a publicar en los términos requeridos por los reglamentos de listado y negociación de los mercados en los que se encuentren listadas las Obligaciones Negociables Clase 12 e informándose a la CNV a través de la AIF. En todos los casos de rescate se garantizará el trato igualitario entre los tenedores. Para más información ver “ <i>Términos y Condiciones Adicionales de las Obligaciones Negociables</i> ” “ <i>Rescate Optativo Anticipado de las Obligaciones Negociables Clase 12</i> ” en este Suplemento.
Compra o Adquisición de Obligaciones Negociables Clase 12 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 Clase 12 en circulación y realizar con ellas cualquier acto jurídico, mantener las Obligaciones Negociables Clase 12 en cartera, transferirlas a terceros o cancelarlas. Las Obligaciones Negociables Clase 12 que se mantengan en titularidad de la Emisora no serán consideradas en circulación a los efectos de calcular el quórum o las mayorías en las asambleas de tenedores y no darán la Emisora derecho a voto en tales asambleas ni tampoco serán consideradas a los fines de computar los porcentajes de tenedores referidos en el presente.
Supuestos de Incumplimiento	Los que se detallan en “ <i>Términos y Condiciones Adicionales de las Obligaciones Negociables Clase 12 – Supuestos de Incumplimiento</i> ” en este Suplemento de Prospecto.
Rango	Las Obligaciones Negociables Clase 12 constituirán un endeudamiento directo, incondicional, no privilegiado y no subordinado de la Compañía y tendrán en todo momento el mismo rango en su derecho de pago que todas las deudas existentes y futuras no privilegiadas y no subordinadas de la Compañía (salvo las obligaciones que gozan de preferencia por ley o de puro derecho, incluyendo, sin limitación, las acreencias por impuestos y de índole laboral). Las Obligaciones Negociables Clase 12 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 Clase 12 se emitirán conforme con la Ley de Obligaciones Negociables y demás normas vigentes en la República Argentina que resultaren de aplicación en la Fecha de Emisión y Liquidación.

Jurisdicción

Toda controversia que se suscite entre la Emisora y los tenedores en relación con las Obligaciones Negociables Clase 12 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 Clase 12 constituirán "*obligaciones negociables*" de conformidad con las disposiciones de la Ley de Obligaciones Negociables y gozarán de los derechos allí establecidos. En particular, conforme con el artículo 29 de dicha ley, en el supuesto de incumplimiento por parte de la Emisora en el pago a su vencimiento de cualquier monto adeudado bajo las Obligaciones Negociables Clase 12, 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 CLASE 12

A continuación se detallan ciertos términos y condiciones adicionales específicos de las Obligaciones Negociables Clase 12, los cuales deben ser leídos junto con los términos y condiciones específicos de las Obligaciones Negociables Clase 12 que se detallan en “Términos y Condiciones de las Obligaciones Negociables Clase 12” 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 Clase 12.

Descripción

Las Obligaciones Negociables Clase 12 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 al Valor UVA Inicial, en efectivo o en especie mediante la entrega de Obligaciones Negociables Clase 6 acorde Relación de Canje, por hasta el Monto Máximo, convertidos al Valor UVA Inicial.

Las Obligaciones Negociables Clase 12 estarán denominadas en UVAs y serán pagaderas en pesos al Valor UVA Aplicable, a tasa fija del 0% nominal anual, es decir no devengarán intereses, con vencimiento a los 24 meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación.

En el futuro, podremos emitir Obligaciones Negociables Clase 12 adicionales sin previo aviso o consentimiento de los tenedores de las Obligaciones Negociables Clase 12; siempre que dichas Obligaciones Negociables Clase 12 adicionales tengan los mismos términos y condiciones en todos los aspectos que las Obligaciones Negociables Clase 12 descritas en el presente (excepto la fecha de emisión, o el precio de emisión).

Pagos

El agente de pago de las Obligaciones Negociables Clase 12 será la CVSA. Todos los pagos de capital, intereses según pudiera aplicar, Montos Adicionales o cualquier otro monto adeudado por la Emisora bajo las Obligaciones Negociables Clase 12 serán efectuados a través del correspondiente agente de pago de acuerdo con los procedimientos aplicables, todo ello en favor de los titulares registrales de las Obligaciones Negociables Clase 12 en las fechas establecidas en “Términos y Condiciones de las Obligaciones Negociables Clase 12” del presente Suplemento de Prospecto. Los pagos de capital, intereses según pudiera aplicar, montos adicionales o cualquier otro monto adeudado bajo las mismas serán efectuados a las personas a cuyo nombre estén registradas las Obligaciones Negociables Clase 12 en cuestión.

Todos los pagos que la Emisora deba realizar en virtud de Obligaciones Negociables Clase 12 se efectuarán en Pesos al Valor UVA Aplicable.

Intereses

El capital de las Obligaciones Negociables Clase 12 no devengará intereses compensatorios, tal como se encuentra detallado en “Términos y Condiciones de las Obligaciones Negociables Clase 12” del presente Suplemento de Prospecto.

Todo importe adeudado bajo las Obligaciones Negociables Clase 12 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 del 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 Clase 12 será la CVSA. Las transferencias de Obligaciones Negociables Clase 12 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 Clase 12 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 según pudiera aplicar respecto de las Obligaciones Negociables Clase 12 serán efectuados sin

deducción o retención por o en concepto de impuestos, aranceles, gravámenes u otras cargas públicas actuales o futuras de cualquier naturaleza (los “Impuestos”) determinados, gravados, recaudados, retenidos o valuados por o dentro de Argentina, o cualquier otra jurisdicción en la que la Compañía o su agente de pago realice pagos en relación con las Obligaciones Negociables Clase 12, o cualquier subdivisión política de Argentina o cualquier autoridad existente con facultad para establecerlos, (cada una, una “Jurisdicción Pertinente”), salvo que dicha retención o deducción sea requerida por ley. En caso de dicha retención o deducción de Impuestos por una Jurisdicción Pertinente, la Compañía pagará a los tenedores montos adicionales (los “Montos Adicionales”) que hicieran que cada tenedor reciba el monto neto que hubiera recibido de otro modo dicho tenedor en ausencia de tal retención o deducción, con la excepción de que no serán pagaderos Montos Adicionales:

- (a) respecto de Impuestos que no hubiera sido retenidos o deducidos de no ser por la existencia de cualquier conexión, actual o anterior (incluso, a título enunciativo, un establecimiento permanente en la Jurisdicción Pertinente) entre el tenedor o titular beneficiario de la Obligación Negociable Clase 12 (o si el tenedor o titular beneficiario fuera una masa de bienes, una entidad designada, un fideicomiso, sociedad colectiva, sociedad anónima u otra entidad de negocios, entre un fiduciario, fideicomitente, beneficiario, socio o accionista o poseedor de facultades sobre el tenedor o titular beneficiario) y cualquier Jurisdicción Pertinente con facultades para gravar o de otro modo imponer o determinar dicho Impuesto, que no sea la mera tenencia o titularidad de dicha Obligación Negociable Clase 12, o titularidad de beneficios sobre ella o la recepción de pagos o la exigibilidad de los derechos en virtud de ella;
- (b) respecto de Impuestos que no hubieran sido retenidos o deducidos de este modo si la Obligación Negociable Clase 12 hubiera sido presentada para el pago dentro de los 30 días después de la fecha pertinente de pago, salvo en la medida en que el tenedor hubiera tenido derecho a recibir los Montos Adicionales si la Obligación Negociable Clase 12 hubiera sido presentada para el pago el último día de dicho período de 30 días;
- (c) respecto de Impuestos que no hubieran sido retenidos o deducidos de no ser por la falta del tenedor o titular beneficiario de la Obligación Negociable Clase 12 de (i) realizar una declaración de no residencia, o cualquier otro reclamo o presentación para obtener la exención que le corresponde, o (ii) cumplir con cualquier requisito de certificación, identificación, información, documentación u otro habitual relativo a presentación de información con respecto a su nacionalidad, residencia o identidad o conexión con la Jurisdicción Pertinente; siempre que dicha declaración o cumplimiento fuera requerido por ley, regulación, práctica administrativa o tratado aplicable como condición previa para la exención de todo o parte de dichos Impuestos y la Emisora hubiera otorgado a los tenedores una notificación con por lo menos 30 días de anticipación donde conste que deberán cumplir dichos requisitos;
- (d) respecto de cualquier impuesto sobre una masa de bienes, herencia, donación, valor agregado, ventas, uso, impuesto interno, transferencia, bienes personales o impuestos, aranceles, tasas u otras cargas gubernamentales similares;
- (e) respecto de Impuestos pagaderos por cualquier vía que no sea una retención o deducción de los pagos sobre la Obligación Negociable Clase 12;
- (f) respecto de Impuestos que no hubieran sido así determinados si el tenedor hubiera presentado la Obligación Negociable Clase 12 para el pago (cuando la presentación fuera requerida y la Emisora hubiera otorgado a los tenedores una notificación con 30 (treinta) días de anticipación dejando constancia del requisito de cumplir con dicha presentación) a otro agente de pago;
- (g) respecto de cualquier pago a un tenedor de una Obligación Negociable Clase 12 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 Negociable Clase 12, en la medida de que un beneficiario o fideicomitente respecto de dicho fiduciario, un miembro de dicha sociedad o el titular beneficiario de dicho pago u Obligación Negociable Clase 12 no habría tenido derecho a los Montos Adicionales si dicho beneficiario, fideicomitente, socio o titular beneficiario hubiera sido el tenedor real de dicha Obligación Negociable Clase 12;
- (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 según pudiera aplicar respecto de las Obligaciones Negociables Clase 12 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 Clase 12 no serán rescatables a opción de los tenedores.

Rescate Optativo por Razones Impositivas

Las Obligaciones Negociables Clase 12 podrán ser rescatadas, en su totalidad pero no en parte, a opción de la Compañía, con sujeción a las leyes argentinas aplicables, a un precio de rescate equivalente al 100% del monto de capital en circulación de las Obligaciones Negociables Clase 12, más intereses devengados e impagos según pudiera aplicar (incluso Montos Adicionales, si

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;

(v) 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

(vi) resultara ilícito para la Compañía cumplir con cualquiera de sus obligaciones bajo las Obligaciones Negociables Clase 12, o, respecto de las mismas, las obligaciones de pago de la Compañía dejaran de ser válidas, vinculantes o exigibles o la Compañía se opusiera a su efecto vinculante o exigibilidad o denegara que tiene responsabilidad u obligación adicional en virtud de ellas o respecto de ellas.

Si tuviera lugar y continuara vigente un Supuesto de Incumplimiento que no sea un supuesto descrito en los puntos (v) o (vi), los tenedores de por lo menos el 75% del valor nominal total Obligaciones Negociables Clase 12 en ese momento en circulación, mediante notificación escrita a la Compañía podrán declarar vencidos y exigibles de inmediato el capital sobre las Obligaciones Negociables Clase 12. En el caso de una declaración de caducidad de plazos debido a que un Supuesto de Incumplimiento establecido en el punto (iv) anterior, ha ocurrido y continúa vigente, tal declaración de caducidad de plazos deberá ser rescindida y anulada si el supuesto de incumplimiento que desencadenó tal Supuesto de Incumplimiento establecido en el punto (iv) anterior es remediado o subsanado por la Compañía, o dispensado por los tenedores de Deuda relevante dentro de los 30 días de la declaración de caducidad de los plazos en cuestión. Luego de una declaración de caducidad de plazos, dicho capital pasará a estar vencido y será pagadero inmediatamente. Si tuviera lugar un incumplimiento según se describe en los puntos (v) o (vi), el capital sobre las Obligaciones Negociables Clase 12 entonces en circulación vencerá y será pagadero de inmediato sin ninguna declaración ni otro acto por parte de ningún tenedor.

Los tenedores de la mayoría del valor nominal de las Obligaciones Negociables Clase 12, podrán, mediante notificación escrita a la Compañía, dispensar todos los Supuestos de Incumplimiento anteriores respecto de las Obligaciones Negociables Clase 12, y rescindir y anular una declaración de caducidad de plazos y sus consecuencias si: (1) todos los Supuestos de Incumplimiento existentes, con la excepción del incumplimiento de pago de capital (incluso Montos Adicionales) sobre las Obligaciones Negociables Clase 12, 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 Clase 12, y cualquier Supuesto de Incumplimiento que surja de ello será considerado subsanado, pero dicha dispensa no se extenderá a ningún Supuesto de Incumplimiento posterior u otro Supuesto de Incumplimiento ni limitará ningún derecho consecuente.

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

Asamblea de tenedores

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

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

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

En relación con las Obligaciones Negociables, la constitución de las asambleas en primera convocatoria requiere la presencia de tenedores, por sí o por representación, que representen (i) por lo menos el 60% del monto total de capital de las Obligaciones Negociables, en circulación (en el caso de que sea una asamblea extraordinaria) o (ii) una mayoría simple (en el caso de una asamblea ordinaria), y la constitución de las asambleas en segunda convocatoria requiere la presencia de tenedores, por sí o por representación, que representen (i) por lo menos el 30% del monto total de capital de las Obligaciones Negociables en circulación (en el caso de que sea una asamblea extraordinaria) o (ii) las personas presentes en tal asamblea (en el caso de una asamblea ordinaria). Las resoluciones en ambos casos serán tomadas por mayoría de los tenedores presentes, excepto por las resoluciones que resuelvan

modificar los términos “esenciales” de las Obligaciones Negociables, que se registrarán por lo que se indica en el párrafo que sigue.

Las modificaciones y reformas a términos “esenciales” de las Obligaciones Negociables, no podrán realizarse sin el consentimiento de tenedores que representen al menos el 51% (cincuenta y uno por ciento) del valor nominal de las Obligaciones Negociables en circulación. A efectos del presente, se entiende por cambio a un término “esencial” a (i) todo cambio en el vencimiento del capital sobre las Obligaciones Negociables; (ii) una reducción en el capital 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 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 sobre las Obligaciones Negociables, en la fecha o luego de la fecha del vencimiento; o (v) una reducción en los citados porcentajes de monto de capital de las Obligaciones Negociables, necesarios para modificar o reformar las Obligaciones Negociables, o para renunciar al cumplimiento futuro con o incumplimiento pasado por la Compañía o una reducción en los requisitos de quórum o los porcentajes de votos requeridos para la adopción de cualquier resolución en una asamblea de tenedores de las Obligaciones Negociables.

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

Todas las cuestiones relativas a las asambleas no contempladas en el presente se 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 Clase 12, conforme las disposiciones legales vigentes en la Argentina. Por su parte, los obligacionistas / tenedores se comprometen a colaborar y a facilitar a la Emisora toda la documentación e información respaldatoria que les sea requerida. Asimismo, la Emisora se reserva el derecho de requerir a quienes deseen suscribir las Obligaciones Negociables Clase 12, información relacionada con el cumplimiento con la Normativa de Prevención de Lavado de Activos (tal como se define más adelante). Adicionalmente, la Emisora no dará curso a las suscripciones cuando quien desee suscribir las Obligaciones Negociables Clase 12 no proporcione, a satisfacción de la Emisora, la información solicitada.

Notificaciones

Todas las notificaciones a los obligacionistas se considerarán debidamente efectuadas si se publican por un día en los Sistemas Informativos de los mercados correspondientes donde se listen y negocien las Obligaciones Negociables Clase 12 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 Clase 12.

Prescripción

Los reclamos contra la Emisora por el pago de capital o intereses según pudiera aplicar bajo las Obligaciones Negociables Clase 12 prescribirán a los cinco y dos años, respectivamente, contados desde la fecha de vencimiento del pago correspondiente.

Agentes

Los agentes de registro, agentes de pago, agentes de transferencia, u otros que fueran designados por la Emisora, podrán ser sustituidos, sin perjuicio de que mientras las Obligaciones Negociables Clase 12 estén en circulación, Plaza Logística mantendrá todos los agentes necesarios para cumplimentar con la normativa de aplicación.

PLAN DE DISTRIBUCIÓN

Cuestiones Generales

Las Obligaciones Negociables Clase 12 serán colocadas por oferta pública, dentro del territorio de la Argentina, conforme con los términos de la Ley de Mercado de Capitales, las Normas de la CNV y las demás normas aplicables. De conformidad con lo establecido por el artículo 27 del Título II del Capítulo V de las Normas de la CNV, la colocación primaria de valores negociables deberá efectuarse mediante los mecanismos previstos en el Título VI del Capítulo IV de las Normas de la CNV. Asimismo, el artículo 1 del Título VI del Capítulo IV de las Normas de la CNV establece que las emisoras podrán optar por los mecanismos de (i) formación de libro, o (ii) subasta o licitación pública. La colocación primaria de las Obligaciones Negociables Clase 12 ofrecidas por medio del presente será efectuada mediante el mecanismo de subasta o licitación pública, en los términos que se describen en el presente Suplemento, mediante ingreso de órdenes de compra, firmes e irrevocables, al sistema “Siopel” del MAE, conforme lo dispuesto por las Normas de la CNV y los reglamentos aplicables (las “Órdenes de Compra” y la “Licitación” respectivamente), a mayor abundamiento StoneX Securities S.A. será el encargado de generar en el SIOPEL el pliego de licitación de la colocación primaria de las Obligaciones Negociables Clase 12 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.

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.

La oferta inicial de las Obligaciones Negociables Clase 12 estará dirigida a los tenedores de Obligaciones Negociables Clase 6, como a todo aquel inversor que desee suscribir las Obligaciones Negociables Clase 12. Las Obligaciones Negociables Clase 12 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 Clase 12, 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.

Se destaca que la Emisora ha solicitado la autorización de listado de las Obligaciones Negociables Clase 12 a BYMA a través de la BCBA y su negociación al MAE. Sin embargo, la Emisora no puede garantizar que estas solicitudes serán aprobadas.

Las Obligaciones Negociables Clase 12 constituyen nuevas Obligaciones Negociables Clase 12, por lo que no puede asegurarse que exista un mercado secundario para ellas.

Esfuerzos de Colocación

Los Colocadores han suscripto un contrato de colocación donde se detallan las obligaciones de cada una en las partes en el marco de la oferta de Obligaciones Negociables Clase 12 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 Clase 12, los Colocadores llevarán adelante las actividades usuales para la difusión pública de la información referida a la Emisora y a las Obligaciones Negociables Clase 12, y para invitar a potenciales inversores, que deberán ser Potenciales Inversores, a presentar las correspondientes Órdenes de Compra para suscribir Obligaciones Negociables Clase 12. 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 Clase 12 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 Clase 12

Las Obligaciones Negociables Clase 12 serán colocadas por oferta pública, mediante Licitación, conforme con los términos de la

Ley de Mercado de Capitales, las Normas de la CNV y las demás normas aplicables, incluyendo, sin limitación, Título VI, Capítulo IV, la Sección I de las Normas de la CNV.

Período de Difusión

En la oportunidad que determinen la Emisora y los Colocadores en forma conjunta, en simultáneo o con posterioridad a la publicación de este Suplemento de Prospecto en los Sistemas Informativos, la Emisora publicará un aviso de suscripción (el “Aviso de Suscripción”) en los Sistemas Informativos que deberá contener, al menos:

(1) la fecha de inicio y de finalización del período de difusión de las Obligaciones Negociables Clase 12. 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 Clase 12 y se invitará a potenciales inversores a presentar las correspondientes Órdenes de Compra para suscribir Obligaciones Negociables Clase 12 (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 Clase 12, 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 Clase 12. 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 el precio de emisión solicitado expresado como porcentaje limitado a dos decimales (el “Precio Solicitado”) y la modalidad de integración correspondiente.

Órdenes de Compra

Cada uno de los Potenciales Inversores, podrá presentar sin limitación alguna, más de una Orden de Compra que contengan valores nominales o Precio Solicitado diferentes en relación a las Obligaciones Negociables Clase 12 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 Clase 12.**

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

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

La Licitación que se realizará durante el Período de Licitación Pública será de modalidad “abierta” conforme lo establece el Artículo 8, inciso d), Título VI, Capítulo IV, Sección II de las Normas de la CNV. En virtud de ello, durante el Período de Licitación Pública, los Colocadores y los agentes del MAE o adherentes del mismo (distintos de los Colocadores) que sean habilitados a tal efecto, participarán en la rueda y verán las Órdenes de Compra a medida que las mismas se vayan ingresando en el sistema a través del módulo de licitaciones del sistema “SIOPEL” del MAE. Respecto de cada Orden de Compra, la misma deberá contener al menos la siguiente información que será ingresada en el Registro:

- (i) los datos identificatorios del 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 sin decimales y el cual deberá ser como mínimo, de 350 UVA y múltiplos de 1 UVA por encima de dicho monto;
- (iii) cuenta custodia depositante en CVSA y cuenta comitente donde las Obligaciones Negociables serán liquidadas;
- (iv) Precio Solicitado expresado hasta en dos decimales, en el caso del Tramo Competitivo;
- (v) la fecha, hora, minuto y segundo de recepción de la Orden de Compra;
- (vi) su número de orden;
- (vii) aceptación del oferente del procedimiento de colocación primaria y adjudicación descripto más adelante,
- (viii) cualquier otro dato que resulte relevante o sea requerido por el formulario de SIOPEL.

Todos aquellos agentes del MAE o adherentes del mismo que cuenten con línea de crédito otorgada por los Colocadores serán, a pedido de dichos agentes, dados de alta para participar en la rueda, sin más. Aquellos agentes del MAE o adherentes del mismo que no cuenten con línea de crédito otorgada por los Colocadores, también deberán solicitar a los mismos la habilitación para participar en la rueda, para lo cual deberán acreditar su inscripción ante la CNV como “Agente Registrado” en los términos de la Ley de Mercado de Capitales y entregar una declaración jurada en la que manifiesten que cumplen acabadamente con la normativa sobre encubrimiento y lavado de activos regulada por la Ley N° 25.246 y sus modificatorias (incluyendo, sin limitación, la Ley N° 26.683, la Ley N° 26.733, la Ley N° 26.734, y las normas de la Unidad de Información Financiera y las Normas de la CNV) (la “Normativa de Prevención de Lavado de Activos”). En cualquier caso, la solicitud deberá realizarse antes de las 16.00 del día en que 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 Clase 12, no podrán rechazar las Órdenes de Compra presentadas a los mismos salvo que contengan errores u omisiones de datos que hagan imposible su procesamiento por el sistema o que no cumplan con los requisitos establecidos en relación con la Normativa de Prevención de Lavado de Activos u otra normativa de aplicación, respetando en todos los casos el principio de igualdad de trato entre los inversores, aun cuando dichas Órdenes de Compra contengan un Precio Solicitado, igual o superior al Precio de Emisión, sin que tal circunstancia otorgue a los Potenciales Inversores que hayan presentado tales Órdenes de Compra derecho a compensación o indemnización alguna. Las Órdenes de Compra rechazadas quedarán automáticamente sin efecto.

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

No podrán presentar Órdenes de Compra aquellas personas o entidades con domicilio, constituidas o residentes en jurisdicciones consideradas de “*baja o nula tributación*”, o aquellas personas o entidades que, a efectos de la suscripción o integración de las Obligaciones Negociables Clase 12, utilicen cuentas bancarias localizadas o abiertas en entidades financieras ubicadas en jurisdicciones consideradas de “*baja o nula tributación*”.

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

finalización del Período de Licitación Pública, sin penalidad alguna.

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.

Procedimiento de Colocación Primaria

La colocación de las Obligaciones Negociables 12 se realizará por licitación pública, bajo la modalidad abierta, los Colocadores habilitados ingresarán las órdenes de compra al sistema “SIOPEL” del MAE, conforme lo dispuesto por las Normas de la CNV y los reglamentos aplicables.

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

Tramo Competitivo y Tramo No Competitivo

La oferta pública de las Obligaciones Negociables Clase 12 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 Clase 12 podrán presentar una o más Órdenes de Compra.

Las Órdenes de Compra presentadas bajo el Tramo Competitivo deberán indefectiblemente incluir Precio Solicitado, mientras que aquellas que se presenten bajo el Tramo No Competitivo no incluirán dicha variable. Podrán participar del Tramo No Competitivo quienes remitan a los Colocadores, a cualquier agente del MAE o adherente del mismo, de manera individual o agregada, Órdenes de Compra para el Tramo No Competitivo de las Obligaciones Negociables Clase 12 por hasta 3.500 UVAs. 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 3.500 UVAs, serán consideradas presentadas bajo el Tramo Competitivo y deberán indicar el Precio Solicitado.

Tramo No Competitivo: Las Obligaciones Negociables Clase 12 adjudicadas al Tramo No Competitivo no podrá superar el 50% del total de las Obligaciones Negociables Clase 12 adjudicadas, adjudicándose las mismas a prorrata sobre la base del valor nominal solicitado y sin excluir ninguna Orden de Compra no competitiva.

Bajo el Tramo Competitivo: los Potenciales Inversores podrán presentar, sin limitación alguna, más de una Orden de Compra que contengan valor nominal o Precio Solicitado distintos entre las distintas Órdenes de Compra del mismo Potencial Inversor, pudiendo quedar adjudicadas una, todas o ninguna de las Órdenes de Compra remitidas. Los inversores podrán limitar el monto de Obligaciones Negociables Clase 12 solicitado en sus Órdenes de Compra a un porcentaje máximo del valor nominal total de las Obligaciones Negociables Clase 12 a emitirse (el “Porcentaje Máximo”). Dicho Porcentaje Máximo deberá ser detallado por cada interesado en su respectiva Orden de Compra correspondiente al Tramo Competitivo.

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

i Las Órdenes de Compra cuyo Precio Solicitado sea mayor al precio aplicable que determine la Emisora de acuerdo a lo previsto más abajo (el “Precio Aplicable”) serán adjudicadas al Precio Aplicable de Obligaciones Negociables Clase 12, comenzado por aquellas con mayor Precio Solicitado y continuando en forma descendente;

ii Las Órdenes de Compra con un Precio Solicitado igual al Precio Aplicable de Obligaciones Negociables Clase 12 serán adjudicadas en su totalidad al Precio Aplicable de Obligaciones Negociables Clase 12. En caso de sobresuscripción serán adjudicadas al Precio Aplicable de Obligaciones Negociables Clase 12 a prorrata entre sí, sobre la base de su valor nominal y sin excluir ninguna Orden de Compra, desestimándose cualquier Orden de Compra que como resultado de dicho prorrato su monto sea inferior a 350 UVA;

iii Todas las Órdenes de Compra que conformen el Tramo Competitivo con un Precio Solicitado inferior al Precio Aplicable de Obligaciones Negociables Clase 12, no serán adjudicadas;

Generalidades del Tramo No Competitivo y Competitivo: Si, como resultado de los prorratos, la cantidad de UVA a asignar a una oferta, fuera un monto un monto igual o por debajo de UVA 0,49, el monto asignado será el importe entero inferior, y si fuera un monto igual o superior a UVA 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 un monto inferior al Monto Mínimo de Suscripción Obligaciones Negociables Clase 12, a

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 al pago del precio de suscripción.

A todo evento, se hace saber que los suscriptores de las Órdenes de Compra a integrarse en especie que hubieran sido adjudicadas, deberán integrar la cantidad de Obligaciones Negociables Clase 6 correspondiente al valor nominal respectivo de conformidad con la Relación de Canje, mediante la transferencia a la cuenta comitente del Colocador que se indique en la Orden de Compra, hasta las 14:00 horas del Día Hábil anterior a la Fecha de Emisión y Liquidación. En el caso en que, como resultado de la aplicación de la Relación de Canje, el valor nominal de las Obligaciones Negociables Clase 12 a ser adjudicadas a cualquier inversor incluyera entre 0,01 UVA y 0,99 UVA, el monto asignado será redondeado hacia la unidad menor inmediatamente anterior a fin de adjudicar las Obligaciones Negociables Clase 12.

En todos los casos, las tenencias de las Obligaciones Negociables Clase 6, subidas al depósito colectivo deberán ser transferidas por el correspondiente Colocador o agente MAE a la cuenta de titularidad del Agente de Liquidación. Los tenedores de Obligaciones Negociables Clase 6 que desearan suscribir las Obligaciones Negociables Clase 12 deberán tener en consideración, entre otras cuestiones, (i) los tiempos y plazos de procesamiento requeridos por sus respectivos depositantes para lograr entregar dichos valores negociables en los plazos mencionados precedentemente, y (ii) los costos que esta transferencia pudiera generarle al tenedor de las Obligaciones Negociables Clase 6. Ni la Emisora ni los Colocadores tendrán responsabilidad alguna por el incumplimiento o demora por parte de los depositantes en la transferencia de las Obligaciones Negociables Clase 6.

Una vez efectuada la integración de las Obligaciones Negociables Clase 12 en la Fecha de Emisión y Liquidación (salvo en aquellos casos en los cuales, por cuestiones regulatorias, sea necesario transferir las Obligaciones Negociables Clase 12 a los inversores previamente a ser integrado el precio correspondiente), el Agente de Liquidación acreditará las Obligaciones Negociables Clase 12 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 Clase 12, adjudicadas por los Colocadores y/o por los agentes del MAE y/o adherentes al mismo, éstos transferirán en la Fecha de Emisión y Liquidación dichas Obligaciones Negociables Clase 12, bajo su exclusiva responsabilidad, a las cuentas que hubieren indicado los inversores adjudicados en sus Oferta de Compra.

Incumplimiento

En caso que cualquiera de las Órdenes de Compra adjudicadas no sean integradas, en o antes, de las 14:00 horas del Día Hábil anterior la Fecha de Emisión y Liquidación, los Colocadores procederán según las instrucciones que les imparta la Emisora (que podrán incluir, entre otras, la pérdida por parte de los inversores incumplidores, del derecho de suscribir las Obligaciones Negociables Clase 12 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 Clase 12 no integradas por los Potenciales Inversores adjudicados serán canceladas con posterioridad a la Fecha de Emisión y Liquidación. La cancelación de las Obligaciones Negociables Clase 12 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. Se recuerda que las Obligaciones Negociables Clase 6 que no sean presentadas o que no sean aceptadas, continuarán en circulación acorde términos y condiciones establecidos en el respectivo suplemento de prospecto y documentación adicional.

INFORMACIÓN IMPORTANTE RELATIVA A LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES CLASE 6

Obligaciones Negociables Clase 6 que no participen o no sean aceptadas para la integración de las Obligaciones Negociables Clase 12

Las Obligaciones Negociables Clase 6 que no sean presentadas o que no sea aceptadas por la Emisora, continuarán en circulación, vencerán en sus respectivas fechas de vencimiento y continuarán devengando intereses de acuerdo fuera oportunamente establecido en el respectivo suplemento de prospecto y documentación adicional y tendrán todos los derechos y beneficios previstos en dicho documento. Los mercados de negociación de las Obligaciones Negociables Clase 6 que no se presenten podrían pasar a ser más limitados que los mercados de negociación existentes, pudiendo afectar adversamente la liquidez, los precios de mercado y la volatilidad de precios de las Obligaciones Negociables Clase 6.

Compras de Obligaciones Negociables Clase 6

Luego de la Fecha de Emisión y Liquidación, Plaza Logística podrá comprar Obligaciones Negociables Clase 6 adicionales en el mercado abierto, en operaciones negociadas en forma privada, a través de ofertas, ofertas de canje u otra, o la Emisora podrá rescatar las Obligaciones Negociables Clase 6. Cualquier compra futura podría realizarse en términos que sean, más o menos favorables para los Potenciales Inversores que los términos del presente Suplemento, en cualquier caso, podría ser en efectivo o mediante otra contraprestación. Cualquier compra futura dependerá de varios factores existentes en ese momento.

FACTORES DE RIESGO

La inversión en las Obligaciones Negociables Clase 12 se encuentra sujeta a una serie de riesgos particulares a su naturaleza y características. Los potenciales adquirentes de las Obligaciones Negociables Clase 12 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 descriptos abajo no son los únicos a los que puede enfrentarse la Emisora, ya que podrían existir factores de riesgo adicionales que son desconocidos para la Emisora o que podrían ser considerados insignificantes sin perjuicio de que podrían causar perjuicios a las operaciones comerciales y a la posibilidad de la Compañía de realizar los pagos de las Obligaciones Negociables Clase 12 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, 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 para 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 podría tener los ajustes en la sociedad argentina. La imposibilidad de acceder a los mercados de capitales para financiar su déficit o el uso de otras fuentes de financiamiento puede tener un impacto negativo en la economía lo que podría afectar negativamente a nuestro negocio, condición financiera y el resultado de nuestras operaciones.

Riesgos y factores climáticos

El cambio climático es y representa un problema de grandes envergaduras para el desarrollo de todas o la gran mayoría de las actividades que emprende el ser humano, y sus consecuencias se materializan, en muchos casos a través de, y con impacto de todo tiempo, sea desde cambios abruptos de temperaturas, tornados, huracanes, maremotos, derrumbes, acacimiento de desastres

naturales, que derivan en relevantes daños a infraestructura, con cuantiosas pérdidas económicas e incluso vidas humanas, con impacto directo en los ecosistemas y en consecuencia en economías regionales. Los efectos de desastres naturales, que parecieran suceder con cada vez mayor frecuencia, pueden tener impacto negativo en las económicas, como en las empresas, tanto por los daños directos e indirectos que puedan producir, la pérdida de productividad e inactividad, la pérdida de recursos materiales e incluso humanos, lo que derivan y podría conllevar a un efecto adverso significativo sobre los negocios, los resultados de las operaciones y la capacidad de Plaza Logística de obtener ingresos derivados de la locación de sus inmuebles. o de destinar dichos ingresos a las obligaciones anteriormente comprometidas.

Riesgos relacionados con la Compañía

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

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

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

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

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

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

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

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

Riesgos relacionados con las Obligaciones Negociables Clase 12

Ciertas cuestiones relativas a las Obligaciones Negociables Clase 12

El Poder Ejecutivo Nacional puede emitir Decretos de Necesidad y Urgencia (“DNU”) de acuerdo con, y sujeto a, las limitaciones previstas en el artículo 99, inciso 3 de la Constitución Nacional. Conforme lo dispuesto por la Ley N° 26.122, la Comisión Bicameral Permanente debe expedirse acerca de la validez o invalidez de los DNU, pronunciándose sobre la adecuación de los mismos a los requisitos formales y sustanciales establecidos constitucionalmente para su dictado, y elevar el dictamen al plenario de cada Cámara Legislativa para su expreso tratamiento. En consecuencia, los DNU son plenamente válidos en tanto no se produzca su rechazo expreso por ambas Cámaras Legislativas. Las Obligaciones Negociables Clase 12 denominadas en UVA serán emitidas en el marco

del DNU 146/17, que estableció que los valores negociables con o sin oferta pública por plazos no inferiores a dos años, están exceptuados de lo dispuesto en los artículos 7 y 10 de la ley 23.928 que prohíbe la actualización monetaria o indexación. En caso de que dicho Decreto 146/17 fuese rechazado por ambas Cámaras Legislativas según se detalla más arriba, o por cualquier motivo se deje sin efecto o no se reconozca como válido, dicha circunstancia podría afectar la validez de la actualización de las Obligaciones Negociables Clase 12 sobre la base de actualizar el valor de las mismas por el CER y denominarlas en UVA.

Por otro lado, en caso de que conforme con los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables Clase 12 resultare aplicable el Índice Sustituto en reemplazo de las UVA, dicho Índice Sustituto podrá ser aplicado en la medida que ello esté permitido por la normativa vigente, y, de aplicarse, podría resultar en un valor distinto del que hubiera resultado en caso de la aplicación de las UVA.

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

Las Obligaciones Negociables Clase 12 estarán estructuralmente subordinadas a toda la deuda y otros pasivos.

Las Obligaciones Negociables Clase 12 no estarán garantizadas con una garantía especial sobre ninguno de nuestros activos. En consecuencia, las Obligaciones Negociables Clase 12 quedarán efectivamente subordinadas a cualquier deuda garantizada que hayamos asumido hasta el valor de los activos que garanticen esa deuda. Asimismo, en virtud de las Ley 24.522 de Concursos y Quiebras, nuestras obligaciones en virtud de las Obligaciones Negociables Clase 12 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 Clase 12 no será objeto de cambios.

Las calificaciones de riesgo requeridas y que eventualmente serán asignadas a la Compañía o a las Obligaciones Negociables Clase 12, 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 Clase 12. Esta calificación crediticia podría no reflejar el posible impacto de los riesgos relacionados con las Obligaciones Negociables Clase 12. 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 Clase 12. 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 Clase 12 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 rescatemos las Obligaciones Negociables Clase 12 antes del vencimiento.

Las Obligaciones Negociables Clase 12 son rescatables a nuestra elección en determinadas circunstancias indicadas en “*Términos y Condiciones Adicionales de las Obligaciones Negociables Clase 12*”. Es posible que elijamos rescatar las Obligaciones Negociables Clase 12 en algún momento en el que las tasas de interés vigentes estén relativamente bajas, u otros motivos que la Compañía considere. En consecuencia, es posible que un inversor no pueda reinvertir el dinero obtenido del rescate en un título comparable a una tasa de interés efectiva tan alta como la de las Obligaciones Negociables Clase 12.

Es posible que no se desarrolle un mercado activo para las Obligaciones Negociables Clase 12.

Las Obligaciones Negociables Clase 12 constituirán valores negociables nuevos para los que no existe actualmente un mercado de negociación activo. Podemos solicitar que las Obligaciones Negociables Clase 12 se listen y negocien en ByMA, y MAE, pero no podemos garantizar que, de ser efectuadas, esas solicitudes serán aprobadas.

Si las Obligaciones Negociables Clase 12 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 Clase 12 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 Clase 12. No puede garantizarse que se desarrollará un mercado de negociación activo para las Obligaciones Negociables Clase 12 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 Clase 12, los tenedores podrán tener dificultades para revender las mismas.

Riesgos relacionados a la suscripción e integración las Obligaciones Negociables Clase 12 mediante la presentación de

Obligaciones Negociables Clase 6.

Una vez consumada la emisión las Obligaciones Negociables Clase 12 integradas mediante Obligaciones Negociables Clase 6, es posible que la liquidez del mercado de las Obligaciones Negociables Clase 6 en circulación pudiera verse reducida y que los precios de mercado de las Obligaciones Negociables Clase 6 se vean reducidos como consecuencia de ello. De emitirse las Obligaciones Negociables Clase 12, el monto de capital total de las Obligaciones Negociables Clase 6 en circulación se reducirá y esa reducción podría ser sustancial. Una reducción sustancial en el monto de las Obligaciones Negociables Clase 6 en circulación probablemente afectaría adversamente la liquidez de las Obligaciones Negociables Clase 6 no aceptadas o no ofrecidas. Una emisión de títulos con un monto de capital en circulación pequeño disponible para ser negociado, o para flotar, generalmente genera un menor precio que una emisión de títulos comparable con mayor flotación. Por lo tanto, el precio de mercado de las Obligaciones Negociables Clase 6 que no sean parte de la oferta o no sean aceptadas puede resultar adversamente afectado. Una flotación reducida también puede hacer que los precios de negociación de las Obligaciones Negociables Clase 6 que no se ofrezcan se tornen más volátiles. No se puede garantizar que exista, se desarrolle o se mantenga un mercado activo respecto de las Obligaciones Negociables Clase 6, o respecto a los precios de negociación de las Obligaciones Negociables Clase 6, después de consumada la emisión de las Obligaciones Negociables Clase 12.

Nos reservamos expresamente el derecho a recomprar las Obligaciones Negociables Clase 6 que continúen en circulación luego de la Fecha de Emisión y Liquidación a través del mercado abierto o de operaciones negociadas en forma privada, una o más ofertas adicionales u ofertas, de acuerdo con términos que pudieran diferir de la presente y podría ser en efectivo o por otra contraprestación, o de ejercer alguno de nuestros derechos previstos en los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables Clase 6. Las Obligaciones Negociables Clase 6 no entregadas para la suscripción de Obligaciones Negociables Clase 12 se mantendrán en circulación.

Responsabilidad de cumplir con los procedimientos del presente Suplemento. Es posible que no reciba Obligaciones Negociables Clase 12 si no sigue los procedimientos establecidos en el presente Suplemento de Prospecto.

Los Potenciales Inversores de las Obligaciones Negociables Clase 12 son responsables de cumplir con todos los procedimientos de entrega de las Obligaciones Negociables Clase 6 para la suscripción e integración de Obligaciones Negociables Clase 12. Ni la Compañía, ni los Colocadores, asumen responsabilidad alguna de informar a cualquier tenedor de las Obligaciones Negociables Clase 6 de los defectos o las irregularidades respecto de la participación de ese tenedor en la suscripción e integración de las Obligaciones Negociables Clase 12. Si usted es el beneficiario final de las Obligaciones Negociables Clase 6 que están registrados a nombre de su agente, banco comercial, compañía fiduciaria u otro representante, y desea presentar una oferta o las Obligaciones Negociables Clase 6 a efectos de suscribir e integrar Obligaciones Negociables Clase 12, debe comunicarse de inmediato con la persona en cuyo nombre las Obligaciones Negociables Clase 6 están registradas e instruir a esa persona para que presente una oferta en su nombre.

Es posible que los Potenciales Inversores que deseen suscribir e integrar Obligaciones Negociables Clase 12 mediante la entrega de Obligaciones Negociables Clase 6 tengan que esperar más que lo previsto para recibir sus Obligaciones Negociables Clase 12, y durante ese tiempo los tenedores de las Obligaciones Negociables Clases 6 no podrán realizar transferencias o ventas de sus Obligaciones Negociables Clase 6. Hasta que anunciemos la emisión de las Obligaciones Negociables Clase 12 no podrá garantizarse que sus Obligaciones Negociables Clase 6 sean aceptadas a los efectos de integrar las Obligaciones Negociables Clase 12.

Valuación independiente de las Obligaciones Negociables Clase 6 o de las Obligaciones Negociables Clase 12.

No hemos obtenido ni solicitado un dictamen de ningún asesor financiero respecto del valor relativo de las Obligaciones Negociables Clase 6 o de las Obligaciones Negociables Clase 12. Si ofrece sus Obligaciones Negociables Clase 6 a efectos de integrar Obligaciones Negociables Clase 12, podría o no recibir el mismo o mayor valor del que recibiría si decidiera conservarlas. Los precios de las Obligaciones Negociables Clase 6 pueden fluctuar enormemente según el volumen negociado y el saldo entre las órdenes de compra y de venta.

Suscribir e integrar Obligaciones Negociables Clase 12 mediante Obligaciones Negociables Clase 6 podría tener consecuencias tributarias.

La integración en especie de Obligaciones Negociables Clase 12 mediante la entrega de Obligaciones Negociables Clase 6 se podría considerar una transferencia onerosa a los fines del impuesto a las ganancias argentino. Los tenedores de Obligaciones Negociables Clase 6 deben consultar a sus propios asesores legales, financieros, contables y tributarios respecto de las respectivas consecuencias contables y tributarias para ellos derivadas de suscribir e integrar en especie las Obligaciones Negociables Clase 12.

SE DEJA EXPRESA CONSTANCIA QUE NO SE REALIZA NINGUNA RECOMENDACIÓN CON RESPECTO A LA SUSCRIPCIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES CLASE 12.

INFORMACIÓN FINANCIERA

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

Información financiera ajustada por inflación

Los estados financieros condensados al 30 de septiembre de 2023, incluyendo las cifras correspondientes a los ejercicios/períodos anteriores, han sido reexpresados para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda funcional de la Sociedad (el peso argentino) conforme a lo establecido en la NIC 29 y en la Resolución General N° 777/2018 de la CNV. Como resultado de ello, todas las cifras de este Suplemento y los Estados Financieros referidos en el mismo, están expresados en la unidad de medida corriente al final del período sobre el que se informa, es decir, al 30 de septiembre de 2023.

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

A continuación, se presentan los datos que surgen de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y los Estados Financieros Condensados Intermedios al 30 de septiembre de 2023, 2022 y 2021, que deberán ser leídos juntamente al capítulo “Antecedentes Financieros” del Prospecto y junto con los Estados Financieros de la Compañía referidos en el presente y las notas a dichos Estados Financieros.

▪ Estados Financieros

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

Información de los Estados del resultado Integral	9 meses		
	al 30-09-2023 (No Auditado)	al 30-09-2022 (*) (No Auditado)	al 30-09-2021 (*) (No Auditado)
Ingresos por alquileres	8.791.908	9.424.668	10.311.997
Ingresos por servicios	2.056.514	2.126.264	2.065.563
Costos de servicios	(1.861.083)	(1.996.062)	(1.815.636)
Ganancia bruta	8.987.339	9.554.870	10.561.924
Otros ingresos operativos	199.889	3.359	48.379
Gastos de comercialización	(637.319)	(592.971)	(635.510)
Gastos de administración	(1.179.564)	(1.114.504)	(1.197.541)
Otros gastos operativos	(222.552)	(2.596.947)	(315.700)
Ganancia operativa antes del resultado por revalúo de propiedades de inversión	7.147.793	5.253.807	8.461.552
Pérdida por revalúo de propiedades de inversión – terminadas	(4.662.241)	(15.861.827)	(22.409.080)
Ganancia (pérdida) por revalúo de propiedades de inversión - en construcción	4.519	(579.896)	(434.748)
Ganancia (pérdida) por revalúo de propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	314.678	(1.176.909)	(1.583.876)
Pérdida neta de propiedades de inversión	(4.343.044)	(17.618.632)	(24.427.704)
Ganancia (pérdida) operativa	2.804.749	(12.364.825)	(15.966.152)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	21.344.435	13.921.792	11.489.319
Ingresos financieros			

	2.807.806	5.875.417	3.179.809
Costos financieros	(23.677.146)	(19.060.688)	(15.971.303)
Ganancia (pérdida) antes del impuesto a las ganancias	3.279.844	(11.628.304)	(17.268.327)
Impuesto a las ganancias del período	584.175	6.325.624	(5.560.880)
Ganancia (pérdida) neta del período	3.864.019	(5.302.680)	(22.829.207)

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

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

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

Información de los estados de situación financiera y cambios en el patrimonio	30-09-2023	31-12-2022	31-12-2021
	(No auditado)	(*) (Auditado)	(*) (Auditado)
Capital	4.630.788	4.630.788	4.630.788
Ajuste al capital	62.319.463	62.319.463	65.478.867
Prima de emisión	-	-	13.452
Ajuste a la prima de emisión	-	-	595.281
Reserva facultativa	3.077.083	-	20.361.238
Reserva legal	161.952	-	2.116.255
Otras reservas	193.264	928.356	896.966
Resultados no asignados	3.864.019	3.239.035	(26.245.630)
Total Patrimonio Neto	74.246.569	71.117.642	67.847.217
Pasivo No Corriente			
Deudas financieras	18.730.807	23.075.105	38.436.284
Depósitos y anticipos de clientes	1.073.222	857.234	1.490.560
Previsión para contingencias	367.022	149.560	162.259
Pasivo por impuesto diferido	21.627.031	22.211.206	30.553.748
Total Pasivo No Corriente	41.798.082	46.293.105	70.642.851
Pasivo Corriente			
Deudas financieras	14.680.750	6.748.243	8.192.599
Deudas con partes relacionadas	6.575.228	6.334.015	6.750.215
Depósitos y anticipos de clientes	340.089	486.040	2.009
Previsión para contingencias	2.145	548.152	-
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	1.635.084	493.400	259.294
Cargas fiscales	119.337	238.040	354.454
Otros pasivos	221.893	840	1.127
Remuneraciones y cargas sociales	611.180	544.487	303.199
Total Pasivo Corriente	24.185.706	15.393.217	15.862.897
Total Pasivo	65.983.788	61.686.322	86.505.748
Total Patrimonio Neto y Pasivo	140.230.357	132.803.964	154.352.965

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

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

	<u>30-09-2023</u>	<u>30-09-2022</u>	<u>30-09-2021</u>
	(No auditado)	(*) (No auditado)	(*) (No auditado)
Actividades operativas			
Ganancia (pérdida) neta del período	3.864.019	(5.302.680)	(22.829.207)
Ajustes para conciliar la ganancia (pérdida) neta del período con los flujos netos de efectivo:			
Impuesto a las ganancias	(584.175)	(6.325.624)	5.560.880
Depreciación de propiedad, planta y equipo y amortización de activos intangibles	143.591	130.634	127.486
Deudores incobrables	6.161	3.123	12
Pérdida neta de propiedades de inversión	4.343.044	17.618.632	24.427.704
Ingresos financieros	(2.807.806)	(5.875.417)	(3.179.809)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(21.344.435)	(13.921.792)	(11.489.319)
Costos financieros	23.677.146	19.060.688	15.971.303
(Recupero) incremento en previsión para contingencias	(39.163)	2.416.187	92.177
(Recupero) cargo de beneficios a empleados	(456.914)	11.770	-
Cambios en los activos y pasivos operativos:			
En créditos por venta, otros activos, créditos fiscales y otros créditos	(1.528.520)	(827.496)	547.056
En deudas comerciales y otras cuentas por pagar, cargas fiscales, provisión de beneficios a empleados, provisiones, depósitos y anticipos de clientes y otros pasivos	1.876.675	611.524	22.167
Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de operación	<u>7.149.623</u>	<u>7.599.549</u>	<u>9.250.450</u>
Actividades de inversión			
Cobros (colocaciones) netos/as de inversiones transitorias	1.831.324	10.215.969	(16.780.746)
Pagos por compras de propiedad, planta y equipo	(40.508)	(41.557)	(36.858)
Valor residual de las bajas de propiedad, planta y equipo	-	-	905
Pagos por adquisiciones de activos intangibles	(2.463)	(8.478)	(9.133)
Pagos por inversiones en otros activos financieros	-	(70.701)	-
Pagos por adquisiciones de propiedades de inversión y pagos de concesiones	(13.515.736)	(2.611.439)	(311.890)
Flujo neto de efectivo (aplicado en) procedente de las actividades de inversión	<u>(11.727.383)</u>	<u>7.483.794</u>	<u>(17.137.722)</u>
Actividades de financiación			
Obtención de préstamos			

	15.470.587	1.682.181	9.976.600
Obtención de préstamos con partes relacionadas	-	267.747	955.420
Pago voluntario de préstamos	(1.961.498)	(8.344.091)	-
Pago de préstamos	(7.070.772)	(6.797.968)	14
Constitución de depósito en garantía	11.221	-	(1.092.222)
Pagos por arrendamientos	(70.788)	(87.057)	(138.607)
Pago de intereses y gastos de préstamos	(1.526.807)	(1.843.224)	(2.196.071)
Flujo neto de efectivo procedente de (aplicado en) las actividades de financiación	4.851.943	(15.122.412)	7.505.134
Aumento (disminución) neta del efectivo	274.183	(39.069)	(382.138)
Diferencia de cambio y otros resultados financieros del efectivo	19.109	8.588	54.960
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo	(116.076)	(250.406)	(212.317)
Efectivo al 1 de enero	47.866	336.691	978.109
Efectivo al 30 de septiembre	225.082	55.804	438.614

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

Indicadores Financieros

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

Otros indicadores

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

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

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

(3) Expresado en m² desarrollables.

Capitalización y Endeudamiento

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

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

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

Capital Social

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

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

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

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

Cambios significativos en tenencia social

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

Integración de aumentos de Capital Social

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

Cuotas sociales propias en cartera

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

▪ Valores Negociables con oferta pública en circulación.

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

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

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

▪ Valores Negociables sin oferta pública en circulación

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

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

Reseña Informativa

A continuación, se resume el análisis de la Gerencia de la información contable y datos operativos relevantes por los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2023 comparativo con los mismos períodos del 2022 y 2021, que deberán ser leídos junto con los estados financieros intermedios correspondientes al mismo período, la información financiera sumaria expresada bajo el título “Antecedentes financieros” del Prospecto, los Estados Financieros de la Compañía y las notas y anexos a dichos estados contables incluidos en el Prospecto y en el presente Suplemento.

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

Resultado operativo

Resultados de las operaciones de los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022 de acuerdo con NIIF

Ingresos por alquileres

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

Los ingresos por alquileres del período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 disminuyeron un 7% en comparación con el mismo período del año anterior. La disminución se explica fundamentalmente porque el incremento en valores nominales del precio del alquiler no fue suficiente para compensar la inflación interanual del 138,3%. Esta disminución se encuentra parcialmente compensada por el incremento del 5% en la superficie alquilada (de 3.464.576 m² a 3.636.519 m²).

Los ingresos por alquileres del período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 disminuyeron un 9% en comparación con el mismo período del año anterior. La disminución se explica fundamentalmente porque el incremento en valores nominales del precio del alquiler no fue suficiente para compensar la inflación interanual del 83%. Esta disminución se encuentra parcialmente compensada por el incremento del 4% de la superficie alquilada (de 3.320.303 m² a 3.464.576 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 cuentan gastos de seguridad patrimonial, reparaciones menores y mantenimiento de áreas comunes, impuestos sobre la propiedad inmueble, seguros sobre los parques (responsabilidad civil, todo riesgo operativo), honorarios profesionales (*facility management* y otros), y gastos de alquiler. Adicionalmente, la Compañía factura una tarifa administrativa por metro cuadrado alquilado;
- ingresos por gastos propios de los inquilinos correspondientes a servicios públicos directamente atribuibles al consumo de cada locatario (electricidad y gas natural);
- ingresos por servicios contables por registro contable e impositivo de la administración de los servicios comunes.

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

Los ingresos por servicios aumentaron en un 3% para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 en comparación con el mismo período del año anterior, como consecuencia del aumento de la superficie alquilada previamente mencionado, parcialmente compensado por la disminución del precio promedio de la expensa de 1%.

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

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

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

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

Nueve meses finalizado el	Costos de servicios				Variación	
	30-09-23		30-09-22			
Electricidad, gas y comunicaciones	632.219	34%	734.357	37%	(102.138)	-14%
Gastos de mantenimiento	342.140	18%	356.548	18%	(14.408)	-4%
Otros Impuestos y tasas	324.924	17%	321.566	16%	3.358	1%
Vigilancia y seguridad	312.380	17%	274.929	14%	37.451	14%
Sueldos y cargas sociales		4%		5%	(12.466)	-13%

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

Resultado por revalúo de propiedades de inversión – terminadas

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

El valor razonable es determinado por un tasador independiente externo de conformidad con los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS" por sus siglas en inglés) del Consejo Internacional de Estándares de Valuación ("IVSC" por sus siglas en inglés), y son consistentes con los principios NIIF. El resultado por revalúo se compone de tres efectos: (i) los cambios en el valor de la

propiedad de inversión originados en variaciones reales de los valores de mercado (en Dólares Estadounidenses) de la superficie construida o de la tierra mantenida para futuros desarrollos; (ii) la ganancia o pérdida originada en las variaciones del tipo de cambio del Dólar Estadounidense y, (iii) el efecto de la inflación que se netea de la ganancia o la pérdida resultante de (i) y (ii).

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

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

Resultado por revalúo de propiedades de inversión – en construcción

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

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

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

Otros ingresos operativos

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

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

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

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

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

	Otros ingresos operativos					
	30-09-22		30-09-21		Variación	
Recupero de previsión incobrables	2.426	72%	209	0%	2.217	1061%
Servicios administrativos,	206	6%	-	97%	-	-100%

netos de costos			46.940		(46.734)	
Diversos	727	22%	1.230	3%	(503)	-41%
Total otros ingresos operativos	3.359	100%	48.379	100%	(45.020)	-93%

Gastos de comercialización

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

Los gastos de comercialización aumentaron un 7% (Ps. 44,3 millones) para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 comparativamente con el mismo período del año anterior. Tal como se observa en el siguiente cuadro, este incremento se debe fundamentalmente al mayor cargo por Ps. 79,8 millones en el impuesto sobre los ingresos brutos (como consecuencia de los aumentos de los ingresos de la Compañía e incremento de la tasa ponderada del impuesto) y por el aumento en otros impuestos y tasas de Ps. 6,2 millones, parcialmente compensado por menores cargos de Ps. 48,1 millones en sueldos y cargas sociales, entre otros.

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

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

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

Nueve meses finalizado el	Gastos de comercialización					
	30-09-22		30-09-21		Variación	
Impuesto sobre ingresos brutos	413.590	70%	473.574	75%	(59.984)	-13%
Sueldos y cargas sociales	133.679	23%	117.606	19%	16.073	14%

Promoción y publicidad	24.188	4%	19.539	3%	4.649	24%
Honorarios	10.768	2%	10.615	2%	153	1%
Responsabilidad empresarial	5.043	1%	5.962	1%	(919)	-15%
Incobrables	3.123	1%	13	0%	3.110	23923%
Otros Impuestos y tasas	810	0%	4.252	1%	(3.442)	-81%
Beneficios al personal	93	0%	9	0%	84	933%
Diversos	1.677	0%	3.940	1%	(2.263)	-57%
	592.971	100%	635.510	100%	(42.539)	-7%

Gastos de administración

Los gastos de administración incluyen principalmente sueldos, cargas sociales y beneficios al personal, honorarios (legales, de auditoría, otros), alquileres de nuestras oficinas administrativas, gastos de viáticos y movilidad y gastos bancarios, entre otros.

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

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

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

Nueve meses finalizado el	Gastos de administración			Variación	
	30-09-23		30-09-22		
Sueldos y cargas sociales	646.561	55%	661.116	59%	(14.555) -2%
Honorarios	234.283	20%	185.216	17%	49.067 26%
Depreciación de propiedad, planta y equipo	107.481	9%	89.237	8%	18.244 20%
Otros Impuestos y tasas	74.385	6%	64.884	6%	9.501 15%
Alquileres	34.905	3%	40.958	4%	(6.053) -15%
Beneficios al personal	31.524	3%	20.409	2%	11.115 54%
Amortización de activos intangibles	10.992	1%	10.652	1%	340 3%
Movilidad, viáticos y representación	9.518	1%	11.400	1%	(1.882) -17%
Gastos bancarios	6.250	1%	7.700	1%	(1.450) -19%
Gastos de mantenimiento	2.176	0%	3.951	0%	(1.775) -45%
Electricidad, gas y comunicaciones	1.275	0%	1.017	0%	258 25%
Diversos		2%		2%	

20.214	17.964	2.250
1.179.564	100%	1.114.504
100%	65.060	6%

Gastos de administración

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

Otros gastos operativos

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

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

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

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

	Otros gastos operativos					
	30-09-23		30-09-22		Variación	
Contingencias	159.464	72%	2.416.187	93%	(2.256.723)	93%
Remuneraciones y cargas sociales	44.572	20%	75.677	3%	(31.105)	41%

Consultoría y honorarios profesionales	6.989	3%	54.986	2%	(47.997)	87%
Otros impuestos	1.498	1%	3.350	0%	(1.852)	55%
Intereses	826	0%	21.972	1%	(21.146)	96%
Diversos	9.203	4%	24.775	1%	(15.572)	63%
Total otros ingresos operativos	222.552	100%	2.596.947	100%	(2.374.395)	91%
Otros gastos operativos						
	30-09-22		30-09-21		Variación	
Contingencias	2.416.187	93%	92.180	29%	2.324.007	2521%
Remuneraciones y cargas sociales	75.677	3%	99.795	32%	(24.118)	-24%
Consultoría y honorarios profesionales	54.986	2%	100.288	32%	(45.302)	-45%
Intereses	21.972	1%	105	0%	21.867	100%
Valor residual de las bajas de propiedad, planta y equipo	-	0%	905	0%	(905)	-100%
Otros impuestos	3.350	0%	4.344	1%	(994)	-23%
Diversos	24.775	1%	18.083	6%	6.692	37%
Total otros ingresos operativos	2.596.947	100%	315.700	100%	2.281.247	723%

Ingresos financieros

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

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

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

Costos financieros

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

Los costos financieros se incrementaron un 24% (Ps. 4.616,5 millones) para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 comparativamente con el mismo período del año anterior, principalmente por incremento de las diferencias de cambio por Ps. 7.025,2 millones, mayor pérdida por cálculo a valor actual de créditos fiscales y depósitos en garantía y de otros costos financieros por Ps. 798 millones y por el incremento de intereses sobre préstamos y amortización de gastos diferidos por Ps. 659,2 millones, parcialmente compensado por la disminución del resultado por revaluación de las deudas financieras en UVAs por Ps. 3.801,1, disminución en otros impuestos y otros costos financieros por Ps. 44,3 millones, menores costos financieros por intereses por préstamos con partes relacionadas por Ps. 17,7 millones y por un menor costo por honorarios profesionales por Ps. 2,8 millones.

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

financieros por Ps. 301,6 millones en intereses por préstamos con partes relacionadas y por un menor costo por honorarios profesionales por Ps. 30 millones.

Impuesto a las ganancias del período

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

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

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

CALIFICACIÓN DE RIESGO

La Compañía solicitará calificaciones de riesgo de las Obligaciones Negociables Clase 12 contarán con calificación de riesgo. Dicha calificación será publicada en un aviso complementario a este Suplemento. A todo evento, se destaca que la calificación de riesgo no representa una recomendación para comprar, mantener o vender las Obligaciones Negociables. Una calificación de riesgo de un título valor no es una recomendación para comprar, vender o mantener títulos valores y podrá estar sujeta a revisión o retiro en cualquier momento por parte de la sociedad calificadora que la otorga sin previo aviso. Dicha calificación de riesgo puede ser modificada, suspendida y/o retirada en cualquier momento y la misma no constituye una recomendación para comprar, mantener y/o vender las Obligaciones Negociables.

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.



GASTOS DE EMISIÓN

Los gastos relacionados con la emisión de las Obligaciones Negociables Clase 12 serán afrontados por la Compañía y ascenderán aproximadamente a \$141.420.387, los cuales representarán el 1,56% del total de la emisión de las Obligaciones Negociables Clase 12, asumiendo una emisión de Obligaciones Negociables Clase 12 por hasta el Monto Máximo de Emisión de \$9.036.941.124.

Dichos gastos son los siguientes: (i) los honorarios de los Colocadores que serán de aproximadamente \$117.480.235, los cuales representarán aproximadamente el 1,30% del monto de emisión referido; (ii) los honorarios de los agentes de calificación de riesgo, los asesores legales (de la Compañía y de los Colocadores) y los auditores, que serán de aproximadamente \$17.211.250, los cuales representarán aproximadamente el 0,19% del monto de emisión referido; (iii) los aranceles a pagar a la CNV y entidades autorizadas y mercados de valores, ante los cuales se solicitó la autorización para el listado y la negociación de las Obligaciones Negociables Clase 12, que serán de aproximadamente \$5.887.153, los cuales representarán aproximadamente el 0,06% del monto de emisión referido; y (iv) otros gastos (incluyendo, sin limitación, las publicaciones en medios de difusión, entre otros), que serán de aproximadamente \$841.749, los cuales representarán aproximadamente el 0,01% del monto de emisión referido.

Los inversores que reciban las Obligaciones Negociables Clase 12 no estarán obligados a pagar comisión alguna, excepto por las comisiones que el inversor deba pagar para concretar la operación a través de su corredor, operador, banco comercial, compañía fiduciaria u otra entidad, las cuales serán de su exclusiva responsabilidad. Se pone de resalto que la CVSA se encuentra habilitada para cobrar aranceles a los depositantes, y como consecuencia de ello, es posible que dichos costos sean trasladados a los tenedores de las Obligaciones Negociables Clase 12.

DESTINO DE LOS FONDOS

En cumplimiento con lo establecido por el Artículo 36 de Ley de Obligaciones Negociables y demás normativa aplicable, la Emisora podrá utilizar el producido proveniente de la colocación de las Obligaciones Negociables Clase 12 a (i) inversiones en activos físicos y bienes de capital situados en el país, (ii) adquisición de fondos de comercio situados en el país, (iii) integración de capital de trabajo en el país o refinanciación de pasivos, (iv) a la integración de aportes de capital en sociedades controladas o vinculadas al Emisor, o (v) a la adquisición de participaciones sociales o financiamiento del giro comercial del negocio, cuyo producido se aplique exclusivamente a los destinos antes especificados. En particular, la Emisora podrá aplicar el producido proveniente de la colocación a rescatar parcialmente las Obligaciones Negociables Clase 6, de conformidad con los términos de su respectivo Suplemento de Precio de fecha 17 de febrero de 2021.

Inversión transitoria de los fondos

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



CONTRATO DE COLOCACIÓN

En, o antes del comienzo del Período de Difusión, la Emisora y los Colocadores firmarán un contrato de colocación (el “Contrato de Colocación”), mediante el cual se establecerán los derechos y las obligaciones a cargo de cada una de las partes, en relación con la emisión de las Obligaciones Negociables Clase 12, conforme los procedimientos usuales en el mercado de capitales de Argentina. Sujeto a los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Colocación, los Colocadores se comprometerán a ofrecer públicamente las Obligaciones Negociables Clase 12 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 de las partes en el marco de la colocación de las Obligaciones Negociables Clase 12 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. Por tales servicios recibirán una comisión de colocación. Dicho contrato incluirá cláusulas usuales en el mercado en relación a indemnidad, confidencialidad y gastos. El Contrato de Colocación firmado será presentado en CNV dentro de los cinco (5) Días Hábiles de finalizado el período de colocación en cumplimiento con el artículo 51 de la Sección V, del Capítulo V, del Título II de las Normas de la CNV.

A menos que el Contrato de Colocación prevea lo contrario, la Compañía podrá designar sub-colocadores para que realicen las tareas de colocación.

HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

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



INFORMACIÓN ADICIONAL

CONTROLES DE CAMBIO

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

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

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

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

Exportaciones de bienes

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

Venta de activos no financieros no producidos

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

Exportaciones de servicios

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

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

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

Importaciones de bienes y servicios

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

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

Activos externos

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

Endeudamiento financiero externo

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

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

Endeudamiento entre residentes

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

Utilidades y dividendos

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

No residentes

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

Egresos

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

Operaciones con títulos valores

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

Carga Tributaria

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

Documentos a disposición

Los documentos relativos al Programa y a la emisión de las Obligaciones Negociables Clase 12, 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 Clase 12.

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

EMISORA



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

Colocadores

BALANZ

Balanz Capital Valores S.A.U.

Av. Corrientes 316, Ciudad
Autónoma de Buenos Aires



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

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



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

Tte. Gral. Juan Domingo Perón 430

Ciudad Autónoma de Buenos Aires



Banco Hipotecario S.A.

Reconquista 151
Ciudad Autónoma de Buenos Aires



Banco Santander Argentina S.A.

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

StoneX®

StoneX Securities S.A.
Sarmiento 459, piso 9
Ciudad Autónoma de Buenos Aires



INVERTIR EN BOLSA S.A.

Agente de Liquidación y Compensación –
Agente de Negociación Integral N° 246
inscripto ante la CNV

Asesores Legales

De la Emisora



Fiorito / Murray / Díaz Cordero

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

De los Colocadores



Torre Fortabat - Bouchard 680
CABA, República Argentina

AUDITORES DE LA EMISORA



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

Miembro de Ernst & Young Global Limited

25 de Mayo 487, CABA

República Argentina

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ramiro Molina', is written over a horizontal line.

Ramiro Molina
Subdelegado

A smaller version of the handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ramiro Molina', is written over a horizontal line.

Ramiro Molina
Subdelegado