



Obligaciones Negociables clase 4 a tasa de interés fija a licitar con vencimiento a los 36 meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación denominadas en UVA a ser suscriptas e integradas al Valor UVA Inicial (A) en efectivo, en Pesos, o (B) en especie mediante la entrega de Obligaciones Negociables Clase 12 a la Relación de Canje correspondiente (conforme se define más adelante), y pagaderas en pesos al Valor UVA Aplicable (conforme se define más adelante)

a ser emitidas por un valor nominal de hasta UVA 10.000.000 (UVA diez millones) ampliable a UVA 15.000.000 (UVA quince millones) (el “Monto Máximo”) a emitirse en el marco del Prospecto de Emisor Frecuente de obligaciones negociables simples (no convertibles en cuotas sociales) por hasta US\$70.000.000 (Dólares Estadounidenses setenta millones) (o su equivalente en otras monedas o unidades de valor) bajo el Régimen Simplificado de Emisor Frecuente

Este suplemento de prospecto (el “Suplemento de Prospecto”) corresponde a las obligaciones negociables clase 4, 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 4 serán emitidas por hasta el Monto Máximo de Obligaciones Negociables, es decir hasta UVA 15.000.000 (UVA quince millones), estarán denominada en UVA (las “Obligaciones Negociables”) y serán pagaderas en pesos al Valor UVA Aplicable, con una tasa de interés fija a licitar, pagadera trimestralmente a partir del tercer mes contado desde la Fecha de Emisión y Liquidación con vencimiento a los 36 meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación, a ser suscriptas e integradas (A) en efectivo, en Pesos, o (B) en especie mediante la entrega de las obligaciones negociables clase 12 (las “ONs Clase 12”), a la Relación de Canje correspondiente, todo ello acorde a los términos del presente Suplemento de Prospecto. El presente Suplemento de Prospecto deberá ser leído junto con el prospecto de emisor frecuente de fecha 23 de mayo de 2025 por un monto de hasta US\$70.000.000 (Dólares Estadounidenses setenta millones) (o su equivalente en otras monedas o en otras unidades de medida), publicado en la AIF bajo ID 3366598 (el “Prospecto”). De esta forma, las Obligaciones Negociables serán emitidas por la Emisora bajo el Régimen Simplificado de Emisor Frecuente establecido en el Título II, Capítulo V, Sección VI de las Normas de la CNV (tal como se define más adelante) (el “Régimen de Emisor Frecuente”).

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

La oferta pública de las Obligaciones Negociables que se describen en este Suplemento de Prospecto se encuentra comprendida dentro de la autorización de oferta pública otorgada por la CNV al Prospecto, en el marco de lo establecido por el artículo 35 del Título II del Capítulo V, Sección VI 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 38 del Título II del Capítulo V, Sección VI de las Normas de la CNV, dentro de los cinco días hábiles de suscriptas las Obligaciones Negociables, la Emisora presentará la documentación definitiva relativa a las Obligaciones Negociables ante la CNV.

EL PROGRAMA NO CUENTA CON CALIFICACIÓN DE RIESGO.

LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES HAN SIDO CALIFICADAS CON “AA(arg)” POR FIX SCR S.A. AGENTE DE CALIFICACIÓN DE RIESGO - REGISTRO CNV N°9 (AFILIADA DE FITCH RATINGS, LTD.), CON FECHA 26 DE FEBRERO 2026. PARA MÁS INFORMACIÓN VÉASE “CALIFICACIÓN DE RIESGO” EN ESTE SUPLEMENTO DE PROSPECTO.

El producido neto de la colocación de las Obligaciones Negociables, será destinado en los términos

de lo previsto en el artículo 36, inciso 2 de la Ley de Obligaciones Negociables. Para más información, véase “Destino de los Fondos” en este Suplemento de Prospecto.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 28, Título VI, Capítulo I, Sección IX de las Normas de la CNV, las Obligaciones Negociables deberán, para su negociación en Argentina, ser listadas en al menos un mercado autorizado por la CNV. Se ha solicitado el listado de las Obligaciones Negociables en 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 la negociación en el A3 Mercados S.A. (el “A3 Mercados”). La Compañía no puede asegurar que estas solicitudes serán aceptadas por los mercados correspondientes, o que, una vez otorgadas, las Obligaciones Negociables continuarán listando o negociándose en dichos mercados.

Las Obligaciones Negociables se encontrarán representadas bajo la forma de un certificado global permanente, que será depositado por la Emisora en el sistema de depósito colectivo llevado por Caja de Valores S.A. (“CVSA”) de acuerdo a lo establecido por la ley N° 24.587 de nominatividad de los títulos valores privados. Los tenedores renuncian al derecho a exigir la entrega de láminas individuales. Las transferencias se realizarán dentro del sistema de depósito colectivo, conforme a la Ley N° 20.643 y sus posteriores modificaciones. CVSA se encuentra habilitada para cobrar los aranceles de los depositantes, que éstos podrán trasladar a los tenedores.

El presente Suplemento de Prospecto debe ser leído en forma conjunta con el Prospecto, y los estados contables de la Compañía referidos en los mismos, documentos que se encuentran publicados en la página web de la Compañía (<http://www.plazalogistica.com.ar/inversores>), 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 A3 Mercados (en el último caso, durante un día) y por todo el Período de Difusión y el Período de Licitación Pública en el micro sitio web del A3 Mercados ([https://marketdata.A3 Mercados.com.ar/licitaciones](https://marketdata.A3Mercados.com.ar/licitaciones)) y en el sitio web institucional de la Emisora (todos ellos, los “Sistemas Informativos”). Todos los términos en mayúscula utilizados, pero no definidos en el presente, tienen el significado que se les asigna en el Prospecto

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 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.

Bajo el registro de Emisor Frecuente N° 18 otorgado por la Disposición N° DI-2025-87-APN-GE#CNV de la Gerencia de Emisoras de la CNV de fecha 21 de mayo de 2025, la Emisora podrá emitir obligaciones negociables por un monto de hasta US\$70.000.000 (Dólares Estadounidenses setenta millones) (o su equivalente en otras monedas o en otras unidades de medida). A la fecha del presente, y sujeto al resultado de la oferta de las Obligaciones Negociables, el monto máximo disponible a ser utilizado para futuras emisiones asciende a US\$36.339.159 de valor nominal, o su equivalente en otras monedas, unidades de medida o valor. Esta autorización sólo significa que se ha cumplido con los requisitos establecidos en materia de información. La CNV y A3 Mercados no han emitido juicio sobre los datos contenidos en el Prospecto o en el presente Suplemento de Prospecto. El presente Suplemento de Prospecto debe ser leído en forma conjunta con el Prospecto de emisor frecuente de fecha 23 de mayo de 2025, publicado en la AIF bajo ID 3366598. Todos los términos utilizados y no definidos en el Suplemento de Prospecto mantendrán los respectivos significados que se les otorga en el Prospecto. 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 Emisora asume expresamente la responsabilidad por las declaraciones realizadas en los prospectos y suplementos de prospectos, y por la completitud en la divulgación de los riesgos involucrados y la situación actualizada de la Emisora, incluyendo toda información que cualquier inversor razonable debe conocer para adoptar decisiones fundadas respecto de la colocación y posterior negociación de la serie o clase a emitir. Declara, bajo juramento, que los datos consignados en el Suplemento son correctos y completos, que no se ha omitido ni falseado dato alguno que deba contener, y que el contenido del mismo constituye fiel expresión de la verdad. La Emisora asume explícitamente la responsabilidad por las declaraciones realizadas en los prospectos y suplementos de prospecto y sobre la completitud en la divulgación de los riesgos involucrados y la situación de la Emisora, las que se basan en la información disponible y en las estimaciones razonables de la administración. La Emisora manifiesta conocer las penalidades previstas por los artículos 172, 293 y 309 del Código Penal de la Nación Argentina, relativas al fraude y a la falsedad en documentos, respectivamente.

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



Nicolás Mesa
Subdelegado y Responsable de Relaciones con el Mercado

Colocadores



Banco Santander Argentina S.A.

Agente de Liquidación y Compensación y
Agente de Negociación Integral
Matrícula CNV N° 72



Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.

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



Balanx Capital Valores S.A.U.

Agente de Liquidación y Compensación y
Agente de Negociación Integral
Matrícula CNV N° 210



El arte de las finanzas

One618 Financial Services S.A.U.

Agente de Compensación y Liquidación y
Agente de Negociación Integral.
Matrícula CNV N° 44



Adcap Securities Argentina S.A.

Agente de Liquidación y Compensación y
Agente de Negociación Integral.
Matrícula CNV N° 148.



SBS Trading S.A.

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



Facimex Valores S.A.

Agente de Liquidación y Compensación y
Agente de Negociación Integral
Matrícula N° 99 de la CNV.



PP Inversiones S.A.

Agente de Liquidación y
Compensación Integral. Matrícula
CNV N° 686.

La fecha de este Suplemento de Prospecto es 27 de febrero de 2026.

Nicolás Mesa
Subdelegado y Responsable de Relaciones con el Mercado



INDICE

INDICE	5
AVISO A LOS POTENCIALES INVERSORES Y DECLARACIONES	6
OFERTA DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES - TÉRMINOS Y CONDICIONES	13
TÉRMINOS Y CONDICIONES ADICIONALES DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES	22
PLAN DE DISTRIBUCIÓN	28
FACTORES DE RIESGO	36
INFORMACIÓN FINANCIERA.....	42
CALIFICACIÓN DE RIESGO	59
GASTOS DE EMISIÓN.....	61
CONTRATO DE COLOCACIÓN.....	62
HECHOS POSTERIORES AL CIERRE	63
INFORMACIÓN ADICIONAL.....	64

AVISO A LOS POTENCIALES INVERSORES Y DECLARACIONES

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

No hemos autorizado el uso de este Suplemento de Prospecto para ningún otro fin distinto de que los Potenciales Inversores en la República Argentina evalúen adquirir Obligaciones Negociables de acuerdo con los términos y condiciones aquí enunciados. Se informa a los Potenciales Inversores que las ONs Clase 12 que fueran presentadas en concepto de integración de las Obligaciones Negociables en los términos del presente Suplemento de Prospecto serán canceladas por la Emisora, recibándose a cambio las Obligaciones Negociables.

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

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

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

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



Aprobaciones societarias

Mediante reunión de Gerencia celebrada el 10 de marzo de 2025, se convocó a la reunión de Socios a los fines de considerar la delegación de facultades para fijar los términos y condiciones bajo el Régimen de Emisor Frecuente. La solicitud de ingreso al Régimen de Emisor Frecuente de la Emisora y la delegación de facultades en la Gerencia y la subdelegación en los miembros de la Gerencia de las más amplias facultades para llevar adelante la solicitud de ingreso al Régimen de Emisor Frecuente fueron resueltas por la reunión de socios de la Emisora celebrada el 10 de abril de 2025. La ratificación y aprobación de los términos de la solicitud de ingreso y registro bajo el Régimen de Emisor Frecuente, y de los términos y condiciones del Prospecto fueron aprobados por el Acta de Subdelegados de la Emisora de fecha 21 de mayo de 2025 mediante la cual se estableció el monto máximo de emisión bajo el Régimen de Emisor Frecuente por hasta la suma de US\$ 70.000.000 (Dólares Estadounidenses setenta millones) (o su equivalente en otras monedas o unidades de medida o valor). La autorización de oferta pública de una o más clases o series de Obligaciones Negociables bajo el Régimen de Emisor Frecuente, sin posibilidad de reemisión fue otorgada por la Disposición N° DI-2025-87-APN-GE#CNV de la Gerencia de Emisoras de la CNV de fecha 21 de mayo de 2025.

Mediante reunión de Gerencia de fecha 26 de febrero de 2026 se aprobó la emisión de las Obligaciones Negociables bajo el Régimen de Emisor Frecuente junto con sus términos y condiciones y la subdelegación de las facultades en relación con la emisión de Obligaciones Negociables, finalmente los términos y condiciones particulares de las Obligaciones Negociables fueron aprobados por el Acta de Subdelegados de la Emisora de fecha 27 de febrero de 2026.

Acerca de la decisión de invertir en Obligaciones Negociables

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

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

Declaraciones de los adquirentes de las Obligaciones Negociables

La presentación de cualquier Orden de Compra o la adquisición posterior de las Obligaciones Negociables implicará, según fuera aplicable, las declaraciones y garantías a Plaza Logística, a los Colocadores, y de los agentes del A3 Mercados/BYMA que presenten Ofertas de Compra, de que:

- a) ha sopesado los riesgos de la adquisición de Obligaciones Negociables, y está en posición de soportar los riesgos económicos de la inversión;
- b) ha revisado y analizado la totalidad de la información contenida en el Prospecto, este Suplemento de Prospecto, los estados contables y todo otro documento relacionado con la emisión de las Obligaciones Negociables, incluyendo, sin limitación, el aviso de suscripción, y ha analizado las operaciones, la situación y las perspectivas de la Emisora, basándose en su revisión y análisis y la de sus asesores particulares;
- c) no ha recibido de la Emisora ni de los Colocadores, información o declaraciones que sean inconsistentes, o difieran, de la información o de las declaraciones contenidas en el Prospecto, el presente Suplemento de Prospecto y todo otro documento relacionado con la emisión de las Obligaciones Negociables;
- d) no ha recibido ningún tipo de asesoramiento legal, comercial, financiero, cambiario, impositivo o de otro tipo por parte de Plaza Logística ni de los Colocadores o de cualquiera de sus empleados, agentes, directores o gerentes, o de cualquiera de sus sociedades controlantes, controladas, vinculadas o sujetas al control común (o de sus empleados, agentes, directores o gerentes);
- e) conoce y acepta los términos descriptos bajo la sección “*Plan de Distribución*” detallados más abajo en el presente Suplemento de Prospecto;
- f) ha efectuado su propia ponderación independiente y ha evaluado por sí, y junto a sus asesores contables y legales, la conveniencia de participar de la suscripción de las Obligaciones Negociables sea mediante la integración en efectivo, o mediante la integración por entrega de ONs Clase 12, independientemente de las cuestiones a las que se hace referencia en este Suplemento de Prospecto;



- g) acepta los términos y condiciones del presente Suplemento para integrar (a) en efectivo, o (b) en especie mediante la entrega de sus ONs Clase 12, recibiendo en caso de corresponder, las Obligaciones Negociables.
- h) conoce y entiende los factores de riesgo descritos en la sección “*Factores de Riesgo*” en este Suplemento de Prospecto y en el Prospecto;
- i) 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 ONs Clase 12 presentadas en concepto de integración de las Obligaciones Negociables, de manera que en adelante no tendrá derechos o reclamos contra la Compañía u otra persona relacionada con las ONs Clase 12;
- j) renuncia a todos los derechos con respecto a las ONs Clase 12 presentadas en concepto de integración de las Obligaciones Negociables (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 resultar elegible, perderá el derecho a recibir el pago de intereses devengados e impagos en caso de suscribir e integrar en especie las ONs Clase 12;
- k) 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 ONs Clase 12 presentadas en concepto de integración de las Obligaciones Negociables, incluyendo, entre otros, los derechos que dicho tenedor tuviera a recibir capital adicional, o de participar en cualquier recompra, rescate o anulación de las ONs Clase 12 participantes;
- l) declara según corresponda (i) ser titular beneficiario o representante debidamente autorizado de uno o más titulares beneficiarios de las ONs Clase 12 presentadas en concepto de integración de las Obligaciones Negociables, y tiene plenas facultades y poder para entregar las ONs Clase 12, y (ii) que los fondos y valores que corresponden a la suscripción de las ONs Clase 12 son provenientes de actividades lícitas relacionadas con su actividad;
- m) declara que las ONs Clase 12 presentadas en concepto de integración de las Obligaciones Negociables, 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 ONs Clase 12, libre de todo gravamen, carga, derecho y restricción de algún tipo, cuando la Emisora las acepte;
- n) se compromete a no vender, preñar, hipotecar o de algún otro modo gravar o transferir las ONs Clase 12 presentadas en concepto de integración de las Obligaciones Negociables, 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;
- o) conoce y acepta que, en caso de que las Obligaciones Negociables no sean integradas en efectivo o en especie mediante la entrega de las ONs Clase 12 en la forma y plazos previstos en el presente Suplemento de Prospecto, Plaza Logística podrá ordenar, entre otras, la pérdida por parte de los inversores incumplidores de los derechos de suscribir las Obligaciones Negociables en cuestión sin necesidad de otorgarle la posibilidad de remediar su incumplimiento;
- p) conoce que la acreditación de las Obligaciones Negociables, sólo será efectuada en las cuentas depositante y comitente de titularidad de los inversores adjudicados oportunamente indicadas;
- q) conoce y acepta que las Órdenes de Compra de las Obligaciones Negociables, serán firmes y vinculantes y sin posibilidad de retirarlas o revocarlas y que la presentación de las ONs Clase 12 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;
- 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 las Obligaciones Negociables, o posea o distribuya este Suplemento de Prospecto o cualquier porción del mismo y debe obtener cualquier consentimiento, aprobación o permiso que le sea requerido en virtud de la adquisición, oferta o venta de las Obligaciones Negociables, que realice dicho inversor de conformidad con lo establecido en las regulaciones y leyes vigentes en cualquier jurisdicción a la que, se encuentren sujetas dichas adquisiciones, ofertas o reventas y ni la Compañía ni los Colocadores tendrán ninguna responsabilidad en relación a tales operaciones;
- 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 las Obligaciones Negociables; ni que (ii) se les adjudicará el mismo valor nominal de las Obligaciones Negociables, a la Tasa Solicitada;
- u) no podrá presentar Órdenes de Compra bajo el tramo competitivo 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 A3 mercados.
- v) acepta que Plaza Logística, podrá declarar desierta la colocación de las Obligaciones Negociables 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 ONs Clase 12 y que utilice para la suscripción o adquisición de las Obligaciones Negociables 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;
- 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: (a) en aquellas jurisdicciones en que la realización de dicha oferta o invitación no fuera permitida por las normas vigentes; y (b) para aquellas personas o entidades (i) con domicilio, constituidas o residentes de los denominados “países de baja o nula tributación” o en jurisdicciones no cooperantes a los fines de la transparencia fiscal; o (ii) que, a efectos de la adquisición de las Obligaciones Negociables, utilicen cuentas localizadas o abiertas en los denominados “países de baja o nula tributación” o en jurisdicciones no cooperantes a los fines de la transparencia fiscal;
- 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, 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;
- bb) reconoce que en el futuro, la Emisora podrá emitir Obligaciones Negociables Adicionales (tal como se define más adelante), periódicamente y sin notificación a los tenedores de las Obligaciones Negociables, en cuyo caso, las Obligaciones Negociables Adicionales constituirán una única clase con las Obligaciones Negociables, siendo por ende fungibles con las Obligaciones Negociables; y
- cc) conoce y acepta que, en virtud del proceso licitatorio, la Tasa de Corte (tal como se define más adelante) podrá ser mayor o igual a 0,00% pero nunca menor. En caso de que la Tasa de Corte fuera igual a 0,00%, las Obligaciones Negociables no devengarán intereses.
- dd) **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.**

Estabilización del precio de mercado de las Obligaciones Negociables

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

Declaraciones sobre hechos futuros

El presente Suplemento de Prospecto contiene declaraciones sobre hechos futuros. Estas declaraciones prospectivas están basadas principalmente en las expectativas, estimaciones y proyecciones de la Compañía



sobre hechos futuros y tendencias financieras que pueden afectar las actividades e industrias de la Compañía. Si bien la Compañía considera que estas declaraciones sobre hechos futuros son razonables, estas son efectuadas en base a información que se encuentra actualmente disponible para la Compañía y se encuentran sujetas a riesgos, incertidumbres y presunciones que incluyen, entre otras:

- las condiciones macroeconómicas y microeconómicas, sociales y políticas de la República Argentina, entre ellas la inflación, deflación, las fluctuaciones de la moneda, tipos de cambios, y baja del valor de la deuda pública argentina, el acceso al crédito y los niveles de crecimiento, inversión y construcción;
- cambios generales económicos, comerciales, políticos, legales, sociales, en el mercado de capitales, o de cualquier otra índole en República Argentina, países limítrofes, socios comerciales de la República Argentina y en el mundo;
- las políticas y regulaciones de los gobiernos nacionales, provinciales y municipales, incluyendo, sin limitación las intervenciones del gobierno nacional en las actividades del sector privado, y en particular las reglamentaciones o impuestos que afectan al sector industrial o logístico en la República Argentina o que sean relativas a cuestiones ambientales, incluyendo cuestiones relacionadas a temas de salud pública que tengan impacto en la actividad económica;
- restricciones a la capacidad de convertir Pesos a otras divisas extranjeras o de transferir fondos al exterior;
- las elecciones legislativas y otras, que se llevarán a cabo;
- Discordancias políticas, incluyendo (sin limitación) la dificultad de obtener consensos legislativos por parte del gobierno que se materialicen en leyes, el dictado de DNU y la injerencia y conflicto de competencias entre los diversos estamentos de gobierno, así como entre los poderes (i) legislativo, (ii) judicial y (iii) ejecutivo, 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, información relacionada con el cumplimiento del régimen de Prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo conforme con lo dispuesto por la Ley N°25.246, la Ley N° 26.733, sus modificaciones y reglamentaciones, o por disposiciones, resoluciones o requerimientos de la Unidad de Información Financiera (la “UIF”), de la CNV o del BCRA. La Emisora o los Colocadores podrán rechazar las suscripciones cuando quien desee suscribir las Obligaciones Negociables no proporcione, a satisfacción de la Emisora o de los Colocadores (o agentes A3 Mercados 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.

Información disponible

La Compañía presentará periódicamente cierta información a la CNV, al BYMA y a A3 Mercados, 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 A3 Mercados (<http://www.A3Mercados.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 A3 Mercados, 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.



OFERTA DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES - TÉRMINOS Y CONDICIONES

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

Términos y Condiciones Comunes de las Obligaciones Negociables:

Emisora	Plaza Logística S.R.L.
Colocadores	Banco Santander Argentina S.A., Banco de Galicia y Buenos Aires S.A., Balanz Capital Valores S.A.U., One618 Financial Services S.A.U., Adcap Securities Argentina S.A., SBS Trading S.A., Facimex Valores S.A. y PP Inversiones S.A.
Agente de Liquidación	Banco de Galicia y Buenos Aires S.A. (el “ <u>Agente de Liquidación</u> ”)
Descripción. Denominación y Moneda de Pago	Las Obligaciones Negociables 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 serán realizados en Pesos, al Valor UVA Aplicable (conforme dicho término se define abajo). Las Obligaciones Negociables serán pagaderas en pesos convertido al Valor UVA Aplicable.
Monto de emisión	Por un valor nominal de hasta 10.000.000 UVA, ampliable hasta 15.000.000 UVA (el “<u>Monto Máximo</u>”), monto que será determinado por la Compañía luego de finalizado el procedimiento de colocación y adjudicación de las Obligaciones Negociables detallado en este Suplemento de Prospecto, e informado en el Aviso de Resultados (según se define más adelante). La Emisora podrá dejar sin efecto la colocación y la adjudicación de las Obligaciones Negociables en cualquier momento anterior a la finalización del período de licitación pública, según corresponda, en caso de que hayan sucedido cambios en la normativa o de cualquier índole que tornen más gravosa la emisión de las Obligaciones Negociables para la Emisora, basándose en estándares de mercado habituales y razonables para operaciones de similares características en el marco de las disposiciones pertinentes establecidas por la Ley de Mercado de Capitales y la normativa aplicable, quedando sin efecto alguno la totalidad de las ofertas recibidas. Se deja expresa constancia que dicha circunstancia no generará responsabilidad alguna para la Emisora, los Colocadores y los Agentes A3 Mercados, ni tampoco otorgará a quienes hubieren presentado ofertas de compra, derecho alguno de compensación o indemnización.
Precio de la Emisión	100% del valor nominal (a la par).
Valor UVA Inicial	Será la cotización de la UVA publicada por el BCRA http://www.bcr.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 Día Hábil anterior a la Fecha de Emisión y Liquidación, y que será informada al público inversor mediante el Aviso de Suscripción (el “ <u>Valor UVA Inicial</u> ”).
Valor UVA Aplicable	Será la cotización de la UVA publicada por el BCRA en su sitio web http://www.bcr.gov.ar/, en el acceso “<i>Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) (en pesos -con dos decimales-, base 31.3.2016=14.05)</i>”, ubicado en la sección “<i>Publicaciones y Estadísticas. Estadísticas. Principales Variables</i>”, 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 “<u>Valor UVA Aplicable</u>”). 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 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 de 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 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 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, en el acceso “<i>CER (Base 2.2.2002=1)</i>”, ubicado en la sección “<i>Publicaciones y Estadísticas. Estadísticas. Principales Variables</i>”, 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 serán suscriptas e integradas por los Potenciales Inversores, al Valor UVA Inicial y por hasta el Monto Máximo: (a) en efectivo, en Pesos; o (b) en especie, mediante la entrega de ONs Clase 12 en circulación por un valor nominal de UVA 13,288,056, emitidas por la Emisora en fecha 8 de marzo de 2024, a tasa de interés fija del 0% nominal anual con vencimiento el 8 de marzo de 2026, cuyos términos y condiciones fueran publicados en el suplemento de prospecto correspondiente de fecha 29 de febrero de 2024, código de especie en Código de CVSA: 57640; Ticker PZCDO, las cuales serán valuadas a la Relación de Canje correspondiente. El inversor que integre las Obligaciones Negociables en especie deberá tener en cuenta que a los efectos de determinar la cantidad de Obligaciones Negociables que le corresponderán –en caso de aceptarse las ONs Clase 12– se deberá considerar el valor nominal de las ONs Clase 12 a la Relación de Canje, el cual podrá diferir del valor residual de las ONs Clase 12. Cada tenedor de ONs Clase 12, declarará, garantizará y acordará que, ha leído con especial detenimiento la sección "<i>Declaraciones de los adquirentes de las Obligaciones Negociables</i>", 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 ONs Clase 12 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 ONs Clase 12 presentadas y que cuando esas ONs Clase 12 sean aceptadas y la Emisora emita las Obligaciones Negociables, 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 ONs Clase 12 se entreguen de acuerdo con los términos del presente Suplemento. El tenedor acepta que mediante la presentación de las ONs Clase 12 también habrá aceptado (a) no vender, preñar, hipotecar o de algún otro modo gravar o transferir las ONs Clase 12 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 ONs Clase 12, habrá liberado a la Emisora de todo reclamo que pudiera tener emergentes de o en relación con las ONs Clase 12. Los suscriptores de las Órdenes de Compra de Obligaciones Negociables que hubieren sido adjudicadas y que hayan indicado que integrarían la suscripción en especie, deberán integrar el monto pertinente a las Obligaciones Negociables 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 ONs Clase 12 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 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 ONs Clase 12 de las que sean tenedores. Si como resultado de aplicar la Relación de Canje el valor nominal de Obligaciones Negociables 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. En el supuesto que, luego de realizado el redondeo antes referido, el tenedor de las Obligaciones Negociables se quedará con un remanente de las ONs Clase 12 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. 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, la Orden de Compra será rechazada sin más. Los Potenciales Inversores suscriptores de las Órdenes de Compra correspondientes a Obligaciones Negociables que hubieran sido adjudicadas, deberán integrar el precio de suscripción: (i) respecto de la integración en especie, mediante la transferencia de las ONs Clase 12, subidas al depósito colectivo por el correspondiente Colocador o agente A3 Mercados a la cuenta de titularidad del Agente de Liquidación, y (ii) respecto de la integración en efectivo, mediante (a) transferencia electrónica del correspondiente monto a integrar a la cuenta que se indique en el formulario de las Órdenes de Compra, (b) débito del correspondiente monto a integrar de la cuenta del suscriptor (en la medida que tal cuenta esté abierta en el agente a través del cual presentó la Orden de Compra) que se indique en la correspondiente Orden de Compra, o (c) a través del sistema CLEAR. En “<i>Plan de Distribución</i>” más abajo se detalla la forma de liquidación. Efectuada la integración, las Obligaciones Negociables serán acreditadas por los Colocadores y los agentes A3 Mercados a través de CVSA, en las cuentas que los suscriptores hayan previamente indicado a los Colocadores, y a los agentes A3 Mercados en la correspondiente Orden de Compra (salvo en aquellos casos en los cuales por cuestiones regulatorias sea necesario transferir las Obligaciones Negociables a los suscriptores con anterioridad al pago del monto a integrar). No se aceptarán propuestas de integración alternativas, condicionadas o contingentes. Las ofertas de los Potenciales Inversores suscriptores de las Órdenes de Compra de Obligaciones Negociables que hubieren sido adjudicadas y que no hayan realizado la transferencia (tanto respecto de la integración en efectivo como la integración en especie) en el plazo fijado, podrán, a opción de la Compañía, quedar sin efecto por la porción no integrada y ello no generará derecho a compensación y/o indemnización alguna para el suscriptor correspondiente.
--	--



	Las Órdenes de compra que indiquen la integración en especie de las Obligaciones Negociables no podrán ser presentadas a través del Tramo No competitivo, debiendo ingresarse a través del Tramo Competitivo, es decir, incluyendo indefectiblemente el monto solicitado y la Tasa Solicitada.
Relación de Canje	Por cada 1 UVA de valor nominal de las ONs Clase 12, que sus tenedores apliquen para la integración en especie de Obligaciones Negociables, recibirán, en caso de que su oferta haya sido adjudicada, 1,006 UVA de valor nominal de Obligaciones Negociables. Las ONs Clase 12 no devengan tasa de interés por lo que la Relación de Canje no contendrá intereses devengados por no resultar aplicable.
ONs Clase 12 que no participen de la suscripción en especie o no sean aceptadas	El tenedor de ONs Clase 12 que decida no presentar Órdenes de Compra asociadas a las Obligaciones Negociables, no verá afectados sus derechos respecto de tales ONs Clase 12, manteniéndose vigentes los términos y condiciones de las ONs Clase 12, los cuales continuarán rigiéndose por el suplemento de prospecto correspondiente a las ONs Clase 12, publicados en la AIF, por ende las ONs Clase 12 que no sean presentadas a la Emisora para la suscripción en especie de Obligaciones Negociables, 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 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 ONs Clase 12 no fueran adjudicadas para la integración en especie de las Obligaciones Negociables, 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	Será la fecha que se informe en el Aviso de Suscripción y tendrá lugar el segundo Día Hábil de terminado el Período de Licitación Pública (la “ Fecha de Emisión y Liquidación ”).
Tasa de Interés	Las Obligaciones Negociables devengarán intereses a una tasa de interés fija nominal anual, truncada a dos decimales sobre el capital no amortizado, que será determinada por la Compañía luego de finalizado el procedimiento de colocación y adjudicación de las Obligaciones Negociables detallado en la sección “ <i>Plan de Distribución</i> ” de este Suplemento de Prospecto, e informada en el Aviso de Resultados. En el caso en que la Tasa de Interés sea del 0,00%, no se devengarán intereses bajo las Obligaciones Negociables, por lo tanto, no se publicaran avisos de pago por dicho concepto. Tal determinación será efectuada sobre la base del resultado del proceso de licitación de las Obligaciones Negociables detallado en la sección “ <i>Plan de Distribución</i> ” en este Suplemento de Prospecto.
Fecha de Cálculo	Será el quinto (5º) Día Hábil previo a la Fechas de Pago de Intereses o Fecha de Pago de Amortización (según se define más adelante), según pudiera aplicar.
Intereses moratorios	Todo importe adeudado bajo las Obligaciones Negociables que no sea abonado en la fecha y en la forma estipulada, cualquiera fuera la causa o motivo de ello, devengará intereses moratorios sobre el importe impago desde la fecha en que dicho importe debería haber sido abonado, inclusive, y hasta la fecha de su efectivo pago, no inclusive, a una tasa equivalente al 50% de la Tasa de Interés.



Fecha de Pago de Intereses	Los intereses serán pagados trimestralmente, en forma vencida, a partir del tercer mes contado desde la Fecha de Emisión y Liquidación inclusive (“ <u>Fecha de Pago de Intereses</u> ”). La última Fecha de Pago de Intereses será el mismo día de la Fecha de Amortización. Las Fechas de Pago de Intereses serán informadas mediante el Aviso de Resultados.
Período de Devengamiento de Intereses	Significa el período comprendido entre una Fecha de Pago de Intereses y la Fecha de Pago de Intereses inmediatamente siguiente, incluyendo el primer día y excluyendo el último día. El primer Período de Devengamiento de Intereses es el comprendido entre la Fecha de Emisión y Liquidación y la primera Fecha de Pago de Intereses, incluyendo el primer día y excluyendo el último día. El último Período de Devengamiento de Intereses es el comprendido entre la Fecha de Pago de Intereses inmediatamente anterior a la Fecha de Vencimiento y la Fecha de Vencimiento, incluyendo el primer día y excluyendo el último día.
Base para el Cálculo de los Intereses	Para el cálculo de los intereses se considerará la cantidad real de días transcurridos y un año de 365 días (cantidad real de días transcurridos/365).
Monto Mínimo de Suscripción Obligaciones Negociables	V/N 1 UVA y múltiplos de V/N 1 UVA por encima de dicho monto.
Valor Nominal Unitario	V/N 1 UVA
Unidad Mínima de Negociación	V/N 1 UVA y múltiplos de V/N 1 UVA superiores a esa cifra.
Procedimiento de Colocación	Se realizará a través del mecanismo de subasta o licitación pública. Para más información, véase la Sección “ <i>Plan de Distribución</i> ” en este Suplemento.
Tramo Competitivo y Tramo No Competitivo	La oferta constará de un Tramo Competitivo y de un Tramo No Competitivo. Véase la sección “ <i>Plan de Distribución</i> ” del presente Suplemento.
Fecha de Vencimiento	Será la fecha en que se cumplan 36 meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación, y será informada oportunamente en el Aviso de Resultados.
Amortización	El capital de las Obligaciones Negociables se repagará en una (1) sola cuota en la Fecha de Vencimiento de las Obligaciones Negociables (la “ <u>Fecha de Amortización</u> ”). El capital amortizado será equivalente al 100% del valor nominal de las Obligaciones Negociables.
Pagos	Si cualquier día de pago de cualquier monto bajo las Obligaciones Negociables no fuera un Día Hábil, dicho pago será efectuado el Día Hábil inmediatamente posterior. Cualquier pago adeudado bajo las Obligaciones Negociables efectuado en dicho Día Hábil inmediatamente posterior tendrá la misma validez que si hubiera sido efectuado en la fecha en la cual vencía el mismo y no se devengarán intereses durante el período comprendido entre dicha fecha y el Día Hábil inmediatamente posterior, estableciéndose, sin embargo, que, si la Fecha de Vencimiento de las Obligaciones Negociables no fuera un Día Hábil, sí se devengarán intereses durante el período comprendido entre dicha fecha y el Día Hábil inmediato posterior. La Compañía publicará un aviso conforme lo requerido por los reglamentos de listado de los mercados previstos y se informará a la CNV a través de la AIF. Todos los pagos bajo las Obligaciones Negociables serán efectuados por la Compañía mediante la transferencia de los importes correspondientes a CVSA para su acreditación en las



Nicolás Mesa
Subdelegado y Responsable de Relaciones con el Mercado

	respectivas cuentas de los tenedores. Véase “Pagos” más adelante en “ <i>Términos y Condiciones Adicionales de las Obligaciones Negociables</i> ” en el presente Suplemento.
Destino de los Fondos	Serán los destinos permitidos del artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables conforme se describe en la Sección “ <i>Destino de los Fondos</i> ” del presente Suplemento.
Calificación de Riesgo	Las Obligaciones Negociables cuentan con una calificación “AA(arg)” otorgada por FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo (Afiliada de Fitch Ratings, Ltd.) con fecha 26 de febrero de 2026.
Forma de las Obligaciones Negociables	Las Obligaciones Negociables estarán representadas, respectivamente, mediante un certificado global permanente, a ser depositado en CVSA de acuerdo con lo establecido por la Ley N° 24.587 de Nominatividad de los Títulos Valores Privados. Los tenedores renuncian al derecho de exigir la entrega de láminas individuales. Las transferencias se realizarán dentro del sistema de depósito colectivo, conforme a la Ley N° 20.643 y sus posteriores modificaciones, encontrándose habilitada CVSA para cobrar los aranceles de los depositantes, que éstos podrán trasladar a los tenedores.
Rango	Las Obligaciones Negociables constituirán un endeudamiento directo, incondicional, no privilegiado y no subordinado de la Compañía y tendrán en todo momento el mismo rango en su derecho de pago que todas las deudas existentes y futuras no privilegiadas y no subordinadas de la Compañía (salvo las obligaciones que gozan de preferencia por ley o de puro derecho, incluyendo, sin limitación, las acreencias por impuestos y de índole laboral). Las Obligaciones Negociables estarán efectivamente subordinadas a todo el endeudamiento garantizado actual y futuro de la Compañía, hasta el valor de los activos que garanticen dichas deudas.
Emisiones Adicionales	En el futuro, la Emisora podrá emitir Obligaciones Negociables Adicionales, periódicamente y sin notificación a los tenedores de las Obligaciones Negociables, según pudiera aplicar, ni el consentimiento de los mismos; quedando establecido que dichas Obligaciones Negociables tendrán los mismos términos y condiciones en todos sus aspectos que fueran de aplicación que las Obligaciones Negociables descritas en el presente, excepto por sus fechas de emisión o precios de emisión, y ciertas fechas de pago de intereses ya acaecidas. En ese caso, las Obligaciones Negociables Adicionales constituirán una única clase, y serán fungibles con las Obligaciones Negociables de la misma clase.
Rescate Optativo por Razones Impositivas	Ver “ <i>Términos y Condiciones Adicionales de las Obligaciones Negociables</i> ” “ <i>Rescate Optativo por Razones Impositivas</i> ” y “ <i>Rescate Optativo Anticipado de las Obligaciones Negociables</i> ” en este Suplemento.
Rescate Optativo Anticipado	En la medida que la normativa aplicable y vigente lo permita, Plaza Logística podrá rescatar a su opción, anticipadamente, en forma total o parcial, las Obligaciones Negociables, en cualquier momento a partir del noveno mes anterior a la Fecha de Vencimiento de las Obligaciones Negociables, al precio de rescate de capital de 101% sobre el valor nominal, en caso de corresponder, deberá adicionarse los intereses devengados y no pagados calculados hasta la fecha de rescate. Los rescates podrán realizarse previa notificación con al menos 5 días de anticipación, conforme aviso a publicar en los términos



	requeridos por los reglamentos de listado y negociación de los mercados en los que se encuentren listadas las Obligaciones Negociables e informándose a la CNV a través de la AIF. En todos los casos de rescate se garantizará el trato igualitario entre los tenedores.
Compra o Adquisición de Obligaciones Negociables por parte de la Emisora	La Emisora, podrá, de acuerdo con las normas vigentes, en cualquier momento y de cualquier forma, comprar o de cualquier otra forma adquirir Obligaciones Negociables en circulación y realizar con ellas cualquier acto jurídico, mantener las Obligaciones Negociables en cartera, transferirlas a terceros o cancelarlas. Las Obligaciones Negociables que se mantengan en titularidad de la Emisora no serán consideradas en circulación a los efectos de calcular el quórum o las mayorías en las asambleas de tenedores y no darán a la Emisora derecho a voto en tales asambleas ni tampoco serán consideradas a los fines de computar los porcentajes de tenedores referidos en el presente.
Supuestos de Incumplimiento	Véase la sección “ <i>Términos y Condiciones Adicionales de las Obligaciones Negociables – Supuestos de Incumplimiento</i> ” en este Suplemento de Prospecto.
Ley Aplicable	Las Obligaciones Negociables se emitirán conforme con la Ley de Obligaciones Negociables y demás normas vigentes en la República Argentina que resultaren de aplicación en la Fecha de Emisión y Liquidación.
Jurisdicción	Toda controversia que se suscite entre la Emisora y los tenedores en relación con las Obligaciones Negociables deberá someterse a la jurisdicción del Tribunal de Arbitraje General de la BCBA en virtud de la delegación de facultades otorgadas por el BYMA a la BCBA en materia de constitución de Tribunales Arbitrales o el tribunal arbitral en el ámbito de los mercados de valores que la CNV en el futuro autorice y lo reemplace (el “ <u>Tribunal</u> ”), de conformidad con el artículo 46 de la Ley de Mercado de Capitales, sus modificatorias o complementarias, sin perjuicio del derecho de los tenedores a acudir a los tribunales judiciales competentes, a los que también podrá acudir la Emisora en caso que el Tribunal cese en sus funciones.
Acción Ejecutiva	Las Obligaciones Negociables constituirán “ <i>obligaciones negociables</i> ” de conformidad con las disposiciones de la Ley de Obligaciones Negociables y gozarán de los derechos allí establecidos. En particular, conforme con el artículo 29 de dicha ley, en el supuesto de incumplimiento por parte de la Emisora en el pago a su vencimiento de cualquier monto adeudado bajo las Obligaciones Negociables, los tenedores podrán iniciar acciones ejecutivas ante tribunales competentes de la República Argentina para reclamar el pago de los montos adeudados por la Emisora. En virtud del régimen establecido por la Ley de Mercado de Capitales, CVSA podrá expedir certificados de tenencia a favor de los tenedores en cuestión a solicitud de éstos, quienes podrán iniciar con tales certificados las acciones ejecutivas mencionadas. Asimismo, todo tenedor tiene derecho a que se le entregue en cualquier momento constancia del saldo de su cuenta, a su costa.
Listado y negociación	Solicitaremos el listado de las Obligaciones Negociables en ByMA, y la negociación de las mismas en el A3 Mercados. No puede garantizarse que estas solicitudes serán aceptadas.
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.
Controles de Cambio	Para información sobre este tema, véase “ <i>Información Adicional – Controles de Cambio</i> ” del presente Suplemento.
Otros Términos	Todos los aspectos no contemplados en este Suplemento de Prospecto se regirán por lo expuesto en el Prospecto.



Nicolás Mesa
Subdelegado y Responsable de Relaciones con el Mercado

OFERTA DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES - TÉRMINOS Y CONDICIONES ADICIONALES

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

Descripción

Las Obligaciones Negociables serán, conforme con la Ley de Obligaciones Negociables, obligaciones negociables simples, no subordinadas, con garantía común, y serán colocadas por oferta pública a ser integradas al Valor UVA Inicial, en efectivo o en especie mediante la entrega de ONs Clase 12 acorde Relación de Canje, por hasta el Monto Máximo, convertidos al Valor UVA Inicial.

Las Obligaciones Negociables estarán denominadas, UVAs y serán pagaderas en pesos al Valor UVA Aplicable, a tasa de interés fija pagadera trimestralmente a partir de la Fecha de Emisión y Liquidación, con vencimiento a los 36 meses contados desde la Fecha de Emisión y Liquidación, a ser emitidas por hasta el Monto Máximo.

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

Pagos

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

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

Intereses

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

Todo importe adeudado bajo las Obligaciones Negociables que no sea abonado en la fecha y en la forma estipulada, cualquiera fuera la causa o motivo de ello, devengará intereses moratorios sobre el importe impago desde la fecha en que dicho importe debería haber sido abonado, inclusive, y hasta la fecha de su efectivo pago a una tasa equivalente al 50% de la Tasa de Interés.

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

Registro, Transferencias, Gravámenes y Medidas Precautorias; Depósito Colectivo

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

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

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

Montos Adicionales



Nicolás Mesa
Subdelegado y Responsable de Relaciones con el Mercado

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

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

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



Rescate a opción de los tenedores

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

Rescate Optativo por Razones Impositivas

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

Rescate Optativo Anticipado de las Obligaciones Negociables

En la medida que la normativa aplicable y vigente lo permita, Plaza Logística podrá rescatar anticipadamente a su opción las Obligaciones Negociables, en cualquier momento a partir del noveno mes anterior a la Fecha de Vencimiento de las Obligaciones Negociables, en forma total o parcial, al precio de rescate de capital de 101% sobre el valor nominal, en caso de corresponder, deberá pagarse los intereses devengados y no pagados calculados hasta la fecha de rescate.

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

Procedimientos de Rescate

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

Procedimiento para el pago al momento del rescate. Cancelación

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

Supuestos de Incumplimiento

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

- (i) la Compañía no cumpliera con el pago a su vencimiento del capital de las Obligaciones Negociables, cuando venciera y resultara pagadera al vencimiento,
- (ii) la Compañía no cumpliera con el pago de intereses (incluso Montos Adicionales) sobre las Obligaciones Negociables y el incumplimiento continuara por un período de 15 días consecutivos;



(iii) la Compañía no cumpliera o violara cualquier otro compromiso asumido bajo las Obligaciones Negociables, según pudiera aplicar, y dicho incumplimiento continuara por un período de 60 días consecutivos después de que tenedores del 75%, o más, del valor nominal total de las Obligaciones Negociables en circulación, cursaran notificación escrita a la Compañía al respecto;

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

(v) la Compañía, después de la Fecha de Emisión y Liquidación, (A) presentara un pedido de quiebra o presentara un concurso preventivo de acreedores, (B) procurara la aprobación por parte de sus acreedores de un acuerdo preventivo extrajudicial perjudicando las Obligaciones Negociables de cualquier forma incluso la distribución de un prospecto o material informativo a acreedores en relación con dicho acuerdo preventivo extrajudicial, (C) presentara para homologación del juez competente un acuerdo preventivo extrajudicial perjudicando las Obligaciones Negociables, (D) solicitara la designación o prestara su consentimiento a la designación (en un proceso judicial similar) de un depositario, síndico, liquidador o funcionario similar para ella o sus bienes o (E) realizara una cesión general en beneficio de sus acreedores;

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

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

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

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

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

Asamblea de tenedores



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

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

La Gerencia de Plaza Logística podrá, a solicitud de obligacionistas titulares de por lo menos el 5% (cinco por ciento) del monto total de capital de las Obligaciones Negociables, 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 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 las Obligaciones Negociables en circulación, excepto por las resoluciones que resuelvan modificar los términos “esenciales” de las Obligaciones Negociables, que se regirán por lo que se indica en el párrafo que sigue.

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

De conformidad con lo establecido por el artículo 14 *in fine* de la Ley de Obligaciones Negociables, la Emisora podrá obtener el consentimiento de las mayorías que correspondan de los tenedores, sin necesidad de convocar a una asamblea de tenedores.

Todas las cuestiones relativas a las asambleas no contempladas en el presente se regirán por la Ley de Obligaciones Negociables.

Pedido de información y documentación a obligacionistas/tenedores

La Emisora se reserva el derecho a solicitar a los obligacionistas / tenedores, cualquier documentación o información requerida por, o en representación de, un ente gubernamental en ejercicio de sus facultades y con competencia suficiente a los efectos de cumplimentar debidamente las obligaciones impuestas a su cargo en su carácter de emisor de las Obligaciones Negociables, conforme las disposiciones legales vigentes en la Argentina. Por su parte, los obligacionistas / tenedores se comprometen a colaborar y a facilitar a la Emisora toda la documentación e información respaldatoria que les sea requerida. Asimismo, la Emisora se reserva el derecho



de requerir a quienes deseen suscribir las Obligaciones Negociables, información relacionada con el cumplimiento con la Normativa de Prevención de Lavado de Activos (tal como se define más adelante), la Emisora no dará curso a las suscripciones cuando quien desee suscribir las Obligaciones Negociables no proporcione, a satisfacción de la Emisora, la información solicitada.

Notificaciones

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

Prescripción

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

Agentes

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



PLAN DE DISTRIBUCIÓN

Cuestiones Generales

De conformidad con lo establecido por el artículo 27 del Título II del Capítulo V de las Normas de la CNV, la colocación primaria de valores negociables deberá efectuarse mediante los mecanismos previstos en el Título VI del Capítulo IV de las Normas de la CNV. Asimismo, el artículo 1 del Título VI del Capítulo IV de las Normas de la CNV establece que las emisoras podrán optar por los mecanismos de (i) formación de libro, o (ii) subasta o licitación pública. La colocación primaria de las Obligaciones Negociables ofrecidas por medio del presente será efectuada mediante el mecanismo de subasta o licitación pública, en los términos que se describen en el presente Suplemento, mediante ingreso de órdenes de compra, firmes e irrevocables, al sistema “SIOPEL” de A3 Mercados, conforme lo dispuesto por las Normas de la CNV y los reglamentos aplicables (las “Órdenes de Compra” y la “Licitación” respectivamente), y Banco de Galicia y Buenos Aires S.A. será el encargado de generar en el “SIOPEL” el pliego de licitación de la colocación primaria de las Obligaciones Negociables, y los Colocadores habilitados a operar en el módulo de licitaciones del “SIOPEL” de A3 Mercados serán dados de alta para participar en la rueda de Licitación Pública en forma automática, todo ello sin perjuicio, de que se resalta que el ingreso de las ofertas por agentes de A3 Mercados asociadas a las Obligaciones Negociables se efectuará a través del módulo de licitaciones del sistema “SIOPEL” (el “Registro”), de acuerdo con los procedimientos descriptos en la presente sección.

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

La oferta inicial de las Obligaciones Negociables estará dirigida a los tenedores de ONs Clase 12, como a todo aquel inversor que desee suscribir las Obligaciones Negociables. Las Obligaciones Negociables serán ofrecidas y colocadas en la República Argentina por los Colocadores conforme al procedimiento previsto en la presente sección y el Prospecto, todo ello conforme con lo establecido en las Normas de la CNV, oportunidad en la cual podrán ser adquiridas únicamente por aquellos Potenciales Inversores que deseen suscribir Obligaciones Negociables, quienes deberán presentar sus correspondientes Órdenes de Compra en los términos descriptos más abajo, las cuales deberán ser ingresadas como ofertas por agentes de A3 Mercados (incluyendo, sin limitación, a los Colocadores o adherentes del mismo), a través del módulo de licitaciones del sistema “SIOPEL” de A3 Mercados. A todo evento se destaca que, el público inversor en general, podrá participar de la licitación primaria como de la negociación secundaria de las Obligaciones Negociables.

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 de A3 Mercados o adherentes al mismo, a través del módulo de licitaciones del sistema “SIOPEL” del A3 Mercados, 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. Asimismo, la Emisora ha solicitado la autorización de listado de las Obligaciones Negociables al BYMA a través de la BCBA y su negociación a A3 Mercados.

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

Esfuerzos de Colocación

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

A fin de colocar las Obligaciones Negociables, los Colocadores llevarán adelante las actividades usuales para la difusión pública de la información referida a la Emisora y a las Obligaciones Negociables, y para invitar a Potenciales Inversores, a presentar las correspondientes Órdenes de Compra para suscribir las Obligaciones Negociables. Tales actividades incluirán, entre otras, uno o más de los siguientes actos: (1) poner a disposición



o distribuir el Prospecto o este Suplemento de Prospecto (en sus versiones definitivas o preliminares) u otros documentos que resuman información allí contenida, por medios físicos o electrónicos; (2) realizar reuniones virtuales o presenciales informativas individuales o grupales con posibles inversores, con el único objeto de presentar entre los mismos información contenida en el Prospecto y en el Suplemento de Prospecto (o en las versiones preliminares de los mismos, en su caso); (3) enviar correos electrónicos; (4) realizar contactos u ofrecimientos personales o telefónicos con los Potenciales Inversores con el objeto de explicar la información contenida en el Prospecto y en el Suplemento de Prospecto; (5) publicar avisos ofreciendo las Obligaciones Negociables en uno o más diarios de circulación general en la República Argentina; (6) realizar conferencias telefónicas; o (7) realizar otros actos que la Emisora o los Colocadores consideren convenientes y/o necesarios.

Procedimiento de Colocación Primaria de las Obligaciones Negociables

Las Obligaciones Negociables serán colocadas por oferta pública, mediante el sistema denominado “*subasta o licitación pública*”, 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. Se pone de resalto que las órdenes de compra serán ingresadas al sistema “*SIOPEL*” de A3 Mercados, ámbito de la formación del libro y aceptación de las ofertas de suscripción asociadas a las Obligaciones Negociables, todo ello conforme lo dispuesto por las Normas de la CNV y los reglamentos aplicables.

Período de Difusión

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

(1) la fecha de inicio y de finalización del período de difusión de las Obligaciones Negociables. El mismo tendrá una duración no inferior a un (1) Día Hábil, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 8 del Título VI, del Capítulo IV, de la Sección III de las Normas de CNV, durante el cual se realizará la difusión pública de la información referida a la Emisora y a las Obligaciones Negociables y se invitará a Potenciales Inversores a presentar las correspondientes Órdenes de Compra para suscribir Obligaciones Negociables (el “Período de Difusión”). Durante el Período de Difusión, se realizará la difusión pública de la información referida a la Emisora y a las Obligaciones Negociables, y se invitará a los Potenciales Inversores a presentar a cualquier agente del A3 Mercados (incluyendo, sin limitación a los Colocadores) o adherentes del mismo, las correspondientes Órdenes de Compra para suscribir Obligaciones Negociables. Durante el Período de Difusión no se recibirán Órdenes de Compra.

(2) la fecha de inicio y de finalización del período de Licitación Pública 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 los Potenciales Inversores, los agentes de A3 Mercados (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 A3 Mercados dentro de los horarios de 10:00 horas a 16:15 (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 de A3 Mercados (incluyendo, sin limitación, los Colocadores y/o adherentes del mismo) podrán ingresar las Órdenes de Compra a través del módulo de licitaciones del sistema “*SIOPEL*” del A3 Mercados, que hayan recibido de los Potenciales Inversores. Las Órdenes de Compra que presenten los Potenciales Inversores a los agentes del A3 Mercados (incluyendo, sin limitación a los Colocadores o adherentes del mismo), deberán detallar, entre otras cuestiones, el nombre y denominación del Potencial Inversor, el valor nominal solicitado y la tasa fija solicitada truncado a dos decimales la cual no podrá ser inferior al 0,00% (la “Tasa Solicitada”); además de la modalidad de integración correspondiente. El registro de ofertas relativo a la colocación primaria de las Obligaciones Negociables será llevado a través del sistema de licitaciones “*SIOPEL*” del A3 Mercados.

Órdenes de Compra

Cada uno de los Potenciales Inversores podrá presentar sin limitación alguna, más de una Orden de Compra que contenga distintos montos solicitados y/o distintas Tasas Solicitadas, quedando a cargo de los agentes del



A3 Mercados o adherentes del mismo según corresponda, cumplir con el control de la normativa del régimen de Prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo antes de que finalice el Período de Licitación Pública. **La remisión de una Orden de Compra, que será firme e irrevocable, implicará la aceptación y el conocimiento de todos los términos y condiciones establecidos en la presente sección, y el cabal y acabado conocimiento de los términos y condiciones del Suplemento, del Prospecto y de las Obligaciones Negociables.**

Los Potenciales Inversores interesados en presentar Órdenes de Compra, deberán contactar a cualquier agente de A3 Mercados (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” de A3 Mercados 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 A3 Mercados o adherentes del mismo, distintos de los Colocadores.

Ni la Emisora ni los Colocadores pagarán comisión o reembolsarán gasto alguno a los agentes de A3 Mercados (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 Pública 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/o los agentes del A3 Mercados o/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 A3 Mercados. 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, el cual deberá ser como mínimo, de V/N 1 UVA y múltiplos de V/N 1 UVA por encima de dicho monto;
- (iii) cuenta custodia depositante en CVSA y cuenta comitente donde las Obligaciones Negociables serán liquidadas;
- (iv) en caso de corresponder, el tramo correspondiente,
- (v) únicamente para el Tramo Competitivo, la Tasa Solicitada expresada como porcentaje nominal anual truncado a dos decimales;
- (vi) formas de suscripción e integración en caso de corresponder,
- (vii) la fecha, hora, minuto y segundo de recepción de la Orden de Compra;
- (viii) su número de orden;
- (ix) aceptación del oferente del procedimiento de colocación primaria y adjudicación descripto más adelante, y
- (x) cualquier otro dato que resulte relevante o sea requerido por el formulario de SIOPEL.

Todos aquellos agentes de A3 Mercados 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 A3 Mercados o adherentes del mismo que no cuenten con línea de crédito otorgada por los Colocadores, también deberán solicitar a los mismos la habilitación para participar en la rueda, para lo cual deberán acreditar su inscripción ante la CNV como “*Agente Registrado*” en los términos de la Ley de Mercado de Capitales y entregar una declaración jurada en la que manifiesten que cumplen acabadamente con la normativa sobre encubrimiento y lavado de activos regulada por la Ley N° 25.246 y sus modificatorias (incluyendo, sin limitación, la Ley N° 26.683, la Ley N° 26.733, la Ley N° 26.734, y las normas de la Unidad de Información Financiera y las Normas de la CNV) (la “Normativa de Prevención de Lavado de Activos”). En cualquier caso, la solicitud deberá realizarse antes de las 16.00 del día en que se efectuó el Período de Difusión. Por su parte, tanto los agentes de A3 Mercados (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 de A3 Mercados (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 A3 Mercados o adherentes del mismo 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 de A3 Mercados, 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 A3 Mercados.

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 de A3 Mercados (incluyendo, sin limitación a los Colocadores) o adherentes del mismo que reciban Órdenes de Compra en relación con las Obligaciones Negociables, no podrán rechazar las Órdenes de Compra presentadas a los mismos salvo que contengan errores u omisiones de datos que hagan imposible su procesamiento por el sistema o que no cumplan con los requisitos establecidos en relación con la Normativa de Prevención de Lavado de Activos u otra normativa de aplicación, respetando en todos los casos el principio de igualdad de trato entre los inversores, aun cuando dichas Órdenes de Compra contengan una Tasa Solicitada, igual o inferior a la Tasa de Corte, sin que tal circunstancia otorgue a los Potenciales Inversores que hayan presentado tales Órdenes de Compra derecho a compensación o indemnización alguno. 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 A3 Mercados y/o adherentes al mismo.

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

La Emisora a su sólo criterio y sin necesidad de invocar motivo alguno podrá terminar y dejar sin efecto, modificar, suspender o prorrogar el Período de Difusión o el Período de Licitación Pública en cualquier momento, lo cual, en su caso, será informado mediante un aviso complementario que será publicado (a más tardar dos horas antes del cierre del periodo 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 de A3 Mercados 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, modificación 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” de A3 Mercados. Para mayor información respecto de la utilización del sistema “SIOPEL” del A3 Mercados, se recomienda a los interesados leer detalladamente el “*Manual del Usuario - Colocadores*” y documentación relacionada publicada en el sitio web del A3 Mercados.

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

Procedimiento de Colocación Primaria

La colocación de las Obligaciones Negociables se realizará por licitación pública, bajo la modalidad “*abierta*”, los Colocadores habilitados ingresarán las órdenes de compra al sistema “SIOPEL” de A3 Mercados, todo ello conforme lo dispuesto por las Normas de la CNV y los reglamentos aplicables.

En virtud de ello, durante el Período de Licitación Pública, los Colocadores y los Agentes del A3 Mercados, que sean habilitados a tal efecto, podrán participar en la rueda en el sistema a través del sistema “SIOPEL” de

A3 Mercados. A dichos efectos, todos aquellos Agentes del A3 Mercados 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 A3 Mercados 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 horas del último día del Período de Difusión.

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

Ni la Emisora ni los Colocadores tendrán obligación alguna de informar en forma individual a los agentes de A3 Mercados y/o adherentes del mismo (o a los Inversores que hayan presentado a los mismos las correspondientes Órdenes de Compra) cuyas Órdenes de Compra fueron total o parcialmente excluidas, que aquellas fueron total o parcialmente excluidas. Los Agentes A3 Mercados autorizados podrán rechazar Órdenes de Compra que contengan errores u omisiones de datos que hagan imposible su procesamiento o por incumplimiento de exigencias legales. Las Órdenes de Compra no adjudicadas quedarán automáticamente sin efecto.

Ni la Emisora ni los Colocadores garantizan a los agentes del A3 Mercados y/o adherentes del mismo que presenten Órdenes de Compra (o a los Potenciales Inversores que hayan presentado a los mismos las correspondientes Órdenes de Compra), que se les adjudicarán a tales Ofertas de Compra, Obligaciones Negociables o que, en su caso, los montos que se les adjudicarán serán los mismos montos de Obligaciones Negociables solicitados en sus órdenes de compra. Tal circunstancia no generará responsabilidad alguna al Emisor, a los Colocadores ni otorgará a los agentes del A3 Mercados y/o adherentes del mismo que hayan ingresado Órdenes de Compra (o a los Inversores que hayan presentado a los mismos las correspondientes Órdenes de Compra), derecho a compensación y/o indemnización alguna. El rechazo de órdenes, y/o la no adjudicación no generará responsabilidades de ningún tipo para la Compañía, ni Colocadores.

Tramo Competitivo y Tramo No Competitivo

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

Las Órdenes de Compra presentadas bajo el Tramo Competitivo deberán indefectiblemente incluir la Tasa Solicitada 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 A3 Mercados o adherente del mismo, de manera individual o agregada, Órdenes de Compra para el Tramo No Competitivo 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 la Tasa Solicitada.

Tramo No Competitivo: Las Obligaciones Negociables adjudicadas al Tramo No Competitivo no podrá superar el 50% del total de las Obligaciones Negociables a emitirse, salvo que el total de las Órdenes de Compra adjudicadas en el Tramo Competitivo, con más la suma de las Órdenes de Compra adjudicadas bajo el Tramo No Competitivo, sea menor al monto a ser adjudicado, en cuyo caso la cantidad de Órdenes de Compra a ser aceptadas bajo el Tramo No Competitivo podrá incrementarse hasta el porcentaje que permita cubrir el monto total a ser emitido. En caso que dichas Órdenes de Compra que conformen el Tramo No Competitivo superen el 50% del monto total a ser emitido y las Órdenes de Compra que conformen el Tramo Competitivo sean iguales al 50% del monto total a ser emitido, la totalidad de las Órdenes de Compra que conformen el Tramo No Competitivo serán prorrateadas reduciéndose en forma proporcional los montos de dichas Órdenes de Compra hasta alcanzar el 50% del monto a ser emitido, adjudicándose las mismas a prorrata sobre la base del valor nominal solicitado y sin excluir ninguna Orden de Compra. Las Órdenes de Compra que conformen el Tramo No Competitivo no se tomarán en cuenta para la determinación de la Tasa Aplicable de las Obligaciones Negociables. A las Órdenes de Compra que conformen el Tramo No Competitivo se les aplicará la Tasa Aplicable de las Obligaciones Negociables que finalmente se determine en el Tramo Competitivo. Sin perjuicio



de ello, cuando el total de las ofertas adjudicadas en el Tramo Competitivo, con más la suma de las ofertas adjudicadas bajo el tramo no competitivo, sea menor al monto a ser adjudicado, la cantidad de órdenes a ser aceptadas bajo el Tramo No Competitivo podrá incrementarse hasta el porcentaje que permita cubrir el monto total a ser emitido. Asimismo, las órdenes recibidas de inversores que suscriban en especie, no serán tenidas en cuenta a los efectos del cálculo ni de la implementación de un Tramo No Competitivo.

Tramo Competitivo: los Potenciales Inversores podrán presentar, sin limitación alguna, más de una Orden de Compra que contenga distintos montos solicitados y/o distintas Tasas Solicitadas entre las distintas Órdenes de Compra del mismo Potencial Inversor, pudiendo quedar adjudicadas una, todas o ninguna de las Órdenes de Compra remitidas. Bajo el Tramo Competitivo, los Inversores interesados que presenten Órdenes de Compra podrán limitar su adjudicación final en un porcentaje máximo del monto a emitir para las Obligaciones Negociables, porcentaje que deberá ser detallado en cada Orden de Compra (el “Porcentaje Máximo”). Para la adjudicación final de las Obligaciones Negociables se tomará en consideración: (i) el monto que resulte de aplicar el Porcentaje Máximo al monto de Obligaciones Negociables que decida emitir la Emisora, y (ii) el monto nominal previsto en la orden de compra solicitada; el que sea menor. Una vez finalizado el Período de Licitación Pública no podrán modificarse las ofertas ingresadas ni podrán ingresarse nuevas. Las Órdenes de compra que indiquen la integración en especie de las Obligaciones Negociables no podrán ser presentadas a través del Tramo No Competitivo, debiendo ingresarse a través del Tramo Competitivo, es decir, incluyendo indefectiblemente el monto solicitado y la Tasa Solicitada.

Determinación de la Tasa de Corte; Adjudicación

Tan pronto como sea posible, una vez finalizado el Período de Licitación Pública las Órdenes de Compra correspondientes a las Obligaciones Negociables serán ordenadas en forma ascendente en el sistema “*SIOPEL*” del A3 Mercados, sobre la base de Tasa Solicitada, volcando en primer lugar las Órdenes de Compra que formen parte del Tramo No Competitivo, y en segundo lugar las Órdenes de Compra que formen parte del Tramo Competitivo y teniendo en consideración lo indicado precedentemente. La Emisora teniendo en cuenta las condiciones de mercado vigentes (pudiendo para ello contar con el asesoramiento de los Colocadores), determinará si opta por adjudicar las Obligaciones Negociables, o declarar desierta su colocación.

En caso de que la Emisora decida adjudicar las Obligaciones Negociables, en base a estándares de mercado habituales y razonables para operaciones asimilables, determinará el valor nominal efectivo a emitir y la Tasa de Corte de las Obligaciones Negociables, expresada como porcentaje nominal anual truncado a dos decimales. La determinación de la Tasa de Corte será realizada mediante el sistema denominado “*subasta o licitación pública*”, y a través del sistema “*SIOPEL*” de A3 Mercados. El Agente de Liquidación será el responsable de ingresar el resultado en el pliego del “*SIOPEL*”.

(i) **Todas las Órdenes de Compra que conformen el Tramo No Competitivo serán adjudicadas a la Tasa de Corte, no pudiendo superar el 50% del monto de las Obligaciones Negociables a ser emitidas; salvo que el total de las Órdenes de Compra adjudicadas en el Tramo Competitivo, con más la suma de las Órdenes de Compra adjudicadas bajo el Tramo No Competitivo, sea menor al monto a ser adjudicado, en cuyo caso la cantidad de Órdenes de Compra a ser aceptadas bajo el Tramo No Competitivo podrá incrementarse hasta el porcentaje que permita cubrir el monto total a ser emitido.**

(ii) **En caso que las Órdenes de Compra que conformen el Tramo No Competitivo superen el 50% del monto total a ser emitido y las Órdenes de Compra que conformen el Tramo Competitivo sean iguales al 50% del monto total a ser emitido, la totalidad de las Órdenes de Compra que conformen el Tramo No Competitivo serán prorrateadas reduciéndose en forma proporcional los montos de dichas Órdenes de Compra hasta alcanzar el 50% del monto a ser emitido, adjudicándose las mismas a prorrata sobre la base del valor nominal solicitado y sin excluir ninguna Orden de Compra.**

(iii) **En el supuesto que se adjudiquen Órdenes de Compra para el Tramo No Competitivo por un monto inferior al 50% del monto a ser emitido, el monto restante será adjudicado a las Órdenes de Compra que conforman el Tramo Competitivo.**

Las Órdenes de compra que indiquen la integración en especie de las Obligaciones Negociables no podrán ser presentadas a través del Tramo No competitivo, debiendo ingresarse a través del Tramo Competitivo, es decir, incluyendo indefectiblemente el monto solicitado y la Tasa Solicitada.

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

(i) las Órdenes de Compra cuya Tasa Solicitada sea **inferior** a la Tasa de Corte, serán adjudicadas en totalidad a la Tasa de Corte, comenzando por aquellas con menor Tasa Solicitada y continuando en forma ascendente;

(ii) las Órdenes de Compra cuya Tasa Solicitada sea **igual** a la Tasa de Corte, serán adjudicadas en su totalidad a la Tasa de Corte. En caso de sobresuscripción, las Obligaciones Negociables serán adjudicadas, a prorrata entre sí, sobre la base del valor nominal de las Obligaciones Negociables, sin excluir ninguna Orden de Compra, siempre y cuando, como resultado de dicho prorrato, el monto de la Orden de Compra correspondiente, no sea inferior a 1 UVAs;

(iii) todas las Órdenes de Compra cuya Tasa Solicitada sea **superior** a la Tasa de Corte, no serán adjudicadas.

Generalidades del Tramo No Competitivo y Competitivo: Si, como resultado de los prorrateos, la cantidad de UVA a asignar a una oferta, fuera un monto (i) por debajo de UVA 0,50, el monto asignado será el importe entero inferior, y (ii) igual o superior a UVA 0,50, el monto asignado será el importe entero superior. Si como resultado de los prorrateos, el monto a asignar a una Orden de Compra fuera un monto inferior al Monto Mínimo de Suscripción de las Obligaciones Negociables, a esa Orden de Compra no se le asignarán Obligaciones Negociables, y el monto no asignado a tal Orden de Compra será en el caso Tramo No Competitivo distribuido entre las demás órdenes del Tramo No Competitivo y en el caso del Tramo Competitivo será distribuido entre las demás órdenes con Tasa Solicitada igual a la Tasa Aplicable.

Ningún Potencial Inversor podrá presentar Órdenes de Compra de las Obligaciones Negociables tanto bajo el Tramo Competitivo, o el Tramo no Competitivo, cuyos montos solicitados superen el Monto Máximo, ya sea que se presenten en una o más Órdenes de Compra del mismo Potencial Inversor, presentadas a través de uno o más de los Colocadores o agentes A3 Mercados y/o adherentes al mismo.

Aviso de Resultados

El monto total ofrecido y la Tasa de Corte de Obligaciones Negociables que se determine conforme con lo detallado más arriba y demás datos que pudieran ser necesarios, en su caso, serán informados mediante un aviso de resultados que será publicado en los Sistemas Informativos (el "**Aviso de Resultados**").

Emisión y Liquidación

La emisión y liquidación de las Obligaciones Negociables tendrá lugar en la fecha en que se informe en el Aviso de Resultados; se estima que tendrá lugar en el segundo día Hábil siguiente a la fecha del cierre del Período de Licitación Pública. En o antes de la Fecha de Emisión y Liquidación, los inversores de las Órdenes de Compra efectivamente adjudicadas deberán integrar en Pesos el monto correspondiente a las Obligaciones Negociables que hayan sido efectivamente adjudicadas. Antes de las 14:00 hs. de la Fecha de Emisión y Liquidación, el inversor a quien se le hubiera adjudicado las Obligaciones Negociables podrá efectuar la integración mediante: (i) transferencia electrónica en Pesos a la cuenta abierta a nombre del respectivo Agente Colocador que se indique en el formulario de las Órdenes de Compra; (ii) autorización al respectivo Agente Colocador para que debite el monto correspondiente de la cuenta del Oferente que se indique en las correspondientes Órdenes de Compra; o (iii) o a través del sistema de liquidación y compensación Clear, administrado por el A3 MERCADOS ("**CLEAR**") (o el que en el futuro lo reemplace). Cada uno de los Agentes del A3 deberá causar que una cantidad de Pesos suficientes para suscribir las Obligaciones Negociables que le fueran adjudicadas se encuentre disponible (i) en las cuentas de los custodios participantes en el sistema de compensación administrado por **CLEAR** indicadas por el inversor adjudicado en sus respectivas Órdenes de Compra, o (ii) en su cuenta custodio abierta en **CLEAR**, en el caso de ofertas ingresadas a través del SIOPEL.

La liquidación de las ofertas adjudicadas podrá ser efectuada a través del sistema de liquidación y compensación Clear, administrado por el A3 MERCADOS ("**CLEAR**"), o el sistema de compensación y liquidación que lo reemplace en el futuro, o a través de los Colocadores, comprometiéndose los inversores adjudicados y los agentes de A3 MERCADOS y/o adherentes del mismo a través de los que se hubieren presentado sus Ofertas de Compra, a tomar los recaudos necesarios a tal efecto en relación a la integración o al pago del precio de suscripción.

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 ONs Clase 12 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 ONs 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 ONs Clase 12, subidas al depósito colectivo deberán ser transferidas por el correspondiente Colocador o agente A3 Mercados a la cuenta de titularidad del Agente de Liquidación. Los tenedores de ONs Clase 12 que desearan suscribir las Obligaciones Negociables 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 ONs Clase 12. Ni la Emisora ni los Colocadores tendrán responsabilidad alguna por el incumplimiento o demora por parte de los depositantes en la transferencia de las ONs Clase 12.

Una vez efectuada la integración de las Obligaciones Negociables, en la Fecha de Emisión y Liquidación (salvo en aquellos casos en los cuales, por cuestiones regulatorias, sea necesario transferir las Obligaciones Negociables a los inversores previamente a ser integrado el precio correspondiente), el Agente de Liquidación acreditará las Obligaciones Negociables según corresponda en: (a) Clear: en las cuentas de los custodios participantes de dicha central que se hubiesen indicado en la respectiva Orden de Compra, o (b) Colocadores: en las cuentas depositante y comitente en CVSA indicadas en las Orden de Compra. Una vez recibidas las Obligaciones Negociables, adjudicadas por los Colocadores o por los agentes del A3 MERCADOS o adherentes al mismo, éstos transferirán en la Fecha de Emisión y Liquidación dichas Obligaciones Negociables, bajo su exclusiva responsabilidad, a las cuentas que hubieren indicado los inversores adjudicados en sus Oferta de Compra. **Cada Colocador o agente A3 Mercado, será el único responsable por las órdenes de compra que los inversores le hubieran asignado y será el único responsable de dar cumplimiento con la normativa relativa al encubrimiento y lavado de activos respecto de dichas órdenes de compra y de requerirle a tales inversores toda la información y documentación que estime a los fines descripto.**

Las Obligaciones Negociables adjudicadas y no integradas, conforme lo dispuesto en el presente Suplemento, podrán, a exclusivo criterio del Colocador que recibió las Órdenes de Compra correspondientes, ser integradas y adquiridas total o parcialmente por el respectivo Colocador, sin que sea necesario el consentimiento del inversor.

SE DEJA EXPRESA CONSTANCIA QUE LOS INVERSORES QUE DESEEN OFRECER SUS ONS CLASE 12 EN CANJE, DEBERÁN PAGAR LOS GASTOS Y COMISIONES QUE SE DEVENGUEN POR LOS SERVICIOS QUE DEBERÁ PRESTARLE CVSA, SU DEPOSITANTE Y CUALQUIER OTRA PERSONA QUE INTERVENGA EN EL PROCESO DE OFRECIMIENTO DE CANJE DE LAS ONS CLASE 12.

NI LA EMISORA NI LOS COLOCADORES NI EL AGENTE DE LIQUIDACIÓN TENDRÁN RESPONSABILIDAD ALGUNA POR EL INCUMPLIMIENTO Y/O DEMORA POR PARTE DE LOS DEPOSITANTES EN LA TRANSFERENCIA DE LAS ONS CLASE 12.

TENIENDO EN CUENTA QUE EL MONTO A INTEGRAR DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES PUEDE REALIZARSE EN ESPECIE MEDIANTE LA ENTREGA DE OBLIGACIONES NEGOCIABLES CLASE 12, SE RECOMIENDA AL PÚBLICO INVERSOR QUE TENGA PRESENTE LOS PASOS Y TIEMPOS NECESARIOS CON SU AGENTE PARA PODER EFECTUAR LA INTEGRACIÓN DENTRO DE LOS PLAZOS PREVISTOS EN EL PRESENTE SUPLEMENTO DE PROSPECTO.

Incumplimiento

En caso que cualquiera de las Órdenes de Compra adjudicadas no sean integradas, en o antes, de las 14:00 horas del a la Fecha de Emisión y Liquidación, los Colocadores procederán según las instrucciones que les imparta la Emisora (que podrán incluir, entre otras, la pérdida por parte de los inversores incumplidores, del derecho de suscribir las Obligaciones Negociables en cuestión sin necesidad de otorgarle la posibilidad de remediar su incumplimiento), sin perjuicio que dicha circunstancia no generará responsabilidad alguna a la Emisora o a los Colocadores ni otorgará a los agentes de A3 MERCADOS o adherentes del mismo que hayan ingresado las correspondientes Órdenes de Compra (o a los Potenciales Inversores hayan presentado a los mismos las correspondientes Órdenes de Compra) derecho a compensación o indemnización alguna, y sin perjuicio, asimismo, de la responsabilidad de los incumplidores por los daños y perjuicios que su incumplimiento ocasione a la Emisora o a los Colocadores.

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



FACTORES DE RIESGO

La inversión en las Obligaciones Negociables se encuentra sujeta a una serie de riesgos particulares a su naturaleza y características. Los Potenciales Inversores de las Obligaciones Negociables deben asegurarse de que entienden los términos, condiciones y características de los mismos; así como el alcance de su exposición al riesgo en caso de realizar su inversión. Los factores de riesgo descritos abajo no son los únicos a los que puede enfrentarse la Emisora, ya que podrían existir factores de riesgo les que son desconocidos para la Emisora o que podrían ser considerados insignificantes sin perjuicio de que podrían causar perjuicios a las operaciones comerciales y a la posibilidad de la Compañía de realizar los pagos de las Obligaciones Negociables o de otras obligaciones asumidas. Es por ello que recomendamos tomar todos los recaudos que razonablemente estimen necesarios antes de realizar su inversión teniendo en cuenta sus propias circunstancias y condición financiera; y deberán analizar, antes de decidir invertir en los mismos, los factores de riesgo que se describen a continuación, así como también aquellos detallados en "Factores de Riesgo" del Prospecto.

Riesgos Relacionados a la Argentina

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

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

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

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

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

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

Riesgos y factores climáticos

El cambio climático es y representa un problema de grandes envergaduras para el desarrollo de todas o la gran mayoría de las actividades que emprende el ser humano, y sus consecuencias se materializan, en muchos casos



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

Riesgos relacionados con la Compañía

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.

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

En caso de que la demanda incoada por la Compañía sea rechazada, 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.

Riesgos relacionados con las Obligaciones Negociables

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

Las Obligaciones Negociables constituirán valores negociables nuevos para los que no existe actualmente un mercado de negociación activo. Podemos solicitar que las Obligaciones Negociables se listen y negocien en ByMA y A3 Mercados, pero no podemos garantizar que, de ser efectuadas, esas solicitudes serán aprobadas.

Si las Obligaciones Negociables se negocian luego de su emisión inicial, puede suceder que se negocien con un descuento sobre su precio de oferta inicial, dependiendo de las tasas de interés vigentes, el mercado de valores negociables similares, la situación económica general y nuestro desempeño financiero. Los Colocadores podrán participar de operaciones para estabilizar el precio de las Obligaciones Negociables u otras operaciones similares, de acuerdo con la ley aplicable, pero no estarán obligados a ello. Estas operaciones pueden incluir ofertas o compras con el objeto de estabilizar, fijar o mantener el precio de las Obligaciones Negociables. No puede garantizarse que se desarrollará un mercado de negociación activo para las Obligaciones Negociables, o que, en caso de desarrollarse, éste se mantendrá. Si no se desarrolla o no se mantiene un mercado de negociación activo para las Obligaciones Negociables, los tenedores podrán tener dificultades para revender las mismas.

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

Conforme surge de las normas cambiarias establecidas por el BCRA vigentes a la fecha del presente Suplemento, se requiere la conformidad previa del BCRA por parte de los no residentes para acceder al mercado local de cambios para la compra de moneda extranjera independientemente del monto involucrado en la



operación, excepto para determinadas personas. En virtud de ello, los inversores no residentes que reciban los servicios de deuda bajo las Obligaciones Negociables en Argentina podrían verse restringidos de repatriar dichos fondos. No es posible garantizar si en el futuro estas restricciones se flexibilizarán o, si por el contrario, se establecerán restricciones adicionales o más severas que las existentes a la fecha de este Suplemento de Prospecto.

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

Las Obligaciones Negociables no estarán garantizadas con una garantía especial sobre ninguno de nuestros activos. En consecuencia, las Obligaciones Negociables quedarán efectivamente subordinadas a cualquier deuda garantizada que hayamos asumido hasta el valor de los activos que garanticen esa deuda. Asimismo, en virtud de la 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.

La actualización por UVA podría verse afectada por cambios normativos o por la aplicación de un Índice Sustituto

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 denominadas en UVA serán emitidas en el marco del DNU 146/17, actualmente vigente, que exceptúa a determinados valores negociables de lo dispuesto en los artículos 7 y 10 de la Ley 23.928. No obstante, cualquier modificación normativa, derogación o declaración de invalidez que afecte dicho régimen podría impactar en la validez o mecanismos de actualización aplicables a las Obligaciones Negociables.

Por otro lado, en caso de que conforme con los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables 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.bcr.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.

Sustitución del índice UVA. Eventual discontinuación, modificación o sustitución del índice UVA y sus efectos sobre los montos a recibir por los tenedores.

No existe garantía de que la unidad de medida UVA, su metodología de cálculo, sus fuentes de información, su calendario de publicación o sus administradores permanezcan inalterados durante toda la vigencia de las Obligaciones Negociables. La UVA podría ser suspendida, dejar de publicarse, ser modificada en su definición, metodología o periodicidad, quedar sujeta a cambios regulatorios, ser sustituida por otro indicador, o producirse errores, retrasos, revisiones o incongruencias en su determinación o difusión. Cualquiera de estos supuestos constituye un riesgo para los tenedores de las Obligaciones Negociables.

En caso de ocurrir una discontinuación, modificación sustancial o falta de disponibilidad de la UVA, los mecanismos de sustitución, ajustes, a fin de identificar un índice o metodología alternativa y realizar ajustes a montos de capital, intereses, amortizaciones, precio de rescate, valores de integración, o a cualquier otra variable contractual que haga referencia a la UVA, podrían tener impacto directo el valor o incidencia en las Obligaciones Negociables. La selección de un índice o metodología sustituta, así como los ajustes aplicables (incluyendo, de corresponder, márgenes, factores de conversión, interpolaciones, fechas de corte o supuestos de continuidad), podrían no replicar de manera exacta el comportamiento histórico o esperado de la UVA, generar resultados diferentes a los anticipados por los tenedores de las Obligaciones Negociables e impactar adversa o favorablemente en los flujos de fondos a su favor. En particular, la adopción de un índice alternativo de inflación, de actualización o de referencia que difiera en su composición, metodología, frecuencia de



publicación, rezagos, disponibilidad de datos o criterios de redondeo respecto de la UVA, podría: (i) aumentar o disminuir el capital ajustado, las actualizaciones o los intereses devengados; (ii) modificar la temporalidad y el perfil de flujos; (iii) generar descalces con coberturas financieras o contables existentes; y/o (iv) afectar adversamente el valor presente o el rendimiento efectivo de la inversión lo que podría llevar a una mayor volatilidad del precio de las Obligaciones Negociables.

Adicionalmente, cambios regulatorios o de política pública que afecten directa o indirectamente a la UVA, a sus fuentes de información o a sus criterios de determinación, podrían incidir en la continuidad, confiabilidad o representatividad del índice. En consecuencia, la inversión en Obligaciones Negociables que refieren a la UVA conlleva el riesgo de que la discontinuidad, modificación o sustitución de la unidad de medida, tal como fuera referenciado anteriormente.

Denominación de las Obligaciones Negociables en UVAs y pago en Pesos. Descalce de moneda entre la moneda en que financia sus actividades y la unidad de medida UVA.

Las Obligaciones Negociables están denominadas UVAs, pero sus servicios de pago de capital e intereses, según corresponda, serán realizados en Pesos, al tipo de cambio aplicable según lo previsto en el presente Suplemento. Si bien la Emisora recibiría Pesos al momento de la integración y procedería a la devolución de Pesos, podría considerarse que, la obligación se encuentra denominada en UVA, por ende existe una cláusula de estabilización o ajuste prohibida bajo el Artículo 7° de la Ley N° 23.928 y normas modificatorias. En caso de declararse inválida por sentencia firme la denominación en UVA de las Obligaciones Negociables, el capital pendiente de pago podría resultar en Pesos sin más, en consecuencia, el capital y los intereses bajo las mismas se podrían calcular sobre la base del monto nominal inicial integrado en Pesos o de conformidad se disponga en la sentencia. De ocurrir tal circunstancia, podría verse afectada negativamente la capacidad de los inversores de recuperar su inversión y la expectativa de rendimiento de las Obligaciones Negociables. Asimismo, dado que la Compañía ha tenido acceso a fuentes de financiación (deuda y capital propio) principalmente originada y denominada en moneda extranjera (Dólares Estadounidenses) o en UVAs, como a su vez, que gran parte de sus ingresos bajo sus contratos locativos son en Pesos, podría generar un descalce entre los fondos obtenidos para financiar sus necesidades, como aquellos aplicables para cumplir con los compromisos asumidos para con terceros. Variaciones significativas del tipo de cambio o fórmulas de ajustes, o la obligación judicial de dejar de aplicar las fórmulas de ajuste que podrían ser de aplicación, podrían tornar insuficientes los fondos obtenidos y por lo tanto poner en riesgo la situación financiera de la Compañía, o reducir sensiblemente su capacidad de hacer frente a sus obligación, afectando en forma negativa la situación financiera, patrimonial o los resultados de operaciones de la Compañía.

No puede garantizarse que la calificación de riesgo asignada a las Obligaciones Negociables no será objeto de cambios y las calificaciones crediticias podrían no reflejar todos los riesgos de invertir en las Obligaciones Negociables y las calificaciones crediticias podrían no reflejar todos los riesgos de invertir en las Obligaciones Negociables

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

Es posible que rescatemos las Obligaciones Negociables antes del vencimiento

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

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



La integración en especie de Obligaciones Negociables mediante la entrega de ONs Clase 12 se podría considerar una transferencia onerosa a los fines del impuesto a las ganancias argentino. Los tenedores de ONs Clase 12 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.

Si la Compañía no pudiera consumir la presente oferta, podría considerar otras alternativas de refinanciación de las ONs Clase 12. Cualquiera de dichas alternativas podría presentarse en términos menos favorables para los tenedores de las ONs Clase 12.

Si la Compañía no pudiera consumir la presente oferta, la Compañía podría considerar otras alternativas. Cualquiera de dichas alternativas podría presentarse en términos menos favorables para los tenedores de las ONs Clase 12 que los términos de la presente oferta. Por ende, existe el riesgo de que la capacidad de los tenedores de ONs Clase 12 de recuperar su inversión pudiera verse significativamente demorada y/o menoscabada en el supuesto de que no se consume la presente oferta.

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

Una vez consumada la emisión las Obligaciones Negociables integradas mediante ONs Clase 12, es posible que la liquidez del mercado de las ONs Clase 12 en circulación pudiera verse reducida y que los precios de mercado de las ONs Clase 12 se vean reducidos como consecuencia de ello. De emitirse las Obligaciones Negociables, el monto de capital total de las ONs Clase 12 en circulación se reducirá y esa reducción podría ser sustancial. Una reducción sustancial en el monto de las ONs Clase 12 en circulación probablemente afectaría adversamente la liquidez de las ONs Clase 12 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 ONs Clase 12 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 ONs Clase 12 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 ONs Clase 12, o respecto a los precios de negociación de las ONs Clase 12, después de consumada la emisión de las Obligaciones Negociables.

Nos reservamos expresamente el derecho a recomprar las ONs Clase 12 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 ONs Clase 12. Las ONs Clase 12 no entregadas para la suscripción de Obligaciones Negociables se mantendrán en circulación.

Responsabilidad de cumplir con los procedimientos del presente Suplemento. Es posible que no reciba Obligaciones Negociables 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 ONs Clase 12 para la suscripción e integración de Obligaciones Negociables. Ni la Compañía, ni los Colocadores, asumen responsabilidad alguna de informar a cualquier tenedor de las ONs Clase 12 de los defectos o las irregularidades respecto de la participación de ese tenedor en la suscripción e integración de las Obligaciones Negociables. Si usted es el beneficiario final de las ONs Clase 12 que están registrados a nombre de su agente, banco comercial, compañía fiduciaria u otro representante, y desea presentar una oferta o las ONs Clase 12 a efectos de suscribir e integrar Obligaciones Negociables, debe comunicarse de inmediato con la persona en cuyo nombre las ONs Clase 12 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 mediante la entrega de ONs Clase 12 tengan que esperar más que lo previsto para recibir sus Obligaciones Negociables, y durante ese tiempo los tenedores de las ONs Clase 12 no podrán realizar transferencias o ventas de sus ONs Clase 12. Hasta que anunciemos la emisión de las Obligaciones Negociables no podrá garantizarse que sus ONs Clase 12 sean aceptadas a los efectos de integrar las Obligaciones Negociables.

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

No hemos obtenido ni solicitado un dictamen de ningún asesor financiero respecto del valor relativo de las ONs Clase 12, la Relación de Canje o de las Obligaciones Negociables. Si ofrece sus ONs Clase 12 a efectos de integrar Obligaciones Negociables, podría o no recibir el mismo o mayor valor del que recibiría si decidiera



conservarlas. Los precios de las ONs Clase 12 pueden fluctuar enormemente según el volumen negociado y el saldo entre las órdenes de compra y de venta.

La decisión de los tenedores de canjear sus ONs Clase 12 por las Obligaciones Negociables los expondría al riesgo de falta de pago durante un plazo de tiempo mayor.

Las ONs Clase 12 vencen antes que las Obligaciones Negociables. Cualquier decisión de presentar sus ONs Clase 12 de acuerdo con la presente oferta debe realizarse entendiendo, en la medida pertinente, que el vencimiento posterior de las Obligaciones Negociables expone a los tenedores al riesgo de falta de pago por un mayor período de tiempo.

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



Nicolás Mesa
Subdelegado y Responsable de Relaciones con el Mercado

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 de emisor frecuente, y los estados financieros que se encuentran a disposición del público inversor en la AIF, en el ítem “Empresas- Información Financiera”.

A todo evento se destaca que este resumen está sujeto a la información incluida en el Prospecto y debe ser leído conjuntamente con la misma, incluyendo los estados financieros de la Emisora al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y por los ejercicios económicos finalizados a tales fechas. La información financiera seleccionada de la Emisora que se presenta a continuación incluye aquella existente al cierre del período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 y debe interpretarse de forma conjunta con los estados contables de la Emisora a la fecha indicada y está condicionada en su totalidad por referencia a los mismos.

Los estados financieros de la Emisora correspondientes al periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 se encuentran publicados en el sitio web de la CNV, www.cnv.gov.ar en la sección “Empresas/ Plaza Logística S.R.L./ Información Financiera/ Estados Contables” con fecha 6 de noviembre de 2025 bajo ID 3438365 y forman parte del Suplemento de Prospecto, incorporándose por referencia.

Información financiera ajustada por inflación

Los estados financieros condensados al 30 de septiembre de 2025, 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 Compañía (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 2025.

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 2024 y los Estados Financieros Condensados Intermedios al 30 de septiembre de 2025 y 2024, que deberán ser leídos juntamente al capítulo “Antecedentes Financieros” del Prospecto de emisor frecuente 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 2025 Y 2024 (expresados en miles de pesos)

Información de los Estados del resultado Integral	9 meses	
	al 30-09-2025	al 30-09-2024 (*)
	(No auditado)	(No auditado)
Ingresos por alquileres	47.263.255	41.263.091
Ingresos por servicios	9.574.275	9.494.665
Costos de servicios	(9.109.484)	(8.478.071)
Ganancia bruta	47.728.046	42.279.685
Otros ingresos operativos	892.875	585.316
Gastos de comercialización	(2.830.015)	(2.760.583)
Gastos de administración	(5.514.416)	(3.971.936)
Otros gastos operativos	(1.408.822)	(1.155.023)

Nicolás Mesa
Subdelegado y Responsable de Relaciones con el Mercado

Información de los Estados del resultado Integral	9 meses	
	al 30-09-2025	al 30-09-2024 (*)
	(No auditado)	(No auditado)
Ganancia operativa antes del resultado por revalúo de propiedades de inversión	38.867.668	34.977.459
(Ganancia) pérdida por revalúo de propiedades de inversión - terminadas	58.418.503	(321.881.866)
(Ganancia) pérdida por revalúo de propiedades de inversión - en construcción	3.961.722	(3.102.991)
(Ganancia) pérdida por revalúo de propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	1.179.511	(6.682.016)
Ganancia (pérdida) neta de propiedades de inversión	63.559.736	(331.666.873)
Ganancia (pérdida) operativa	102.427.404	(296.689.414)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	28.106.847	108.261.526
Ingresos financieros	2.133.316	5.222.420
Costos financieros	(42.673.484)	(60.331.271)
Ganancia (pérdida) antes del impuesto a las ganancias	89.994.083	(243.536.739)
Impuesto a las ganancias del período	(29.481.412)	83.279.206
Ganancia (pérdida) neta del período	60.512.671	(160.257.533)

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2025.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024 (expresados en miles de pesos)

Información de los estados de situación financiera y cambios en el patrimonio	30-09-2025	31-12-2024
		(*)
	(No auditado)	(Auditado)
Cantidad de cuotas sociales	4.630.787.640	4.630.787.640
Activo		
Activo No Corriente		
Propiedades de inversión – terminadas	576.033.067	507.945.024
Propiedades de inversión - en construcción	50.614.353	26.166.707
Propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	11.542.320	10.362.809
Activos intangibles	45.106	84.590
Propiedad, planta y equipo	687.058	651.362
Depósitos en garantía	3.875.431	3.598.091



Nicolás Mesa
Subdelegado y Responsable de Relaciones con el Mercado

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

	30-09-2025	31-12-2024
	(*)	
	(No auditado)	(Auditado)
Otros activos	201.101	238.075
Total Activo No Corriente	642.998.436	549.046.658
Activo Corriente		
Créditos fiscales	60.459	125.836
Otros activos	9.735.790	8.578.361
Créditos por ventas	6.095.969	4.336.038
Depósitos en garantía	214.982	357.023
Inversiones transitorias	30.896.793	15.083.116
Efectivo	5.700.284	3.685.031
Total Activo Corriente	52.704.277	32.165.405
Total Activo	695.702.713	581.212.063
Patrimonio Neto y Pasivo		
Patrimonio Neto		
Capital	4.630.788	4.630.788
Ajuste al capital	267.945.347	267.945.347
Reserva facultativa	39.073.363	187.298.486
Reserva legal	9.857.815	9.857.815
Otras reservas	599.405	599.405
Resultados no asignados	60.512.671	(148.225.123)
Total Patrimonio Neto	382.619.389	322.106.718
Pasivo No Corriente		
Deudas financieras	102.388.104	101.119.822
Depósitos y anticipos de clientes	5.253.829	3.693.099
Previsión para contingencias	2.607.974	485.029
Pasivo por impuesto diferido	106.501.449	84.040.189
Total Pasivo No Corriente	216.751.356	189.338.139
Pasivo Corriente		
Deudas financieras	55.316.901	21.580.246
Deudas con partes relacionadas	31.155.441	26.153.826
Depósitos y anticipos de clientes	327.622	2.021.095



Nicolás Mesa
Subdelegado y Responsable de Relaciones con el Mercado

Información de los estados de situación financiera y cambios en el patrimonio	30-09-2025	31-12-2024
	(*)	
	(No auditado)	(Auditado)
Previsión para contingencias	562.056	2.313.936
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	3.258.829	3.660.984
Cargas fiscales	4.538.124	12.033.773
Otros pasivos	4.125	799.901
Remuneraciones y cargas sociales	1.168.870	1.203.445
Total Pasivo Corriente	96.331.968	69.767.206
Total Pasivo	313.083.324	259.105.345
Total Patrimonio Neto y Pasivo	695.702.713	581.212.063

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2025.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO.

Las siguientes tablas presentan el estado de cambios en el patrimonio de la Emisora por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 y por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

	30-09-2025	31-12-2024
	(*)	
	(No auditado)	(Auditado)
Patrimonio Neto		
Capital	4.630.788	4.630.788
Ajuste al capital	267.945.347	267.945.347
Reserva facultativa	39.073.363	187.298.486
Reserva legal	9.857.815	9.857.815
Otras reservas	599.405	599.405
Resultados no asignados	60.512.671	(148.225.123)
Total Patrimonio Neto	382.619.389	322.106.718

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2025.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES FINALIZADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 2024 (expresados en miles de pesos)

	30-09-2025	30-09-2024
	(*)	
	(No auditado)	(No auditado)
Actividades operativas		



Nicolás Mesa
Subdelegado y Responsable de Relaciones con el Mercado

	30-09-2025	30-09-2024
	(*)	
	(No auditado)	(No auditado)
Ganancia (pérdida) neta del período	60.512.671	(160.257.533)
Ajustes para conciliar la ganancia (pérdida) neta del período con los flujos netos de efectivo:		
Impuesto a las ganancias	29.481.412	(83.279.206)
Depreciación de propiedad, planta y equipo y amortización de activos intangibles	310.373	513.699
Deudores incobrables	127.801	6.352
(Ganancia) pérdida neta por revalúo de propiedades de inversión	(63.559.736)	331.666.873
Ingresos financieros	(2.133.316)	(5.222.420)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(28.106.847)	(108.261.526)
Costos financieros	42.673.484	60.331.271
Incremento en previsión para contingencias	903.763	802.186
Cargo neto por beneficios a empleados	-	9.102
Cambios en los activos y pasivos operativos:		
En créditos por venta, otros activos, créditos fiscales y otros créditos	(3.814.159)	2.695.439
En deudas comerciales y otras cuentas por pagar, cargas fiscales, provisión de beneficios a empleados, depósitos y anticipos de clientes y otros pasivos	(1.449.880)	2.435.530
	34.945.566	41.439.767
Pago de impuesto a las ganancias	(10.046.495)	-
Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de operación	24.899.071	41.439.767
Actividades de inversión		
Colocaciones netas de inversiones transitorias	(15.015.992)	(9.805.571)
Pagos por compras de propiedad, planta y equipo	(299.214)	(75.299)
Valor residual de las bajas de propiedad, planta y equipo	-	59
Pagos por adquisiciones de activos intangibles	(7.371)	(11.235)
Pagos por adquisiciones de propiedades de inversión y pagos de concesiones	(30.122.836)	(20.721.749)
Flujo neto de efectivo aplicado en las actividades de inversión	(45.445.413)	(30.613.795)
Actividades de financiación		
Obtención de préstamos	45.746.773	43.604.457
Prepago voluntario de préstamos	(2.230.632)	(34.291.152)



Nicolás Mesa
Subdelegado y Responsable de Relaciones con el Mercado

	30-09-2025	30-09-2024
	(*)	
	(No auditado)	(No auditado)
Repago de préstamos	(15.215.941)	(10.794.316)
Disminución de depósito en garantía de préstamos	245.882	50.033
Pagos por arrendamientos	(589.574)	(386.009)
Pago de intereses y gastos de préstamos	(5.371.831)	(8.961.663)
Flujo neto de efectivo procedente de (aplicado en) las actividades de financiación	22.584.677	(10.778.650)
Aumento neto del efectivo	2.038.335	47.322
Diferencia de cambio y otros resultados financieros del efectivo	335.832	28.008
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo	(358.914)	(216.260)
Efectivo al 1 de enero	3.685.031	319.188
Efectivo al 30 de septiembre	5.700.284	178.258

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2025.

Indicadores Financieros

	30-09-25	30-09-24
	(*)	
Activo corriente/Pasivo corriente	0,55	0,36
Patrimonio neto total/Pasivo total	1,22	1,29
Activo no corriente/Total del Activo	0,92	0,96
Resultado neto del período (no incluye otros resultados integrales) / Patrimonio neto total promedio	0,17	(0,52)

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2025.

Otros indicadores

Métricas Operativas	30-09-25	31-12-24
Total de hectáreas ⁽¹⁾	116,20	116,20
Metros cuadrados de depósito alquilable	552.350	517.400
Metros cuadrados de depósito en desarrollo ⁽²⁾	24.969	60.233
Metros cuadrados de Landbank ⁽³⁾	65.823	65.823
Cantidad de localizaciones	7	7
Cantidad de clientes	18	18

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

(2) Al 30 de septiembre de 2025 corresponden al espacio ubicado en el parque Mercado Central, correspondiente a la zona E3 ampliada. Al



Nicolás Mesa
Subdelegado y Responsable de Relaciones con el Mercado

31 de diciembre de 2024 corresponden al espacio ubicado en el parque Mercado Central, correspondiente a la zona E3 ampliada y al depósito urbano Maza.

(3) Expresado en metros cuadrados desarrollables.

Capitalización y Endeudamiento

En el siguiente cuadro se detalla nuestra capitalización y endeudamiento al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 en miles de pesos:

	30-09-2025	31-12-2024
		(*)
Deuda financiera		
No corriente		
Obligaciones negociables públicas	67.977.750	65.801.779
Obligaciones negociables privadas	31.794.684	33.136.536
Arrendamientos	2.615.670	2.181.507
Subtotal deuda financiera no corriente	102.388.104	101.119.822
Corriente		
Obligaciones negociables públicas	48.387.604	15.216.418
Obligaciones negociables privadas	6.305.997	5.778.756
Arrendamientos	623.300	585.072
Subtotal deuda financiera corriente	55.316.901	21.580.246
Total deuda financiera	157.705.005	122.700.068
Patrimonio neto		
Capital	4.630.788	4.630.788
Ajuste al capital	267.945.347	267.945.347
Reserva facultativa	39.073.363	187.298.486
Reserva legal	9.857.815	9.857.815
Otras reservas	599.405	599.405
Resultados no asignados	60.512.671	(148.225.123)
Total Patrimonio Neto	382.619.389	322.106.718
Total capitalización y endeudamiento	540.324.394	444.806.786

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2025.

En el siguiente cuadro se detalla nuestra capitalización y endeudamiento al 20 de febrero de 2026, en miles de pesos:

20-02-2026

Deuda financiera

Nicolás Mesa
Subdelegado y Responsable de Relaciones con el Mercado

No corriente	
Obligaciones negociables públicas	61.981.912 (1)
Obligaciones negociables privadas	28.682.863 (1)
Préstamo en moneda extranjera	17.822.325 (1)
Arrendamientos	2.405.805 (1)
Subtotal deuda financiera no corriente	110.892.905
Corriente	
Obligaciones negociables públicas	59.527.710 (1)
Obligaciones negociables privadas	6.065.650 (1)
Préstamo en moneda extranjera	292.237 (1)
Arrendamientos	532.010 (1)
Subtotal deuda financiera corriente	66.417.607
Total deuda financiera	177.310.512
Total Patrimonio neto	382.619.389 (2)
Total capitalización	559.929.901

(1) Corresponde a los saldos deuda financiera de la Sociedad al 20 de febrero de 2026 calculados en base a información de gestión de la Sociedad, no auditados, calculados utilizando las variables económicas aplicables a cada tipo de deuda (tipo de cambio, valor de la UVA, tasa TAMAR y tasa SOFR, según corresponda) del día 20 de febrero de 2026.

(2) Información al 30 de septiembre de 2025, no auditado.

El siguiente cuadro indica el vencimiento de la deuda financiera de la Sociedad al 20 de febrero de 2026, en miles de pesos:

	Fecha de vencimiento					Total
	0-3 meses	3-6 meses	6-9 meses	9-12 meses	Mayor a 12 meses	
Obligaciones Negociables Clase X	-	26.698.195	-	-	-	26.698.195
Obligaciones Negociables Clase XII	23.724.628	-	-	-	-	23.724.628
Obligaciones Negociables Clase XIII	-	-	-	-	9.311.093	9.311.093
Obligaciones Negociables Clase XV	-	-	-	-	13.192.452	13.192.452
Obligaciones Negociables Clase I EF ⁽¹⁾	-	-	-	6.873.000	-	6.873.000
Obligaciones Negociables Clase II EF ⁽¹⁾	-	-	-	-	9.632.000	9.632.000



Nicolás Mesa
Subdelegado y Responsable de Relaciones con el Mercado

Obligaciones Negociables Clase III EF ⁽¹⁾	-	-	-	-	29.978.048	29.978.048
Préstamo en moneda extranjera	-	-	-	-	20.640.000	20.640.000
Obligaciones negociables privadas – OPIC / DFC	1.510.244	1.510.244	1.510.244	1.510.244	28.694.634	34.735.610
Intereses a pagar	1.716.427	1.186.802	-	-	-	2.903.229
Arrendamientos	142.380	135.935	129.783	123.912	2.405.805	2.937.815
Total de préstamos de la Sociedad	27.093.679	29.531.176	1.640.027	8.507.156	113.854.032	180.626.070
Costos de préstamos diferidos, netos						(3.315.558)
Total Deuda financiera						177.310.512

(1) Emisor frecuente.

Asimismo, de conformidad con las Normas de la CNV, a continuación se presenta información relativa a la capitalización y endeudamiento desde la presentación de los estados contables al 30 de septiembre de 2025 hasta la fecha del presente Suplemento, es decir, al 20 de febrero de 2026:

	20-02-2026	30-09-2025	Variación %
Deuda financiera			
No corriente			
Obligaciones negociables públicas	61.981.912	67.977.750	-8,8%
Obligaciones negociables privadas	28.682.863	31.794.684	-9,8%
Préstamo en moneda extranjera	17.822.325	-	100,0%
Arrendamientos	2.405.805	2.615.670	-8,0%
Subtotal deuda financiera no corriente	110.892.905	102.388.104	8,3%
Corriente			
Obligaciones negociables públicas	59.527.710	48.387.604	23,0%
Obligaciones negociables privadas	6.065.650	6.305.997	-3,8%
Préstamo en moneda extranjera	292.237	-	100,0%
Arrendamientos	532.010	623.300	-14,6%
Subtotal deuda financiera corriente	66.417.607	55.316.901	20,1%
Total deuda financiera	177.310.512	157.705.005	12,4%
Total Patrimonio Neto	382.619.389	382.619.389	0,0%
Total capitalización y endeudamiento	559.929.901	540.324.394	3,6%

La variación porcentual de la deuda financiera de la Sociedad entre el 30 de septiembre de 2025 y el 20 de febrero de 2026 fue de un incremento del 12,4%, el cual se explica principalmente por el primer desembolso



Nicolás Mesa
Subdelegado y Responsable de Relaciones con el Mercado

en el marco del financiamiento del préstamo con BID Invest por USD 15 millones y por el aumento de la cotización de la UVA, parcialmente compensado principalmente por el pago de la cuotas trimestrales (capital e intereses) de las obligaciones negociables privadas – OPIC / DFC realizados el 13 de noviembre de 2025 y el 12 de febrero de 2026, y por la disminución del tipo de cambio y de la tasa TAMAR, en menor medida.

La información financiera incluida en la presente sección es preliminar (excepto por aquella información al 30 de septiembre de 2025), no ha sido auditada ni revisada por auditores independientes y ha sido incorporada únicamente a efectos de dar cumplimiento a las Normas de la CNV.

▪ **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 2025 expresados en miles de pesos.

Clase	Fecha de colocación	Fecha de vencimiento	Moneda	Monto colocado en moneda de emisión	Monto en circulación en moneda de emisión	Monto colocado en miles de pesos	Monto en circulación en miles de pesos	Monto en circulación en miles de pesos ⁽¹⁾
Clase 10	26-07-23	27-07-26	USD	20.000.000	19.402.758	27.600.000	26.775.806	26.847.839
Clase 12	06-03-24	08-03-26	UVA	13.288.056	13.288.056	21.254.246	21.254.246	21.227.154
Clase 13	07-06-24	07-06-27	UVA	5.215.101	5.215.101	8.341.554	8.341.554	8.316.112
Clase 15	04-12-24	04-06-28	USD	9.587.538	9.587.538	13.230.802	13.230.802	13.169.031
Clase 1 EF ⁽²⁾	29-05-25	02-12-26	ARS	6.873.000.000	6.873.000.000	6.873.000	6.873.000	7.068.094
Clase 2 EF ⁽²⁾	29-05-25	02-06-27	USD	7.000.000	7.000.000	9.660.000	9.660.000	9.792.333
Clase 3 EF ⁽²⁾	03-09-25	03-09-27	USD	21.786.372	21.786.372	30.065.193	30.065.193	29.944.791
						117.024.796	116.200.601	116.365.354

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

▪ **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 2025 expresados en miles de pesos y en moneda homogénea de dicha fecha.

Clase	Fecha de colocación	Vencimiento	Moneda	Monto colocado y en circulación en moneda de emisión	Monto colocado en miles de pesos
Serie Priv. 1	16-07-19	06-04-2026	USD	2.700.000	4.918.635
Serie Priv. 2	16-07-19	06-04-2026	USD	3.250.000	5.920.579
Serie Priv. 3	16-07-19	06-04-2026	USD	2.050.000	3.836.922
Serie Priv. 4	05-08-19	06-04-2026	USD	4.000.000	7.486.677
Serie Priv. 5	28-08-19	06-04-2026	USD	2.000.000	3.743.339
Serie Priv. 7	21-01-21	06-04-2026	USD	1.349.210	2.046.267
Serie Priv. 8	30-09-21	06-04-2026	USD	666.288	1.024.314
Serie Priv. 9	05-08-22	06-04-2026	USD	797.947	1.103.891
Serie Priv. 10	23-11-22	06-04-2026	USD	133.517	184.493
Serie Priv. 11	07-04-25	06-04-2026	USD	632.050	890.324



Nicolás Mesa
Subdelegado y Responsable de Relaciones con el Mercado

Clase	Fecha de colocación	Vencimiento	Moneda	Monto colocado y en circulación en moneda de emisión	Monto colocado en miles de pesos
				17.579.012	31.155.441

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 2025 comparativo con el mismo período del 2024, 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 de emisor frecuente, los Estados Financieros de la Compañía y las notas y anexos a dichos estados contables incluidos en el Prospecto de emisor frecuente y en el presente Suplemento.

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

1. Resultado operativo

Resultados de las operaciones de los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025, y 2024 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 2025 aumentaron un 15% en comparación con el mismo período del año anterior. El incremento se explica fundamentalmente por el aumento del precio promedio del alquiler del 13% y por un incremento de 1% en la superficie alquilada (de 4.157.834 m² a 4.198.260 m²).

Ingresos por servicios

Los ingresos por servicios facturados a los inquilinos constan de:

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

Los ingresos por servicios aumentaron un 1% para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 en comparación con el mismo período del año anterior, como consecuencia del aumento de la superficie alquilada previamente mencionado.

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

Los costos de servicios aumentaron un 7% (Ps. 631,4 millones) para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 en comparación con el mismo período del año anterior. Tal como se observa en el siguiente cuadro, el aumento se explica principalmente por el aumento de Ps. 238,5 millones en servicios



públicos, Ps. 275,5 millones en vigilancia y seguridad, Ps. 154,1 millones en gastos de mantenimiento, Ps. 65 millones en alquileres y Ps. 62,2 millones en sueldos y cargas sociales, parcialmente compensado por la disminución de Ps. 165,8 millones en otros impuestos y tasas, entre otros.

El siguiente cuadro muestra los costos de servicios de la Emisora, abierto por tipo de gasto, para los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024, expresados en miles de pesos y en moneda homogénea del 30 de septiembre de 2025.

Nueve meses finalizado el	Costos de servicios					
	30-09-25		30-09-24		Variación	
Electricidad, gas y comunicaciones	2.663.853	29%	2.425.307	29%	238.546	10%
Gastos de mantenimiento	1.843.092	20%	1.689.027	20%	154.065	9%
Vigilancia y seguridad	1.685.237	18%	1.409.761	17%	275.476	20%
Otros impuestos y tasas	1.410.962	15%	1.576.750	19%	(165.788)	-11%
Alquileres	536.871	6%	471.897	6%	64.974	14%
Sueldos y cargas sociales	452.167	5%	390.008	5%	62.159	16%
Seguros	313.858	3%	305.422	4%	8.436	3%
Depreciación de propiedad, planta y equipo	64.399	1%	57.697	1%	6.702	12%
Honorarios	42.507	0%	67.997	1%	(25.490)	-37%
Beneficios al personal	19.173	0%	12.662	0%	6.511	51%
Movilidad, viáticos y representación	6.802	0%	8.966	0%	(2.164)	-24%
Amortización de activos intangibles	104	0%	181	0%	(77)	-43%
Diversos	70.459	1%	62.396	1%	8.063	13%
	9.109.484	100%	8.478.071	100%	631.413	7%

Resultado por revalúo de propiedades de inversión – terminadas

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

El valor razonable es determinado por un tasador independiente externo de conformidad con los Estándares Internacionales de Valuación ("IVS" por sus siglas en inglés) del Consejo Internacional de Estándares de Valuación ("IVSC" por sus siglas en inglés), y son consistentes con los principios NIIF. El resultado por revalúo se compone de tres efectos: (i) los cambios en el valor de la propiedad de inversión originados en variaciones reales de los valores de mercado (en Dólares Estadounidenses) de la superficie construida o de la tierra mantenida para futuros desarrollos; (ii) la ganancia o pérdida originada en las variaciones del tipo de cambio del Dólar Estadounidense y, (iii) el efecto de la inflación que se netea de la ganancia o la pérdida resultante de (i) y (ii).

Al 30 de septiembre de 2025, en comparación con el año anterior, esta línea disminuyó su pérdida un 118% (Ps. 380.300,4 millones) debido a que la devaluación fue superior a la inflación comparativamente entre ambos períodos (2025: la devaluación fue del 33,72% y la inflación fue del 21,97%; 2024: la devaluación del período fue del 20,04% y la inflación fue del 101,58%) y debido al incremento en el valor a mercado de las propiedades de inversión comparado con el ejercicio 2024.

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.



Nicolás Mesa
 Subdelegado y Responsable de Relaciones con el Mercado

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.

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 53% a (Ps. 307,6 millones) para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 comparativamente con el mismo período del año anterior fundamentalmente por el incremento de Ps. 176 millones en servicios de administración y gerenciamiento, Ps 136,5 millones en multas y compensaciones comerciales, parcialmente compensado por la disminución de y de Ps. 4,9 millones en recupero de previsión para incobrables.

El siguiente cuadro muestra los otros ingresos operativos de la Emisora, abierto por tipo de gasto, para los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024 expresados en miles de pesos y en moneda homogénea del 30 de septiembre de 2025.

Nueve meses finalizado el	Otros ingresos operativos					
	30-09-25		30-09-24		Variación	
Servicios administrativos, netos de costos	556.602	62%	380.685	65%	175.917	46%
Multas y compensaciones comerciales	336.273	38%	199.756	34%	136.517	68%
Recupero de previsión incobrables	-	0%	4.875	1%	(4.875)	-100%
	892.875	100%	585.316	100%	307.559	53%

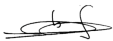
Gastos de comercialización

Los gastos de comercialización incluyen principalmente el impuesto sobre los ingresos brutos (una alícuota aproximada de 3,9% ponderada por jurisdicción sobre el total de los ingresos por alquiler y servicios al 30 de septiembre de 2025), sueldos y cargas sociales del personal, gastos de promoción y publicidad y honorarios, entre otros.

Los gastos de comercialización aumentaron un 2,5% (Ps. 69,4 millones) para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 comparativamente con el mismo período del año anterior. Tal como se observa en el siguiente cuadro, este aumento se debe fundamentalmente al mayor cargo de Ps. 121,4 millones en incobrables y de Ps. 41,3 millones en sueldos y cargas sociales, parcialmente compensado por un menor cargo por Ps. 63,7 millones en el impuesto sobre los ingresos brutos, Ps. 25 millones en honorarios y Ps. 10,5 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 períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024, expresados en miles de pesos y en moneda homogénea del 30 de septiembre de 2025.

Nueve meses finalizado el	Gastos de comercialización					
	30-09-25		30-09-24		Variación	
Impuesto sobre ingresos brutos	2.178.166	77%	2.241.853	81%	(63.687)	-3%
Sueldos y cargas sociales	252.281	9%	210.945	8%	41.336	20%
Promoción y publicidad	136.610	5%	147.146	5%	(10.536)	-7%
Incobrables	127.801	5%	6.352	0%	121.449	1912%
Honorarios	76.458	3%	101.424	4%	(24.966)	-25%
Responsabilidad social empresarial	38.230	1%	24.117	1%	14.113	59%



Nicolás Mesa
Subdelegado y Responsable de Relaciones con el Mercado

Otros impuestos y tasas	14.953	1%	17.238	1%	(2.285)	-13%
Beneficios al personal	-	0%	2.814	0%	(2.814)	-100%
Diversos	5.516	0%	8.694	0%	(3.178)	-37%
	2.830.015	100%	2.760.583	100%	69.432	2,5%

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 39% (Ps. 1.542,5 millones) para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 comparativamente con el mismo período del año anterior. Tal como se observa en el siguiente cuadro, este aumento se explica principalmente por el incremento de Ps. 1.520,9 millones en el impuesto a los bienes personales, Ps. 324 en sueldos y cargas sociales y Ps. 45,7 millones en otros impuestos y tasas, parcialmente compensado por la disminución en depreciación de propiedad, planta y equipo por Ps. 245,7 millones y en honorarios por Ps. 105,1 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 2025 y 2024, expresados en miles de pesos y en moneda homogénea del 30 de septiembre de 2025.

Nueve meses finalizado el	Gastos de administración					
	30-09-25		30-09-24		Variación	
Sueldos y cargas sociales	2.540.879	46%	2.216.918	56%	323.961	15%
Impuesto a los bienes personales	1.520.932	28%	-	0%	1.520.932	100%
Honorarios	582.237	11%	687.386	17%	(105.149)	-15%
Otros impuestos y tasas	271.886	5%	226.175	6%	45.711	20%
Depreciación de propiedad, planta y equipo	199.119	4%	444.828	11%	(245.709)	-55%
Beneficios al personal	86.904	2%	80.479	2%	6.425	8%
Alquileres	74.076	1%	118.590	3%	(44.514)	-38%
Amortización de activos intangibles	46.751	1%	10.993	0%	35.758	325%
Movilidad, viáticos y representación	31.291	1%	41.657	1%	(10.366)	-25%
Gastos bancarios	28.634	1%	29.263	1%	(629)	-2%
Gastos de mantenimiento	25.660	0%	18.770	0%	6.890	37%
Electricidad, gas y comunicaciones	11.270	0%	7.604	0%	3.666	48%
Diversos	94.777	2%	89.273	2%	5.504	6%
	5.514.416	100%	3.971.936	100%	1.542.480	39%

Otros gastos operativos

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

Los otros gastos operativos se incrementaron en un 22% (Ps. 253,8 millones) para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 comparativamente con el mismo período del año anterior fundamentalmente por el mayor cargo de la previsión para contingencias por Ps. 101,6 millones, incremento en remuneraciones y cargas sociales por Ps. 70,9 millones y en otros gastos por Ps. 60,4 millones, entre otros.

El siguiente cuadro muestra los otros gastos operativos de la Sociedad, abierto por tipo de gasto para los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024, expresados en miles de pesos y en moneda homogénea del 30 de septiembre de 2025.



Nueve meses finalizado el	Otros gastos operativos					
	30-09-25		30-09-24		Variación	
Contingencias	903.763	64%	802.186	69%	101.577	13%
Remuneraciones y cargas sociales	279.184	20%	208.314	18%	70.870	34%
Consultoría y honorarios profesionales	73.562	5%	73.120	6%	442	1%
Otros impuestos	25.284	2%	4.201	0%	21.083	502%
Intereses	5	0%	478	0%	(473)	-99%
Valor residual de las bajas de propiedad, planta y equipo	-	0%	59	0%	(59)	-100%
Diversos	127.024	9%	66.665	6%	60.359	91%
	1.408.822	100%	1.155.023	100%	253.799	22%

Ingresos financieros

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

Los ingresos financieros disminuyeron un 59% (Ps. 3.089,2 millones) para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 comparativamente con el mismo período del año anterior, principalmente por la menor ganancia de Ps. 1.862,2 millones del resultado por operaciones de ON propias, menor ganancia neta de Ps. 1.078,9 millones del resultado por operaciones de inversiones transitorias, y de Ps. 148,1 millones en intereses ganados.

Costos financieros

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

Los costos financieros disminuyeron un 29% (Ps. 17.658 millones) para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 comparativamente con el mismo período del año anterior, principalmente por la disminución del resultado por revaluación de las deudas financieras en UVAs por Ps. 25.324,5 millones, disminución de intereses sobre préstamos y amortización de gastos diferidos por Ps. 4.163,4 millones, menores costos financieros por intereses por préstamos con partes relacionadas por Ps. 149,1 millones, menor cargo por otros impuestos por Ps. 110,6 millones y por una menor comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados por Ps. 70,8 millones, parcialmente compensado por el incremento de las diferencias de cambio por Ps. 10.313,8 millones, mayor pérdida por cálculo a valor actual de créditos fiscales, otros activos y depósitos en garantía por Ps. 1.750,9 millones, mayor costo por honorarios profesionales y otros costos financieros por Ps. 87,4 millones, y por un mayor resultado por operaciones de ON propias por Ps. 8,3 millones.

Impuesto a las ganancias

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

El resultado por impuesto a las ganancias se incrementó un 135% (Ps. 112.760,6 millones) para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 comparativamente con el mismo período del año anterior como consecuencia de la variación de las diferencias transitorias que componen el impuesto diferido y por el cargo por impuesto corriente.

2. Liquidez y recursos de capital

Fuentes de liquidez

La Sociedad se dedica principalmente a **adquirir** u obtener **concesiones** sobre los terrenos, supervisar el diseño, la planificación y la construcción de sus parques logísticos multicliente, **administrar** los servicios comunes de los parques logísticos (que incluyen la seguridad patrimonial, limpieza y mantenimiento, *facility*



management, seguros, entre otras), y a **alquilar** espacio de depósito y/o centros de distribución Triple A (que incluyen en algunos casos espacios de oficina) a clientes corporativos industriales, de consumo masivo, e-commerce y operadores logísticos (“3PLs”) locales e internacionales.

Nuestras principales fuentes de liquidez y usos de efectivo durante de los períodos de nueve meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024 se describen en la tabla a continuación:

	Por los períodos de nueve meses	
	finalizados el 30 de septiembre de	
	2025 (*)	2024 (*)
	(en miles de pesos)	
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	3.685.031	319.188
Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de operación	24.899.071	41.439.767
Flujo neto de efectivo aplicado en las actividades de inversión	(45.445.413)	(30.613.795)
Flujo neto de efectivo aplicado en las actividades de financiación	22.584.677	(10.778.650)
Aumento neto del efectivo	2.038.335	47.322
Diferencia de cambio y otros resultados financieros	335.832	28.008
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo	(358.914)	(216.260)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	5.700.284	178.258

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 30 de septiembre de 2025.

Los fondos generados por las actividades operativas por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre 2025 comparado con el mismo período del año anterior presentan una disminución de Ps. 16.541 millones, explicado principalmente por: (a) el pago del impuesto a las ganancias por Ps. 10.046 millones, (b) el mayor aumento en los activos operativos por Ps. 6.510 millones (compuesta por la menor disminución de Ps. 2.869 millones en créditos fiscales, la menor disminución de Ps. 1.873 millones en otros activos y por el mayor aumento de Ps. 1.768 millones en créditos por ventas), (c) la mayor disminución de pasivos operativos por Ps. 3.885 millones (compuesto por la mayor disminución del saldo de cargas fiscales por Ps. 2.550 millones, el menor aumento de Ps. 886 millones en deudas comerciales y otras cuentas por pagar, mayor disminución de Ps. 811 millones en otros pasivos, menor aumento del saldo de remuneraciones y cargas sociales por Ps. 378 millones y por la mayor disminución del saldo de depósitos y anticipos de clientes por Ps. 58 millones, parcialmente compensado por el mayor aumento de deudas con partes relacionadas por Ps. 798 millones), parcialmente compensado por (d) la variación positiva de Ps. 3.900 millones entre ambos resultados correspondientes a los períodos de nueve meses, netos de las partidas que no representan movimientos de fondos (impuesto a las ganancias, depreciaciones, resultados de revalúo de propiedades de inversión, ingresos y costos financieros, entre otros).

Los fondos aplicados a las actividades de inversión por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de Ps. 14.832 millones explicado por: mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por Ps. 9.402 millones, mayores pagos netos por operaciones con inversiones transitorias por Ps. 5.210 millones y por el incremento de los pagos por compras de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por Ps. 220 millones.

Los fondos generados por las actividades de financiación por el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 comparado con el mismo período del año anterior presentan un incremento de Ps. 33.363 millones explicado por: menores pagos de préstamos voluntarios y anticipados netos por Ps. 27.638 millones, menores pagos de intereses y gastos de préstamos por Ps. 3.590 millones, mayor obtención de fondos procedentes de préstamos por Ps. 2.143 millones, menor disminución en los depósitos en garantía por Ps. 196 millones, parcialmente compensado por mayores pagos por arrendamientos de Ps. 204 millones.

Al 30 de septiembre de 2025, la Sociedad presenta activos corrientes inferiores a los pasivos corrientes en Ps. 46.628 millones (dicho monto se reduce a Ps. 12.472 millones si se excluye el pasivo corriente con partes relacionadas que se encuentra subordinado al pago del préstamo con DFC). La Gerencia monitorea continuamente los vencimientos y considera esta situación como parte de su planificación financiera de corto y mediano plazo, manteniendo su calificación crediticia y acceso a fuentes de financiamiento incluyendo

Nicolás Mesa
Subdelegado y Responsable de Relaciones con el Mercado

mercado de capitales y bancos comerciales.

La Emisora no ha contraído compromisos significativos de inversión de capital a la fecha del presente Suplemento que no hayan sido mencionados en los estados financieros.



Nicolás Mesa
Subdelegado y Responsable de Relaciones con el Mercado

DESTINO DE LOS FONDOS

Conforme con lo previsto en el Artículo 36, inciso 2, de la Ley de Obligaciones Negociables la Compañía utilizará el total del producido neto de la colocación de las Obligaciones Negociables para:

1. En primer orden de prioridad (integración en especie):
 - a. **refinanciación de pasivos existentes de la Emisora** (por hasta la totalidad del valor nominal emitido de las Obligaciones Negociables).

Por la porción integrada en especie, donde se refinanciará las ONs Clase 12 que no devengan intereses y con vencimiento 8 de marzo de 2026 que a la fecha cuenta con un valor nominal en circulación de UVA 13.288.056.

2. En segundo orden de prioridad (integración en efectivo):
 - a. **refinanciación de pasivos existentes de la Emisora**: La Emisora podrá refinanciar ONs Clase 12 por hasta la totalidad del valor nominal emitido de dichas obligaciones negociables, neto de la porción integrada en especie (explicada en punto 1.a.);
 - b. **integración de capital de trabajo en el país**: en especial todos aquellos conceptos que afectan los activos y pasivos de corto plazo tales como la compra de bienes de cambio, el pago a proveedores vinculados a la operación/actividad de la Compañía, el pago de remuneraciones al personal y cargas sociales, el pago de impuestos y otras obligaciones de índole fiscal, la adquisición de bienes de uso, bienes y servicios relacionados con la operación y mantenimiento de los activos y proyectos de generación de la Emisora y pago de intereses, entre otros; y
 - c. **el financiamiento del giro comercial de su negocio**, cuyo producido se aplique exclusivamente a los destinos del artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables.

Estando pendiente su aplicación, los eventuales fondos podrán ser invertidos en inversiones transitorias de corto plazo, incluyendo, pero no limitado a instrumentos financieros líquidos de alta calidad, depósitos a plazo fijo e instrumentos de *money market*.

El ingreso de fondos en efectivo será aplicado a los destinos descriptos en “2.” más arriba, el orden de prioridad que se dará a los fondos será aquel en el que han sido enunciados más arriba.

La aplicación de los fondos netos derivados de las Obligaciones Negociables está sujeta a la influencia de las condiciones de mercado vigentes periódicamente, el monto total que oportunamente se emita y la cartera de proyectos en desarrollo y en evaluación de la Emisora. Por ende, la Emisora podrá modificar los destinos antes descriptos en forma acorde con su estrategia comercial y necesidad de uso de fondos, en todo momento de acuerdo a lo establecido en el artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables.

En todos los casos, la Sociedad se compromete a aplicar los fondos obtenidos de la emisión de las Obligaciones Negociables dentro de los plazos establecidos en las Normas de la CNV.



CALIFICACIÓN DE RIESGO

Las Obligaciones Negociables cuentan con una calificación “AA(arg)” otorgada por FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo (Afiliada de Fitch Ratings, Ltd.) con fecha 26 de febrero de 2026. Tal calificación podrá ser modificada, suspendida o revocada en cualquier momento, siempre de conformidad con lo establecido en el Título IX de las Normas de la CNV, y no representa una recomendación para comprar, mantener o vender las Obligaciones Negociables. Dicha calificación de riesgo puede ser modificada, suspendida o retirada en cualquier momento y la misma no constituye una recomendación para comprar, mantener o vender las Obligaciones Negociables.

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



GASTOS DE EMISIÓN

Los gastos relacionados con la emisión de las Obligaciones Negociables serán afrontados por la Compañía y ascenderán aproximadamente a UVA 148.100, los cuales representarán el 0,99% del total de la emisión de las Obligaciones Negociables, asumiendo una emisión de Obligaciones Negociables por hasta el Monto Máximo de las Obligaciones Negociables, esto es, de 15.000.000 UVA.

Dichos gastos son los siguientes:

- (i) los honorarios de los Colocadores que serán de aproximadamente UVA 120.000, los cuales representarán aproximadamente el 81,03%% del monto de emisión referido;
- (ii) los honorarios de los agentes de calificación de riesgo, y los asesores legales (de la Compañía y de los Colocadores), que serán de aproximadamente UVA 18.100, los cuales representarán aproximadamente el 12,22% del monto de emisión referido;
- (iii) los aranceles a pagar a la CNV y entidades autorizadas y mercados de valores, ante los cuales se solicitó la autorización para el listado y la negociación de las Obligaciones Negociables, que serán de aproximadamente UVA 10.000, los cuales representarán aproximadamente el 6,75% del monto de emisión referido.

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



CONTRATO DE COLOCACIÓN

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

En el Contrato de Colocación se fijarán y detallarán las obligaciones de cada una en las partes en el marco de la colocación de las Obligaciones Negociables y del cual se desprenderá que los Colocadores actuarán sobre la base de sus mejores esfuerzos con el alcance del art. 774 inc. a) del Código Civil y Comercial de la Nación, conforme con los procedimientos usuales en el mercado de capitales de la Argentina y conforme lo indicado a continuación, pero no asumirán compromiso de colocación o suscripción en firme alguno siendo las obligaciones de los Colocadores simplemente mancomunadas. Por tales servicios recibirán una comisión de colocación. Dicho contrato incluirá cláusulas usuales en el mercado en relación a indemnidad, confidencialidad y gastos. El Contrato de Colocación firmado será presentado en CNV dentro de los cinco (5) Días Hábiles de finalizado el período de colocación en cumplimiento con el artículo 74 del Título II del Capítulo V, Sección VIII 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

Préstamo con BID Invest

Con fecha 5 de diciembre de 2025, la Sociedad suscribió un Acuerdo de Crédito con la Corporación Interamericana de Inversiones ("BID Invest") por hasta USD 100.000.000, con un plazo de disponibilidad de dos años sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones precedentes. A la fecha, se ha efectuado un primer desembolso por USD 15.000.000, cuyo capital es repagable en veinte cuotas semestrales iguales con un período de gracia de veinticuatro meses, devengando una tasa de interés variable equivalente a SOFR más un margen. Como garantía de las obligaciones asumidas bajo dicho acuerdo, la Sociedad constituyó una hipoteca en primer grado sobre el inmueble del Parque Tortugas, ubicado en el distrito de Escobar, y cedió en fideicomiso de garantía los ingresos futuros provenientes de los contratos de arrendamiento correspondientes a dicho parque.

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 adicionales que deban ser informados y que no hayan sido incorporados a lo largo del presente Suplemento.



Nicolás Mesa
Subdelegado y Responsable de Relaciones con el Mercado

INFORMACIÓN ADICIONAL

CONTROLES DE CAMBIO

El siguiente resumen es una actualización complementaria a la información que fuera brindada en el Prospecto, debiendo leerse de forma conjunta con aquél, y en particular con la información brindada en el “Capítulo X. Información Adicional — Controles de Cambio en la Argentina” del Prospecto, 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 posteriores a la publicación del Prospecto, que podrían tener injerencia o resultar de aplicación, que a criterio de la Compañía, podrían ser de cierta relevancia para los Potenciales Inversores en relación a las Obligaciones Negociables o a la Compañía, todo ello, sin perjuicio de que la Compañía recomienda a todo Potencial Inversor, efectuar un detallado análisis de su situación particular y consultar con sus propios asesores al respecto.

Comunicación “A” 8261

El 19 de junio de 2025, el BCRA emitió la Comunicación “A” 8261 mediante la cual se deja sin efecto con vigencia a partir del 23 de junio de 2025 lo previsto en el punto 3.16.1. del texto ordenado sobre Exterior y Cambios relativo al Régimen Informativo de “Anticipo de operaciones cambiarias”.

Comunicación “A” 8257

Con vigencia a partir del 13 de junio, el BCRA dejó sin efecto lo previsto en el inciso iii) del punto 3. de la Comunicación “A” 8230, eliminando la restricción de 180 días de permanencia de activos en cartera para inversores no residentes que accedan al Mercado de Cambios por suscripción primaria o mercado secundario.

Comunicación “A” 8296

El 7 de agosto de 2025, el BCRA emitió la Comunicación “A” 8296, mediante la cual se modifica el régimen de Exterior y Cambios, indicando que los exportadores que liquiden en el Mercado de Cambios nuevas prefinanciaciones de exportaciones, que tengan ciertas características, pueden acumular y mantener ciertos fondos en moneda extranjera afectados a garantías de sus obligaciones.

Comunicación “A” 8307

El 25 de agosto de 2025, el BCRA emitió la Comunicación “A” 8307, mediante la cual se actualizó el texto ordenado de las normas de “Exterior y Cambios” del BCRA.

Comunicación “A” 8304

El 19 de agosto de 2025, el BCRA emitió la Comunicación “A” 8304, mediante la cual se modifica el régimen informativo de Relevamiento de Activos y Pasivos Externos (“RAYPE”), instaurado por el BCRA mediante la Comunicación “A” 6401, segmentando las declaraciones en dos grupos: las empresas con activos y pasivos externos menores a US\$10 millones pasarán a presentarlas anualmente, y el resto, trimestralmente.

Comunicación “A” 8330 del BCRA

Con fecha 18 de septiembre de 2025, el BCRA dejó sin efecto el límite anual de U.S.\$ 36.000 previsto en el punto 2.2.2.1. del texto ordenado de Exterior y Cambios del BCRA y habilitó para las personas humanas el mecanismo de excepción de la obligación de liquidación de los cobros de exportaciones de servicios sin límite de monto.

En forma complementaria, aclaró que las entidades no podrán cobrar comisiones en aquellas operaciones concretadas por personas humanas residentes que impliquen la acreditación de ingresos de divisas del exterior a las cuentas abiertas por el cliente en moneda extranjera. Ello, sin perjuicio del traslado al cliente de los cargos que pudieran corresponder por los servicios prestados por las entidades del exterior intervinientes en la transferencia.

Por último, dispuso nuevas excepciones en el punto 7.1.1.2. del texto ordenado de Exterior y Cambios del BCRA referido al plazo para el ingreso y liquidación de los cobros de exportaciones de bienes.

Comunicación “A” 8331 del BCRA



Con fecha 18 de septiembre de 2025, el BCRA incorpora nuevas condiciones para el acceso al mercado de cambios en relación a las repatriaciones de inversiones directas y otras compras de moneda extranjera por parte de no residentes (punto 3.13 del texto ordenado de Exterior y Cambios del BCRA). En ese sentido, entre otras cuestiones, indica que las repatriaciones directas de no residentes serán aplicables (y en la medida que se cumplan los restantes requisitos previstos), a la adquisición de empresas residentes de todos los sectores económicos en la medida que no sean entidades financieras o empresas controlantes de ellas.

Comunicación "A" 8332 del BCRA

Con fecha 18 de septiembre de 2025, el BCRA estableció, respecto a la compra de moneda extranjera por parte de personas humanas residentes para la formación de activos externos, que cuando el cliente sea alguna de las personas listadas en el nuevo punto 3.8.5. del texto ordenado de Exterior y Cambios del BCRA, la entidad deberá contar con una declaración jurada del cliente en la que deje constancia que se compromete a no concertar, de manera directa o indirecta o por cuenta y orden de terceros, compras de títulos valores con liquidación en moneda extranjera a partir del momento en que requiere el acceso y por los 90 días corridos subsiguientes. Adicionalmente, deberán cumplimentar los requisitos complementarios que constan en el punto 3.16. del texto ordenado de Exterior y Cambios del BCRA que resulten aplicables en cada caso.

Comunicación "A" 8336 del BCRA

Con fecha 26 de septiembre de 2025, y en relación con la compra de moneda extranjera por parte de personas humanas residentes para la formación de activos externos, el BCRA modificó lo regulado recientemente por la Comunicación "A" 8332 indicando que, en todos los casos, la entidad deberá contar con una declaración jurada del cliente en la que deje constancia que se compromete a no concertar, de manera directa o indirecta o por cuenta y orden de terceros, compras de títulos valores con liquidación en moneda extranjera a partir del momento en que requiere el acceso y por los 90 días corridos subsiguientes. Dicha restricción no resulta aplicable en compras de títulos valores en moneda extranjera que se efectúen en suscripción primaria.

Comunicación "A" 8359 del BCRA

Con fecha 4 de diciembre de 2025, el BCRA emitió la Comunicación "A" 8359, que aprobó una nueva metodología de cálculo del Tipo de Cambio de Referencia, regulado por la Comunicación "A" 3500, que entró en vigencia a partir del 1 de enero de 2026.

A través de esta Comunicación, el BCRA informó que esta actualización, desarrollada con los aportes y las opiniones de los principales participantes del mercado, mejora la transparencia y representatividad del indicador, fortaleciendo la solidez de los datos utilizados por las entidades financieras y por los mercados de derivados nacionales e internacionales.

Comunicación "A" 8361 del BCRA

Con fecha 9 de diciembre de 2025, el BCRA emitió la Comunicación "A" 8361, que introdujo nuevas condiciones para la adquisición de títulos valores con liquidación en moneda extranjera por parte de quienes hayan comprado divisas en el mercado libre de cambios. La comunicación se enmarca en el requisito exigido para la compra de moneda extranjera por parte de personas humanas residentes para la formación de activos externos en forma de billetes y/o depósitos (punto 3.8 del texto ordenado de Exterior y Cambios), que exige la presentación de una declaración jurada del cliente en la que deje constancia de que se compromete a no concertar, de manera directa o indirecta o por cuenta y orden de terceros, compras de títulos valores con liquidación en moneda extranjera a partir del momento en que requiere el acceso y por los 90 días corridos subsiguientes.

La normativa habilita estas operaciones en dos escenarios específicos:

- Suscripciones primarias de deuda emitida por residentes, siempre que los títulos permanezcan en cartera por un plazo mínimo de 15 días hábiles. Este requisito no aplicará si la suscripción se realizó hasta el 9 de diciembre de 2025 o si la venta posterior se liquida en moneda extranjera.
- Reinversión de cobros en moneda extranjera provenientes de servicios de capital y/o intereses de títulos emitidos por el Tesoro Nacional o el BCRA, siempre que la reinversión se efectúe dentro de los 15 días hábiles posteriores al cobro.

Comunicación "A" 8390 del BCRA



Con fecha 22 de enero de 2026, el BCRA emitió la Comunicación “A” 8390, por la cual introdujo adecuaciones al texto ordenado sobre Exterior y Cambios, específicamente en el régimen previsto en el punto 3.6.4., referido al acceso al mercado de cambios para la precancelación de capital e intereses con anterioridad al vencimiento.

En primer término, la norma reemplaza íntegramente el punto 3.6.4.6., ampliando su alcance. A partir de la nueva redacción, se admite la precancelación de capital e intereses devengados de:

- un título valor comprendido en el punto 3.6., o
- una financiación en moneda extranjera otorgada por una entidad financiera local, siempre que no haya sido originada en una línea de crédito del exterior,

Cuando la cancelación se efectúe en forma simultánea con la liquidación de fondos provenientes de la emisión de un nuevo título valor también comprendido en el punto 3.6., y se cumplan, de manera concurrente, las siguientes condiciones:

- la vida promedio del nuevo instrumento sea mayor a la vida promedio remanente de la deuda que se precancela;
- el monto acumulado de los vencimientos de capital del nuevo título no supere, en ningún momento y hasta el vencimiento de la deuda cancelada, el que hubiera correspondido a la obligación original.

Esta modificación elimina restricciones del esquema anterior, ampliando las alternativas de estructuración de las operaciones de refinanciación.

Por otro lado, la Comunicación "A" 8390 incorpora un nuevo punto 3.6.4.X., habilitando la precancelación anticipada cuando se realice en simultáneo con la liquidación de una nueva financiación en moneda extranjera otorgada por una entidad financiera local.

En estos casos, se exige que:

- la precancelación se efectúe de manera simultánea con los fondos del nuevo financiamiento;
- cuando se cancele una financiación local en moneda extranjera, se admita como cumplimiento la certificación de la entidad otorgante respecto de la liquidación del monto requerido dentro de las 48 horas hábiles previas;
- la vida promedio de la nueva deuda sea mayor a la vida promedio remanente de la deuda que se precancela;
- el monto acumulado de vencimientos de capital de la nueva deuda no empeore respecto del correspondiente a la obligación original.

Para una mayor descripción de controles de cambio, se recomienda a los inversores leer el “Capítulo X. Información Adicional – Controles de Cambio” del Prospecto de la Compañía.

CARGA TRIBUTARIA

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

Asimismo, a continuación, se resumen los principales cambios ocurridos desde la publicación del Prospecto a la fecha del presente, en materia de carga tributaria:

Impuesto a las ganancias (“IG”)

Tratamiento aplicable al pago de intereses y ganancias de capital

Personas humanas y sucesiones indivisas residentes en Argentina

Así, en la medida en que no resulten de aplicación las disposiciones del primer párrafo del inciso h) del Artículo 26 de la LIG, los obligaciones negociables emitidas en moneda nacional comprendidas en el segundo párrafo de dicho inciso son aquellas que, de manera concurrente, cumplan los siguientes requisitos: (i) cuando sean colocadas por oferta pública con autorización de la CNV o sean elegibles de acuerdo con la norma que las constituya o cree, o cuando así lo disponga el Poder Ejecutivo Nacional; y (ii) estén destinadas al fomento de la inversión productiva en Argentina (en los términos establecidos por la reglamentación). Al respecto, la

Resolución General CNV N° 917/2021 (conforme fuera modificada y suplementada por la Resolución General CNV N° 1085/2025) reglamentó la aplicación de estas disposiciones, estableciendo a tal efecto, entre otras cuestiones, a las obligaciones negociables emitidas en moneda nacional comprendidos en las exenciones previstas en la Ley N° 27.638.

Beneficiarios del exterior

En el caso de personas humanas, sucesiones indivisas y entidades residentes en el exterior a los fines fiscales (“Beneficiarios del Exterior”) que no residan en jurisdicciones no cooperantes o los fondos invertidos no provengan de tales jurisdicciones, se encuentran exentos los intereses y de las ganancias de capital en la medida de que las Obligaciones Negociables cumplan con las Condiciones del Artículo 36.

Por otro lado, cuando se trate de Beneficiarios del Exterior no resultarán de aplicación las restricciones del artículo 28 de la LIG ni las del artículo 106 de la Ley N° 11.683 y del Decreto 821/1998 (“**Ley de Procedimiento Fiscal**”), que restringen la aplicación de exenciones o desgravaciones totales o parciales del IG cuando de ello pudiere resultar una transferencia de ingresos a fiscos extranjeros.

Entidades argentinas

Tanto los rendimientos como las ganancias derivadas de cualquier forma de disposición de las Obligaciones Negociables obtenidos por entidades constituidas o inscriptas conforme a las leyes en Argentina, sucursales locales de entidades extranjeras, sociedades unipersonales y personas humanas que llevan adelante determinadas actividades comerciales en Argentina (“Entidades argentinas”), se encuentran sujetos a una escala de alícuotas progresivas que oscilan entre el 25% y el 35% en función de la ganancia neta imponible acumulada del contribuyente, montos que resultan ajustados anualmente por el IPC. En este marco, las escalas progresivas aplicables para los ejercicios fiscales iniciados a partir del 1 de enero de 2026 son las siguientes: (i) ganancia neta imponible acumulada hasta \$ 133.514.185,74, aplicará la alícuota del 25%; (ii) ganancia neta imponible acumulada superior a \$ 133.514.185,74 hasta \$ 1.335.141.857,38, se abonará \$ 33.378.546,43 más 30% sobre el excedente de \$ 133.514.185,74; y (iii) ganancia neta imponible acumulada superior a \$ 1.335.141.857,38, se abonará \$ 393.866.847,93 más 35% sobre el excedente de \$ 1.335.141.857,38.

Impuesto sobre los bienes personales (“IBP”)

Las personas humanas y las sucesiones indivisas residentes en el exterior, por los bienes situados en el país, estarán sujetas a la alícuota del 0,50%. sin obligación de ingreso de IBP cuando su importe sea igual o inferior a \$ 255,75.

Si bien las Obligaciones Negociables de personas humanas y sucesiones indivisas residentes en el exterior están técnicamente sujetas al IBP, ni el Título VI de la Ley N° 23.966 (“Ley del IBP”) ni su Decreto Reglamentario han establecido procedimiento alguno para la recaudación de dicho impuesto cuando la propiedad se ejerce en forma directa por tales personas humanas o sucesiones indivisas. El régimen del “obligado sustituto” establecido por el primer párrafo del artículo 26 (sujeto local domiciliado o radicado en el país que tenga la disposición, tenencia, custodia o depósito de las obligaciones negociables) no es aplicable a la tenencia de obligaciones negociables (tercer párrafo del Artículo 26 de la Ley del IBP). A la fecha de este Suplemento de Prospecto, no se ha establecido ningún procedimiento para que paguen el IBP por la posesión de Obligaciones Negociables.

Impuesto a la transferencia gratuita de bienes (“TTGB”)

Respecto del período fiscal 2025, las transmisiones gratuitas de bienes se encuentran exentas de este impuesto cuando su monto total, sin incluir deducciones, exenciones y exclusiones, es igual o inferior a \$ 2.038.752, o \$ 8.488.486 en el caso de padres, hijos y cónyuges. Respecto del período fiscal 2026, las transmisiones gratuitas de bienes se encuentran exentas de este impuesto cuando su monto total, sin incluir deducciones, exenciones y exclusiones, es igual o inferior a \$ 5.606.568, o \$ 23.343.337 en el caso de padres, hijos y cónyuges.

Convenios para evitar la doble imposición internacional

Argentina posee convenios para evitar la doble imposición con varios países: Alemania, Australia, Bélgica, Bolivia, Brasil, Canadá, Chile, China, Dinamarca, Emiratos Árabes Unidos, España, Finlandia, Francia, Italia, México, Noruega, Países Bajos, Rusia, Qatar, Reino Unido, Suecia, Suiza, Turquía y Uruguay. Los convenios firmados con Japón, Luxemburgo y Austria no han entrado en vigor a la fecha de este Prospecto. Actualmente no existe en vigencia ningún convenio para evitar la doble imposición tributaria internacional entre Argentina y Estados Unidos. Sin embargo existe un acuerdo internacional para el intercambio automático de información entre la ARCA y el Servicio de Impuestos Internos (“IRS”) de los Estados Unidos.



Mediante el dictado de la Ley N° 27.788 se aprobó la “Convención Multilateral para Aplicar las Medidas Relacionadas con los Tratados Fiscales para Prevenir la Erosión de las Bases Imponibles y el Traslado de Beneficios” (“MLP”), firmada en el marco de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE). En 2025, la Argentina ratificó la MLI y la MLI será aplicable a determinados hechos imponibles que ocurran a partir del 1 de enero de 2026. Esta circunstancia podría modificar la aplicación de los convenios para evitar la doble imposición celebrados por la Argentina con otros países que también hayan suscrito la MLI.

PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVO

A continuación, se presenta un resumen de los principales cambios ocurridos desde la publicación del Prospecto hasta la fecha del presente, en materia de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo:

Resolución UIF 207/2025

En fecha 3 de noviembre de 2025, la UIF actualizó el régimen argentino para la prevención y represión de la financiación del terrorismo, alineándolo con la Recomendación 6 del GAFI y las resoluciones del Consejo de Seguridad de la ONU, y deroga la Resolución UIF 29/2013 previa.

La Resolución 207/2025 reafirma competencias legales de la UIF bajo las Leyes 25.246 y 26.734, y el Decreto 918/2012, para dirigir el análisis de operaciones y disponer el congelamiento administrativo de bienes vinculados al art. 306 del Código Penal.

Establece un nuevo Capítulo de Reporte de Financiación del Terrorismo (RFT) que obliga a los sujetos del art. 20 de la Ley 25.246 a reportar sin demora operaciones realizadas o tentadas cuando intervengan personas o activos designados por el Consejo de Seguridad de la ONU de conformidad con la Resolución 1267 (1999) y sus sucesivas actualizaciones, o por los órganos del Poder Ejecutivo Nacional, conforme lo dispuesto en el artículo 25, inciso d) del decreto 918/2012 y modificatorios (o el que en un futuro lo reemplace), o sean controlados íntegra o conjuntamente por aquellas; o cuando los fondos puedan estar vinculados a la financiación del terrorismo.

En materia de congelamiento, si el sujeto obligado detecta coincidencias con listados ONU/PE o sus beneficiarios, debe congelar sin demora e inaudita parte los bienes y reportar inmediatamente a la UIF, conforme el Decreto 918/2012. Cuando la UIF ordena el congelamiento, los sujetos deben cotejar bases de clientes, inmovilizar todos los activos de propiedad directa o indirecta y los que ingresen durante la vigencia, reportar resultados en 24 horas mediante el sistema “Reporte Orden de Congelamiento”, entre otras medidas.

Resolución UIF 3/2026

En fecha 7 de enero de 2026, la UIF estableció un mecanismo para reportar operaciones sospechosas vinculadas al financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva, así como un procedimiento para el congelamiento de bienes y otros activos de personas y entidades designadas en relación con dicho financiamiento, a los efectos de reforzar los mecanismos de prevención, detección y sanción de operaciones relacionadas con este delito.

Los sujetos obligados enumerados en el artículo 20 de la Ley 25.246 y sus modificatorias deberán reportar sin demora a la UIF, como Operación Sospechosa de Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (FPADM), toda operación realizada o intentada en la que se verifique alguna de las circunstancias previstas en la resolución.

Documentos a disposición

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

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



INCORPORACIÓN DE INFORMACIÓN POR REFERENCIA.

En virtud de las reglamentaciones argentinas aplicables, el Emisor presenta a la CNV sus estados financieros anuales auditados y sus estados financieros trimestrales con informes de revisión limitada.

Estados Financieros

Los Estados Financieros correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 se encuentran publicados en la AIF, en la sección “*Empresas – Plaza Logística S.R.L. – Información Financiera – Estados Contables - Norma Contable: NIIF - Tipo Balance: Individual - Periodicidad: 3 - Fecha Cierre: 2025-09-30 - Estados Contables - NIIF*” el día 6 de noviembre de 2025, bajo el ID N° 3438365.

Los Estados Financieros correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2024 se encuentran publicados en la AIF, en la sección “*Empresas – Plaza Logística S.R.L. – Información Financiera – Estados Contables - Norma Contable: NIIF - Tipo Balance: Individual - Periodicidad: 3 - Fecha Cierre: 2024-09-30 - Estados Contables - NIIF*” el día 6 de noviembre de 2024, bajo el ID N° 3276582.

Los Estados Financieros anuales correspondientes al ejercicio iniciado el 1 de enero de 2024 y finalizado el 31 de diciembre de 2024 se encuentran publicados en la AIF, en la sección “*Empresas – Plaza Logística S.R.L. – Información Financiera – Estados Contables - Norma Contable: NIIF - Tipo Balance: Individual - Periodicidad: 1 - Fecha Cierre: 2024-12-31 - Estados Contables - NIIF*” el día 10 de marzo de 2025, bajo el ID N° 3328438.

Los Estados Financieros anuales correspondientes al ejercicio iniciado el 1 de enero de 2023 y finalizado el 31 de diciembre de 2023 se encuentran publicados en la AIF, en la sección “*Empresas – Plaza Logística S.R.L. – Información Financiera – Estados Contables - Norma Contable: NIIF - Tipo Balance: Individual - Periodicidad: 1 - Fecha Cierre: 2023-12-31 - Estados Contables - NIIF*” el día 8 de marzo de 2024, bajo el ID N° 3163203.



Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 27 de febrero de 2026

EMISORA



Av. Leandro N. Alem 855, Piso 16

CABA, Argentina

Colocadores

Banco Santander Argentina S.A.

Av. Juan de Garay 151,
Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
República Argentina

Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.

Tte. Gral. J. D. Perón 430, Piso 21°, de la
Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
República Argentina

Balanx Capital Valores S.A.U.

Av. Corrientes 316, Piso 3°, oficina 362,
Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
República Argentina

One618 Financial Services S.A.U.

Av. del Libertador 602, Piso 2, Ciudad
Autónoma de Buenos Aires, República
Argentina

Adcap Securities Argentina S.A.

Ortiz de Ocampo 3220, Piso 4°, Oficina
A, Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
República Argentina

SBS Trading S.A.

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

Facimex Valores S.A.

Olga Cossettini 831, piso 1°, Ciudad
Autónoma de Buenos Aires, República
Argentina

PP Inversiones S.A.

Juncal 4456, Piso 8°,
Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
República Argentina

Asesores Legales

De la Emisora



Fiorito • Murray • Díaz Cordero
Bargalló • Morano • Sanchez Clariá

Marcelo T. de Alvear 684, piso 6

CABA, República Argentina

De los Colocadores



Ing. Enrique Butty 275, piso 12°

CABA, República Argentina

Nicolás Mesa
Subdelegado y Responsable de Relaciones con el Mercado

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 black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

Nicolás Mesa

Subdelegado y Responsable de Relaciones con el Mercado

A smaller handwritten signature in black ink, similar in style to the one above.

Nicolás Mesa
Subdelegado y Responsable de Relaciones con el Mercado