

PROSPECTO DE PROGRAMA ACTUALIZADO



PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.

(Sociedad de Responsabilidad Limitada constituida conforme a las leyes de la República Argentina)

Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables (simples, garantizadas o no, subordinadas o no) por un valor nominal de hasta US\$ 130.000.000 (Dólares Estadounidenses ciento treinta millones) (o su equivalente en otras monedas o unidades de medida)

En el marco del programa global de emisión de obligaciones negociables por un valor nominal de hasta US\$ 130.000.000 (Dólares Estadounidenses ciento treinta millones) (o su equivalente en otras monedas o unidades de medida) (el “Programa”), **PLAZA LOGÍSTICA Sociedad de Responsabilidad Limitada** (la “Compañía”, la “Sociedad”, la “Emisora” o “Plaza Logística”), CUIT 30-65594238-2, una sociedad de responsabilidad limitada constituida bajo las leyes de la República Argentina, podrá emitir obligaciones negociables, de conformidad con lo dispuesto por la Ley N° 23.576 de Obligaciones Negociables, tal como fuera modificada y complementada de vez en vez (la “Ley de Obligaciones Negociables”) (las “Obligaciones Negociables”), simples, con o sin garantía común, especial y/o flotante, y/u otra garantía (incluyendo, sin limitación, garantía de terceros), subordinadas o no, en una o más clases (cada una de ellas una “Clase” y en conjunto las “Clases”) y, en una o más series (cada una de ellas, una “Serie” y en conjunto las “Series”) por un monto máximo de US\$ 130.000.000 (Dólares Estadounidenses ciento treinta millones) o su equivalente en otras monedas o en otras unidades de medida, en cualquier momento en circulación, destacándose que la Emisora podrá aumentar el monto del Programa una vez obtenidas las pertinentes autorizaciones legales y estatutarias. La creación del Programa ha sido aprobada por la Sociedad, mediante decisión de su Gerencia y de su Reunión de Socios, ambas de fecha del 31 de agosto de 2017. Con fecha 3 de febrero de 2021, la Gerencia de la Sociedad aprobó la modificación de ciertos términos del Programa, con el objetivo de permitir la emisión de valores negociables “*sociales, verdes y/o sustentables*”.

El presente prospecto actualizado (el “Prospecto”) es una actualización de los términos del prospecto del Programa de fecha 6 de diciembre de 2017, que fuera aprobado por Resolución N° 19123/2017 del Directorio de la Comisión Nacional de Valores (“CNV”) de fecha 1 de diciembre de 2017, su adenda de fecha 9 de febrero de 2021 aprobada mediante disposición de la Gerencia de la CNV #DI-2021-2-APN-GE#CNV de fecha 7 de febrero de 2021, y la prórroga que fuera resuelta con fecha 5 de septiembre de 2022 por Reunión de Socios de la Sociedad donde se resolvió prorrogar la vigencia del Programa por cinco (5) años adicionales, aprobado por la Gerencia de la CNV con fecha 21 de octubre de 2022, extendiendo su vigencia hasta el 1 de diciembre de 2027, finalmente con fecha 30 de abril de 2026, la Gerencia de la Sociedad resolvió la actualización del Prospecto de Programa, todo ello en el marco del ejercicio de las delegaciones efectuadas por la Reunión de Socios celebrada con fecha 15 de junio de 2020, delegación renovada el 10 de abril de 2025, en favor de la Gerencia de la Sociedad por el término de cinco (5) años.

El plazo de vigencia del Programa dentro del cual podrán emitirse las Obligaciones Negociables con posibilidad de reemitir las Clases y Series que se amorticen hasta el valor total máximo en circulación permitido, tal como fuera prorrogado por el plazo de 5 años adicionales por la Emisora con expresa autorización de la CNV mediante Disposición DI-2022-54-APN-GE#CNV, será hasta el 1 de diciembre de 2027, es decir de diez (10) años a contar desde la fecha de la resolución de la CNV que autorizó su creación y cinco (5) desde que fuera autorizada su prórroga. De conformidad con la legislación vigente, la Sociedad no emitirá obligaciones negociables de corto plazo en el marco del Programa.

Las condiciones específicas aplicables a cada Clase o Serie de Obligaciones Negociables a emitirse bajo el Programa, incluyendo la fecha, la moneda, unidad y el monto de la emisión (dentro del monto máximo del Programa); la tasa, el tipo y los períodos de interés, si los hubiere; el precio y la forma de colocación; el plazo y la forma de amortización; la forma de emisión, las condiciones de pago o rescate; el destino de los fondos; la determinación de la ley aplicable y jurisdicción aplicable y el listado de las Obligaciones Negociables en los mercados de valores autorizados por la CNV y los mercados de valores del exterior, se detallarán en el suplemento de precio (cada uno de ellos, un “Suplemento de Precio”) del Prospecto correspondiente a la Clase o Serie de Obligaciones Negociables. Dicho Suplemento de Precio complementará, modificará o reemplazará las pautas generales establecidas en el Programa respecto de tal Clase o Serie, y los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables descriptos en este Prospecto bajo el título “*De la Oferta, Listado y Negociación*”, siempre que no contradigan las disposiciones del Programa ni resulten menos favorables para los tenedores de las Obligaciones Negociables. Las Obligaciones Negociables podrán ser emitidas en distintas Clases o Series con términos y condiciones específicos diferentes entre las Obligaciones

Negociables de las distintas Clases o Series, pero dentro de la misma Clase o Serie, las Obligaciones Negociables siempre tendrán los mismos términos y condiciones específicos. Las Obligaciones Negociables que se emitan bajo el Programa podrán emitirse con plazos de amortización que no sean inferiores al mínimo ni superiores al máximo que autoricen las normas aplicables vigentes para cada emisión que disponga la Gerencia de la Sociedad; a la par, o bajo o sobre la par, es decir con descuento de emisión o con prima; devengando interés a tasa fija, a tasa variable, a una combinación de ellas o sin interés; con capital o intereses pagaderos en una o más monedas, calculados según índices o fórmulas o unidades de medida, en cada caso, según se especifique en el Suplemento de Precio correspondiente. Los intereses podrán pagarse con Obligaciones Negociables adicionales cuando así se establezca en el Suplemento de Precio correspondiente. En caso de que la moneda de emisión no sea Dólares Estadounidenses, el tipo de cambio a los fines de determinar el monto máximo de emisión será el tipo de cambio vendedor (divisas) informado por el Banco de la Nación Argentina en cada oportunidad.

Salvo que se especifique lo contrario en el respectivo Suplemento de Precio, las Obligaciones Negociables constituirán obligaciones directas e incondicionales de Plaza Logística, con garantía común como cualquier otra deuda quirografaria de la Sociedad y en cuanto a la prioridad de pago, estarán en un pie de igualdad sin preferencia entre sí y con respecto a las otras obligaciones quirografarias presentes y futuras y no subordinadas de la Sociedad, salvo las obligaciones con tratamiento preferencial según la ley aplicable.

Según se establezca en el Suplemento de Precio correspondiente a la emisión de cada Clase o Serie de Obligaciones Negociables que se emita bajo el Programa, la Sociedad: (i) solicitará el listado o negociación de las Obligaciones Negociables en mercados de valores del país autorizados por la CNV o mercado de valores del exterior, según corresponda; (ii) podrá constituir o no fideicomisos; (iii) podrá designar o no fiduciarios, organizadores o agentes colocadores; (iv) podrá establecer la legislación y jurisdicción aplicable, que podrá ser la local o extranjera; y (v) podrá establecer restricciones particulares con relación a ellas.

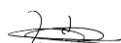
Las Obligaciones Negociables que se emitan bajo el Programa se registrarán por la Ley de Obligaciones Negociables y serán emitidas y colocadas en un todo de conformidad con dicha ley, la Ley de Mercado de Capitales, el texto ordenado de normas de la CNV aprobado por la Resolución General de la CNV N° 622/2013 junto con sus normas complementarias y modificatorias (las “Normas de la CNV”), sus modificaciones y reglamentaciones, la Ley General de Sociedades N°19.550, junto con sus modificatorias y complementarias, y todas aquellas otras normas que sean de aplicación en la materia, y gozarán de los beneficios establecidos en dichas normas, y estarán sujetas a los requisitos de procedimiento allí establecidos.

El Programa no ha sido ni será registrado bajo la Ley de Títulos Valores de 1933 de los Estados Unidos de América (la “Ley de Títulos Valores Estadounidense”) ni bajo ninguna ley de títulos valores vigente en cualquier estado de los Estados Unidos de América (“Estados Unidos”) y las Obligaciones Negociables a ser emitidas no podrán ser ofrecidas ni vendidas dentro de los Estados Unidos o a personas estadounidenses, salvo en virtud de una exención de los requisitos de registro de la Ley de Títulos Valores Estadounidense o en operaciones no sujetas a tales requisitos.

La Sociedad ha decidido que el Programa no cuente con calificación de riesgo. La Emisora podrá optar por calificar cada una de las Clases o Series de Obligaciones Negociables a emitirse bajo el Programa, conforme lo determine en cada oportunidad en el respectivo Suplemento de Precio. Las calificaciones de riesgo no constituirán -ni podrán ser consideradas como- una recomendación de adquisición de las Obligaciones Negociables por parte de la Emisora o por parte de cualquier agente colocador participante en una Clase o Serie bajo el Programa.

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

En atención a la naturaleza de los negocios sociales, el tipo de inversiones que la Compañía planea efectuar y sus necesidades de capital, entre otros factores relevantes, una inversión en las Obligaciones Negociables a emitirse bajo este Programa involucra un alto grado de riesgo. Todo potencial inversor, deberá leerse cuidadosamente este Prospecto y los respectivos Suplementos de Precio, estados financieros de la Emisora y toda documentación asociada a la respectiva emisión, con especial atención a la sección “*Factores de Riesgo*” previo a tomar una decisión de inversión en las Obligaciones Negociables. El respectivo Suplemento de Precio de cualquier clase de Obligaciones Negociables podrá describir circunstancias, hechos u otros factores de riesgos adicionales que también deberán ser considerados. El contenido del presente Prospecto o de los Suplementos de Precio correspondientes no supe el



propio análisis que deberá realizar un posible inversor con relación a dichos instrumentos y a la Sociedad para decidir su inversión en las Obligaciones Negociables, ya sea en forma personal o con la asistencia de sus propios asesores en materia jurídica, contable, financiera, impositiva o en cualquier otra materia que fuera necesaria.

La creación del Programa ha sido autorizada por Resolución del Directorio de la CNV N° 19.123/2017 de fecha 1 de diciembre de 2017. Asimismo, con fecha 7 de febrero de 2021 la Gerencia de la CNV emitió la Disposición #DI-2021-2-APN-GE#CNV que aprobó la adenda al Prospecto del Programa de fecha 9 de febrero de 2021, la cual modificó ciertos términos y condiciones del Prospecto de Programa a fin de permitir la emisión de Valores Negociables Sociales, Verdes y/o Sustentables. En razón de lo anterior, se aclara que la Emisora podrá destinar los fondos provenientes de la emisión de cada Clase o Serie de Obligaciones Negociables, al financiamiento o refinanciamiento de proyectos o actividades con fines verdes, sociales y/o sustentables, según se detalle en el Suplemento correspondiente. El 21 de octubre de 2022, mediante Disposición DI-2022-54-APN-GE#CNV, la Gerencia de Emisoras de la CNV autorizó la prórroga de la vigencia del Programa por 5 (cinco) años adicionales, todo ello, hasta el 1 de diciembre de 2027, es decir de diez (10) años a contar desde la fecha de la resolución de la CNV. Esta autorización solo significa que se ha cumplido con los requisitos establecidos en materia de información. La veracidad de la información contable, financiera y económica, así como de toda otra información suministrada en el presente Prospecto es de exclusiva responsabilidad de la Gerencia y, en el ámbito de su competencia, de la Comisión Fiscalizadora y de los auditores que suscriben sus respectivos informes sobre los estados financieros que se acompañan y demás responsables contemplados en los artículos 119 y 120 de la Ley N° 26.831, conforme fuera modificada, en especial por la Ley de Financiamiento Productivo (la “Ley de Mercado de Capitales”). La Gerencia manifiesta, con carácter de declaración jurada, que el Prospecto contiene, a la fecha de su publicación, información veraz y suficiente sobre todo hecho relevante que pueda afectar la situación patrimonial, económica y financiera de la Emisora y de toda aquella que deba ser de conocimiento del público inversor, conforme las normas vigentes. La CNV no ha emitido juicio sobre los datos contenidos en el presente Prospecto, ni sobre el carácter Social, Verde y/o Sustentable que puedan tener las emisiones efectuadas por la Compañía, de conformidad con los “*Lineamientos para la Emisión de Valores Negociables Sociales, Verdes y Sustentables en Argentina*” contenidos en el Anexo III, del Título VI, del Capítulo I de las Normas de la CNV.

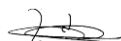
La Gerencia de la Sociedad manifiesta con carácter de declaración jurada que la Emisora, sus beneficiarios finales, y las personas físicas o jurídicas que poseen como mínimo el 10% de su capital o de los derechos a voto, o que por otros medios ejercen el control final, directo o indirecto sobre la misma, no registran condenas por delitos de lavado de activos o financiamiento del terrorismo ni figuran en las listas de terroristas y organizaciones terroristas emitidas por el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas.

La fecha de este Prospecto Actualizado es 11 de mayo de 2026



ÍNDICE

CAPÍTULO I -	AVISOS IMPORTANTES/ INFORMACIÓN RELEVANTE A LOS INVERSORES Y DECLARACIONES	5
CAPÍTULO II -	INFORMACIÓN DE LA EMISORA	10
CAPÍTULO III -	FACTORES DE RIESGO.....	40
CAPÍTULO IV -	POLÍTICAS DE LA EMISORA.....	91
CAPÍTULO V -	INFORMACIÓN SOBRE LOS GERENTES, Y MIEMBROS DEL ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN (TITULARES Y SUPLENTE)	96
CAPÍTULO VI -	ESTRUCTURA DE LA EMISORA, SOCIOS Y PARTES RELACIONADAS.....	104
CAPÍTULO VII -	ACTIVOS FIJOS Y SUCURSALES DE LA EMISORA. PARQUES DE LA EMISORA.....	107
CAPÍTULO VIII -	INFORMACIÓN FINANCIERA	117
CAPÍTULO IX -	DESTINO DE LOS FONDOS.....	131
CAPÍTULO X -	INFORMACIÓN ADICIONAL	133
CAPÍTULO XI -	INCORPORACIÓN DE INFORMACIÓN POR REFERENCIA.....	155



CAPÍTULO I - AVISOS IMPORTANTES/ INFORMACIÓN RELEVANTE A LOS INVERSORES Y DECLARACIONES

Antes de tomar una decisión de inversión respecto de las Obligaciones Negociables, el público inversor deberá considerar la totalidad de la información contenida en este Prospecto y en el Suplemento de Precio correspondiente (complementados, en su caso, por los avisos correspondientes).

La entrega del presente Prospecto, o la venta que se efectúe de conformidad con él o los respectivos Suplementos de Precio, no implicará que no se hayan efectuado cambios en los negocios de la Sociedad desde la fecha de la emisión de la versión final del Prospecto, Suplemento de Precio o información asociada a la emisión de las Obligaciones Negociables, o que la información contenida en el Prospecto, el Suplemento de Precio o información asociada a la emisión de las Obligaciones Negociables mantendrán su corrección en cualquier momento con posterioridad a esa fecha. La Compañía se exime de toda obligación o compromiso de actualizar en forma pública o revisar cualquier manifestación sobre hechos futuros contenida en este Prospecto, Suplemento de Precio o información asociada a la emisión de las Obligaciones Negociables con posterioridad a la fecha de los mentados instrumentos, ya sea como resultado de información nueva, acontecimientos futuros o de otro modo. Los resultados de eventos o circunstancias futuras podrían ser sustancialmente diferentes de los resultados históricos o previstos, y el marco regulatorio de las actividades de la Emisora, como la situación social, política, económica podrán sufrir cambios, y en consecuencia, no puede preverse de qué modo y hasta qué punto dichos cambios podrían afectar la situación de la Emisora, y en razón de ello no deberá suponerse que la información aquí contenida es necesariamente exacta, completa o actualizada en cualquier momento dado luego de la fecha de la emisión de su versión final. Las manifestaciones, evaluaciones y consideraciones relativas a hechos, perspectivas y proyecciones referidas al futuro que se realizan en el presente podrán o no ajustarse a los acontecimientos reales que finalmente ocurran. Por consiguiente, aquellas manifestaciones, evaluaciones, consideraciones y cualquier otra referencia al futuro deben ser considerada con el grado de incertidumbre que genera su propia naturaleza, no asumiendo la Sociedad ninguna responsabilidad ni garantía sobre aquello. Ver “*Declaraciones sobre hechos futuros*”. La información aquí contenida en relación con Argentina, la economía argentina y la internacional y la información de mercado ha sido obtenida de la información que se encuentra disponible para el público en general y se brinda solo a título informativo; no se efectúa ninguna declaración o garantía con respecto a dicha información, y la Compañía no es responsable de su veracidad. no podrá considerarse que la información contenida en el presente prospecto constituya una promesa o garantía de dicha veracidad. Para más información ver “*Información de la industria y el mercado. Dónde encontrar información adicional*”.

Este Prospecto contiene resúmenes de ciertos documentos. Los resúmenes no son completos y están sujetos en su totalidad a la consulta de los documentos completos correspondientes.

La Sociedad no ha autorizado el uso de este Prospecto para ningún otro fin distinto de que los potenciales inversores evalúen adquirir las Obligaciones Negociables. La Sociedad no ha autorizado a ninguna persona a dar información o efectuar alguna declaración no contenida en el Prospecto y, si efectuara declaraciones relativas al Programa, la Emisora o las Obligaciones Negociables, será a modo de opinión y a mero título personal, por lo cual dicha declaración de información no debe considerarse autorizada ni constitutiva de alguna responsabilidad para la Emisora.

Este Prospecto es personal para cada potencial inversor y no constituye una oferta a persona alguna o al público en general de suscribir o adquirir de cualquier forma las Obligaciones Negociables. Este Prospecto no podrá ser copiado o reproducido en forma total o parcial, y queda prohibida la divulgación de sus contenidos de este Prospecto sin el previo consentimiento de la Compañía, excepto respecto a aquellos potenciales inversores a los que se les entrega. No estará autorizado el receptor a realizar ninguna distribución de este Prospecto a ninguna otra persona distinta de las personas contratadas para que lo asesoren, y mediante la aceptación de la entrega de este Prospecto, el receptor acepta lo expuesto más arriba. Fuera de la Argentina, el presente no constituye una oferta o solicitud de recibir ofertas de compra en ningún estado u otra jurisdicción en donde dicha oferta o solicitud no estuvieran autorizadas, la distribución de este prospecto o cualquier parte del mismo, puede estar restringida por ley en ciertas jurisdicciones.

La Sociedad no efectúa ninguna declaración o garantía —expresa o tácita— a ninguna persona a quien se efectúe una oferta, o a quien sea un comprador de las Obligaciones Negociables comprendidas en este Programa, respecto de la legitimidad de cualquier inversión que cualquiera de estos realice en ellas a los efectos de la aplicación de alguna ley sobre inversión legal aplicable o similar. La Sociedad no asume ninguna responsabilidad por la decisión que pueda adoptar cualquier persona, de suscribir o adquirir las Obligaciones Negociables comprendidas en este Programa, ni efectúa ninguna declaración o garantía de ningún tipo en cuanto a la conveniencia de comprarlas. Los inversores potenciales no deben interpretar ningún contenido de este Prospecto como un asesoramiento en materia legal o de impuestos o de inversiones o de cualquier otro tipo.

Sin perjuicio de las aclaraciones formuladas en los párrafos que anteceden, el presente contiene al día de la fecha información veraz e incluye toda la información relativa a Plaza Logística y al Programa para la emisión de las Obligaciones Negociables que



la Sociedad considera indispensable y esencial con relación a una y otro, no existiendo información adicional que pueda modificarla sustancialmente o de algún otro modo afectar su contenido en forma relevante.

En tal sentido se hace presente lo dispuesto por el artículo 119 y 120 de la Ley de Mercado de Capitales en cuanto a que: “*Los emisores de valores negociables, juntamente con los integrantes de los órganos de administración y fiscalización, estos últimos en materia de su competencia, y en su caso los oferentes de los valores negociables con relación a la información vinculada a los mismos y las personas que firmen el prospecto de una emisión de valores negociables, serán responsables de toda la información incluida en los prospectos por ellos registrados ante la Comisión Nacional de Valores*” y “*Las entidades y agentes intermediarios en el mercado que participen como organizadores o colocadores en una oferta pública de venta o compra de valores negociables deberán revisar diligentemente la información contenida en los prospectos de la oferta. Los expertos o terceros que opinen sobre ciertas partes del prospecto sólo serán responsables por la parte de dicha información sobre la que han emitido opinión*”, respectivamente.

Asimismo, el artículo 34 de la Ley de Obligaciones Negociables, expresamente establece que “*Los directores, administradores, síndicos o consejeros de vigilancia de la emisora son ilimitada y solidariamente responsables por los perjuicios que la violación de las disposiciones de esta Ley produzca a los obligacionistas*”. Adicionalmente se pone en conocimiento del potencial inversor que, para el caso que la Compañía se encontrara sujeta a procesos judiciales de quiebra, concurso preventivo, acuerdos preventivos extrajudiciales o asimilables, las obligaciones negociables, estarán sujetos a las disposiciones previstas por las leyes de quiebra, concursos, acuerdos preventivos extrajudiciales y/o similares y/o demás normas vigentes que sean aplicables, las cuales podrían prevalecer sobre los términos y condiciones del Prospecto, Suplemento de Precio y de las Obligaciones Negociables, según se el caso.

El inversor deberá (i) cumplir con todas las normas legales o reglamentarias aplicables y vigentes en cualquier jurisdicción relacionadas con la posesión o distribución de este Prospecto y la compra, oferta o venta de las Obligaciones Negociables; y (ii) obtener cualquier consentimiento, aprobación o permiso para la compra, oferta o venta por su parte de las Obligaciones Negociables requerido bajo las normas legales o reglamentarias aplicables al inversor vigentes en cualquier jurisdicción a la cual el inversor esté sujeto o en la cual realice tales compras, ofertas o ventas, y la Compañía no tendrá ninguna responsabilidad en relación con ello.

LA DECISIÓN DE INVERTIR EN LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES DEBERÁ BASARSE EN SU PROPIO ANÁLISIS DE LA EMISORA Y LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LOS DOCUMENTOS DE CADA OFERTA. LOS DOCUMENTOS GENERADOS POR LA EMISORA Y MANIFESTACIONES VERTIDAS POR ELLA NO DEBEN CONSIDERARSE COMO ASESORAMIENTO LEGAL, COMERCIAL, FINANCIERO, CAMBIARIO, IMPOSITIVO Y/O DE CUALQUIER OTRA INDOLE. CADA POTENCIAL INVERSOR DEBERÁ CONSULTAR A SUS PROPIOS ASESORES EN RELACIÓN CON SU INVERSIÓN EN LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES. INVERTIR EN OBLIGACIONES NEGOCIABLES CONLLEVA ALTOS RIESGOS.

SE INFORMA QUE LA COMPAÑÍA NO PUEDE ANTICIPAR SI SE DESARROLLARÁ O NO MERCADO PARA LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES COMPRENDIDAS EN ESTE PROGRAMA.

Declaraciones de los potenciales inversores de las Obligaciones Negociables

El inversor reconoce que:

- le ha sido otorgada una oportunidad para requerir de la Compañía, y revisar, toda la información que considere necesaria para verificar la exactitud de, o para complementar, la información contenida en este Prospecto;
- no ha confiado en ningún tercero en relación con su investigación sobre la exactitud de la información o su decisión de invertir; y
- ninguna persona ha sido autorizada a dar ninguna información o a realizar ninguna declaración acerca de la Compañía o de las Obligaciones Negociables que no sean compatibles con este Prospecto. En caso de haber recibido cualquier información o declaración de ese tipo, no deberá considerarse como autorizada por la Compañía o los organizadores o los colocadores, en su caso.
- la decisión de invertir en las Obligaciones Negociables se ha basado exclusivamente en su propio análisis y del asesoramiento brindado por sus asesores legales, comerciales, financieros, impositivos o de otro tipo asociado a la Emisora, del Prospecto, del Suplemento de Precio, de la documentación de la oferta, y de las Obligaciones Negociables, como documentación asociada y vinculado a los mismos.
- El potencial inversor reconoce que no ha sido asesorado por la Emisora.

Declaraciones sobre hechos futuros

El 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, entre otras. 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 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 Prospecto. A la luz de estas limitaciones, las declaraciones referentes al futuro contenidas en este Prospecto no deberán tomarse como fundamento para una decisión de inversión.

a. Información de la industria y el mercado. Dónde encontrar información adicional

La información de mercado y otra información estadística empleadas en este Prospecto están basadas en o derivadas de publicaciones independientes de la industria (tales como las de la Cámara Argentina de la Construcción y la Cámara Empresaria de Operadores Logísticos), publicaciones oficiales (tales como las del INDEC), informes de empresas de investigación de mercado o agentes inmobiliarios internacionales reconocidos (tales como Cushman & Wakefield y Colliers International), entre otras fuentes. Algunos datos también están basados en estimaciones de la Compañía, que derivan del análisis de encuestas internas realizadas por esta, así como de fuentes independientes. Si bien la Compañía considera que dichas fuentes son confiables, no ha verificado la información en forma independiente y no puede garantizar su exactitud o integridad.

Asimismo, en muchos casos la Compañía ha basado ciertas declaraciones contenidas en este Prospecto en relación con la industria y su posición en la industria en ciertas presunciones respecto de sus clientes y competidores. Estas presunciones se basan en su experiencia en la industria, conversaciones con sus principales proveedores y su propia investigación de la situación del mercado. La Compañía no puede brindar garantías acerca de la exactitud de tales presunciones, y dichas presunciones podrían no ser indicativas de la posición de la Compañía en su industria.

Este Prospecto contiene resúmenes de ciertos documentos. Los resúmenes no son completos y están condicionados en su totalidad por referencia a dichos documentos. Con el alcance especificado en cualquier presentación realizada ante la CNV u otro órgano regulatorio, cualquier documento presentado en la CNV u otro órgano regulatorio y entregado al/los colocador(es) incluyendo información suplementaria al presente o que la Compañía prepare o comuniqué a los órganos regulatorios en forma periódica en relación con los títulos o con hechos relevantes de acuerdo a la normativa vigente, se considerará incorporado al presente por referencia a la fecha de dicha entrega. En caso de contradicción o inconsistencias, deberá darse validez a la última información disponible. Respecto de cualquier Obligación Negociable en particular, la descripción de las Obligaciones Negociables contenida en el presente está sujeta en su totalidad por referencia y, en tanto fuera contraria, queda reemplazada por dicha Obligación Negociable y el Suplemento de Precio respectivo.

Forma de presentación de la información contable

b. Información contable

Este Prospecto contiene los Estados Financieros correspondientes a los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024. Las cifras y otra información correspondiente a los Estados Financieros por los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 han sido reexpresadas en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2025 de acuerdo con la metodología establecida por la Norma Internacional de Contabilidad 29 (“NIC 29”).

Los Estados Financieros Anuales de la Compañía fueron auditados por Pistrelli, Henry Martin y Asociados S.A., miembro de Ernst & Young Global Limited, auditor externo de la Compañía.

Estos Estados Financieros se encuentran publicados y pueden ser consultados en el sitio web de la CNV, <https://www.argentina.gob.ar/cnv>, en la sección “Información Financiera” del perfil de la Compañía, bajo los siguientes números de identificación:

- EEFF al 31/12/2025: “Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025”, ID 3493704, publicado con fecha 10 de marzo de 2026.
- EEFF al 31/12/2024: “Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024”, ID 3328438, publicado con fecha 10 de marzo de 2025.
-

La Compañía prepara sus Estados Financieros en Pesos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIIF”) emitidas por la *International Accounting Standards Board* (“IASB”), tal como fueran aprobadas por la Resolución Técnica



N°26 (modificada por la Resolución Técnica N°29) emitida por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (“FACPCE”), con sus modificaciones y de acuerdo con las Normas de la CNV.

c. Información sobre moneda

A menos que se indique lo contrario, las referencias a “US\$” y “Dólares Estadounidenses” corresponden a la moneda de curso legal de Estados Unidos. Las referencias a “Ps.” y “Pesos” corresponden a la moneda de curso legal de la Argentina. Los Estados Financieros y otra información contable de la Compañía incluida en este Prospecto están denominados en miles de Pesos, salvo indicación en contrario. Este Prospecto contiene conversiones de distintos montos en Pesos a Dólares Estadounidenses a tipos de cambio específicos únicamente para facilitar su lectura. Tales conversiones no deben considerarse declaraciones en el sentido de que los montos en Pesos representan efectivamente tales montos en Dólares Estadounidenses o podrían convertirse a Dólares Estadounidenses al tipo de cambio indicado ni a ningún otro tipo de cambio. Salvo indicación en contrario, la Compañía ha convertido los montos en Dólares Estadounidenses informados en este Prospecto al tipo de cambio de Ps. 1.480 por US\$ 1,00, que representa el tipo de cambio vendedor “divisas” publicado por el Banco de la Nación Argentina, expresado en Pesos por Dólar Estadounidense (divisas), al 31 de diciembre de 2025.

d. Mediciones no previstas por las NIIF

A los fines del presente Prospecto, EBITDA significa el resultado neto de la Compañía incrementado o disminuido (sin duplicación), según corresponda, por los siguientes conceptos oportunamente deducidos o sumados al calcular el resultado neto:

- (1) Ingresos (gastos) financieros y ganancias (pérdidas) por tenencia de activos y pasivos, incluyendo ganancias (pérdidas) por compra o venta de valores, intereses de morosidad y refinanciación;
- (2) depreciación y amortización;
- (3) el impuesto a las ganancias; y
- (4) ganancia por la revaluación de propiedades de inversión¹.

El EBITDA no constituye una medición contable prevista por las NIIF. Se ha incluido el EBITDA en este Prospecto porque la Compañía cree que puede resultarle útil a algunos inversores como medida complementaria del desempeño financiero de la Compañía y de su capacidad de cumplir con sus compromisos de deuda y de financiar sus inversiones en bienes de capital. El EBITDA no se considera ni debe ser considerado como un sustituto del resultado del ejercicio o período, ni de los flujos de efectivo generados por las actividades operativas ni de otras mediciones de desempeño financiero o liquidez bajo las NIIF.

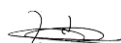
Dado que el EBITDA no es una medición prevista por las NIIF y que no todas las empresas calculan el EBITDA del mismo modo, la presentación del EBITDA efectuada por la Compañía puede no ser comparable con otros EBITDA presentados por otras empresas.

e. Consideración del Impacto de la Inflación en los Estados Financieros

Los Estados Financieros han sido reexpresados para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda funcional de la Sociedad (Pesos) conforme a lo establecido en la NIC 29 y en la Resolución General N° 777/2018 de la CNV. Como resultado de ello, los Estados Financieros están expresados en la unidad de medida corriente al final del período sobre el que se informa.

De acuerdo con la NIC 29, la reexpresión de los Estados Financieros es necesaria cuando la moneda funcional de una entidad es la de una economía hiperinflacionaria. Para definir un estado de hiperinflación, la NIC 29 brinda una serie de pautas orientativas, no excluyentes, consistentes en (i) analizar el comportamiento de la población, los precios, las tasas de interés y los salarios ante la evolución de los índices de precios y la pérdida de poder adquisitivo de la moneda, y (ii) como una característica cuantitativa, que es la condición mayormente considerada en la práctica, comprobar si la tasa acumulada de inflación en tres años se aproxima o sobrepasa el 100%.

¹ Incluye “Ganancias por Desarrollo”, esto es, la diferencia entre el valor de la propiedad terminada y los costos incurridos durante su construcción. Este margen de rentabilidad se efectiviza al momento de la finalización de la obra y/o en el momento del inicio del período de locación. La “Ganancia por Desarrollo” es adicional a (i) las rentas obtenidas por los alquileres vigentes y a (ii) las ganancias o pérdidas por revalorización de activos derivadas de cambios en las condiciones del mercado o de compresión de Cap Rates.



Debido a diversos factores macroeconómicos, y un importante crecimiento en el nivel general de precios, la inflación acumulada en los últimos tres años se ha ubicado muy por encima del 100% para el cierre del ejercicio del año 2024. Asimismo, existen estimaciones y proyecciones disponibles que indican que esta tendencia no se revertirá en el corto plazo.

A efectos de evaluar la mencionada condición cuantitativa, y también para reexpresar los Estados Financieros, la CNV ha establecido que la serie de índices a utilizar para la aplicación de la NIC 29 es la determinada por la FACPCE. Esa serie de índices combina el Índice de Precios al Consumidor (“IPC”) Nacional publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (“INDEC”) a partir de enero de 2017 (mes base: diciembre 2016) con el Índice de Precios Internos al por Mayor (“IPIM”) publicado por el INDEC hasta esa fecha, computando para los meses de noviembre y diciembre de 2015, respecto de los cuales no se cuenta con información del INDEC sobre la evolución del IPIM, la variación en el IPC de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Considerando el mencionado índice, la inflación fue de 31,5%, 117,8%, y 211,4% en los períodos de doce meses finalizados el 31 de diciembre de 2025, 2024, y 2023, respectivamente. La inflación acumulada para dicho trienio ascendió a 791,9%.

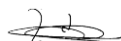
f. **Redondeo**

Ciertas cifras incluidas en este Prospecto y en los Estados Financieros han sido redondeadas para facilitar su presentación. Los porcentajes incluidos en este Prospecto han sido calculados en algunos casos en base a las cifras antes del redondeo. Por tal motivo, ciertos porcentajes expresados en este Prospecto podrían diferir de los obtenidos al realizar los mismos cálculos empleando las cifras de los Estados Financieros. Por ende, es posible que las cifras que figuran como totales en algunos cuadros no constituyan la suma exacta.

NORMATIVA DE LAVADO DE ACTIVOS

El potencial inversor podrá encontrar en el presente Prospecto de Programa un breve resumen de la normativa vinculada a la prevención del lavado de activos, sin embargo se sugiere y recomienda a todo inversor, que durante y luego de realizar cualquier acto con o, asociado a títulos valores con oferta pública, y en especial con Obligaciones Negociables, consultar con sus asesores legales, como a su vez, dar una lectura completa del Título XIII, Libro Segundo del Código Penal Argentino, resoluciones emitida por la UIF, como toda normativa de aplicación, a cuyo efecto los interesados podrán consultar en el sitio web del ministerio de economía en www.infoleg.gob.ar.

A todo evento se pone especial énfasis que para el caso que un inversor adquiera Obligaciones Negociables emitidas por la Compañía, tanto la Emisora como los agentes habilitados a tales efectos, podrán requerir al inversor 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, la Ley 27.739, sus modificaciones y reglamentaciones, o por disposiciones, resoluciones o requerimientos de la UIF, de la CNV o del BCRA. Para mayor información, véase acápite “*Prevención del Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo*” del presente Prospecto.



CAPÍTULO II - INFORMACIÓN DE LA EMISORA

1. Reseña Histórica

Plaza Logística fue fundada en 1992 bajo la denominación original de Plaza Logística S.A., con el objetivo de desarrollar activos inmobiliarios de primer nivel, orientados a la generación de flujos de fondos sostenibles.

En 2009, la Compañía fue adquirida por Plaza Logística LLC, una entidad perteneciente al grupo inversor conformado por Blue Water Worldwide LLC y Eduardo Bastitta Harriet. Esta operación marcó el inicio de una nueva etapa de crecimiento y consolidación estratégica.

El 17 de junio de 2016 se incorporó como nuevo socio indirecto PointState Capital, mediante una inversión por parte de su subsidiaria Fort Pitt Ireland Ltd., que suscribió aproximadamente un tercio del capital social de Plaza Logística Argentina LLC —sociedad controlante indirecta de la Compañía— por un total de US\$ 63,7 millones, monto que fue totalmente integrado.

Finalmente, el 15 de noviembre de 2017, los socios de Plaza Logística, Plaza Logística Tortugas S.R.L. y PL Tigre S.R.L. aprobaron la fusión por absorción de estas últimas dos sociedades con el objetivo de eficientizar la consolidación patrimonial, la unificación societaria y contable, y la mejora en la asignación de recursos.

Desde sus inicios, Plaza Logística ha llevado adelante un ambicioso plan de desarrollo de infraestructura logística de alta calidad, orientado a estándares internacionales en eficiencia operativa, seguridad y sostenibilidad. A través de sus parques logísticos, la Compañía ha implementado soluciones “*built to suit*” y naves Triple A adaptadas a las necesidades específicas de cada cliente.

En 2009, se adquirió el primer Predio, el Predio Pacheco. El mismo se encontraba operativo con clientes como Tasa Logística y SC Johnson, con tres naves completamente alquiladas, y potencial de expansión (landbank). En el año 2010, la Compañía construyó una cuarta nave en dicho predio.

Durante el año 2011, Plaza Logística amplió significativamente su cartera de tierras con la adquisición de tres nuevas parcelas: una de 5,8 hectáreas contigua y anexada al Predio Pacheco (donde se desarrollaría la quinta nave de este Predio en 2024), otra de 29,2 hectáreas destinada al desarrollo del Predio Pilar, y una tercera de 15,4 hectáreas donde se desarrollaría el Predio Tortugas.

En 2013, en el Predio Pilar, se entregó bajo contrato de locación a 10 años —posteriormente extendido por 4 años adicionales— una nave a SC Johnson, la cual fue diseñada bajo estrictas normas internacionales de seguridad contra incendios y constituye, hasta la fecha, el mayor depósito para aerosoles de Latinoamérica. Mas tarde, se construiría una segunda nave a Kimberly-Clark en el mismo Predio.

Con relación al Predio tortugas, durante 2015, se construyó la primera nave en el Predio Tortugas destinada a los clientes Natura Cosméticos y Dafiti (quienes dejarían la operación años más tarde y cuyo espacio tomaría Natura Cosméticos también). Mas tarde, en el año 2024 se completaría el desarrollo de este Predio con la construcción de una tercera nave.

En 2016, la Compañía adquirió dos nuevos terrenos. El primero de 20 hectáreas, situado en el Partido de Esteban Echeverría (Predio Echeverría), donde se desarrollaron diferentes naves en distintas etapas de inversión. El segundo, también de 20 hectáreas, en el Municipio de Tigre (Predio Tigre), pero cuyo contrato de compra fue posteriormente rescindido con fecha 15 de agosto de 2019 ².

En un primer impulso constructivo, se desarrollaron dos naves en el Predio Echeverría, una nave para Bridgestone, y la otra para ABB (quien el 31 de diciembre de 2023 dejaría dicho espacio, tras discontinuar sus operaciones en Argentina). Mas tarde se ampliaría el espacio alquilable con el desarrollo de dos naves adicionales.

En febrero de 2018, Plaza Logística firmó un contrato de concesión con la Corporación del Mercado Central de Buenos Aires (CMCBA), mediante el cual obtuvo el derecho de uso sobre una parcela en dicho predio, por un plazo de 30 años. Posteriormente, en mayo de 2019, se celebró una adenda que extendió el plazo de concesión a 35 años e incorporó dos nuevas superficies adicionales. En agosto de 2024, se volvería a ampliar la zona concesionada. El total del terreno bajo concesión en el Predio Mercado Central asciende a 24,08 hectáreas.

En 2018, se inició el desarrollo del Predio Mercado Central, con un contrato inicial firmado en febrero con Meli Log S.R.L. (Mercado Libre) para la construcción de una primera nave. En septiembre del mismo año, Mercado Libre ejerció una opción

² con fecha 15 de agosto de 2019 la Compañía comunicó a los Vendedores (conforme se define en el apartado “8. Litigios – a) Plaza Logística S.R.L. c/ Albano, Fernando Juan y otros s/ Daños y Perjuicios” (Expte. N° 089845/2019)” de este Capítulo) la terminación del acuerdo de compraventa por el cual se había obligado a adquirir dicho Parque sujeto a los términos allí acordados. Para más información, ver “8. Litigios – a) Plaza Logística S.R.L. c/ Albano, Fernando Juan y otros s/ Daños y Perjuicios” (Expte. N° 089845/2019)” de este Capítulo y el “Capítulo II – Información sobre la Emisora” del presente Prospecto.



de ampliación, elevando la superficie alquilada. Ambas fases del proyecto fueron entregadas y están en funcionamiento. Posteriormente, en agosto de 2024 se suscribió un nuevo contrato con Meli Log S.R.L. (Mercado Libre) para la construcción de una nueva nave, la cual fue entregada en el año 2025.

En la actualidad, se encuentra en construcción una nave adicional en el Parque Escobar. El Parque de Escobar es el octavo Parque de la Compañía adquirido en 2025.

Por otro lado, en septiembre de 2018, la Compañía completó la concesión de un terreno dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, donde desarrolló su del Predio Ciudad, con una superficie de 7,4 hectáreas.

En dicho Predio se desarrolló una nave que se encuentra alquilada en la actualidad a compañías con foco en servicios al e-commerce: Ocasa, DHL Supply Chain y DHL Global Forwarding.

Finalmente, en julio de 2021, se firmó un contrato de concesión para el desarrollo del primer depósito urbano de última milla ("infill"), en un espacio bajo autopista ubicado en la intersección de la calle Maza y la Autopista 25 de Mayo, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Durante el año 2025, la Sociedad concluyó el proyecto el cual posee un enfoque orientado a soluciones logísticas urbanas sostenibles, y en razón de ello, habilitó su primer Depósito Urbano de Última Milla ("infill"), en el espacio concesionado bajo la autopista ubicado en la intersección de la calle Maza y la Autopista 25 de Mayo, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

A lo largo de estos años, Plaza Logística firmó diversos contratos con clientes multinacionales y nacionales de primera línea. Además de los mencionados en los párrafos anteriores, se destaca la firma de contratos con Sodimac, Robert Bosch Argentina, Enviopack, Expreso Cargo, Bidcom y DB Shenker entre otros.

A lo largo de su trayectoria, Plaza Logística ha construido una estrategia de financiamiento diversificada, articulando capital privado, financiamiento internacional y el acceso sostenido al mercado de capitales, con un fuerte compromiso con la transparencia, la sostenibilidad y el desarrollo institucional.

En este sentido ha obtenido financiamiento de diferentes organismos multilaterales, incluyendo US\$ 10 millones por parte DFC, en el año 2010. Durante el período 2011–2012 se obtuvieron nuevos compromisos de financiamiento por US\$ 10 millones adicionales por parte de DFC (de los cuales se desembolsaron US\$ 4 millones) y US\$ 20 millones por parte de la IIC miembro de BID Invest, cuyo desembolso fue completo. Finalmente, en agosto de 2019, la Compañía obtuvo un nuevo financiamiento por parte de DFC por un monto total de US\$ 45 millones, que fue desembolsado en su totalidad. Al 31 de diciembre de 2024, el capital remanente era de US\$30,7 millones.

Finalmente, en diciembre de 2025, la Compañía obtuvo un nuevo financiamiento por parte de IDB Invest por un monto total de hasta US\$ 100 millones. Se trata de una línea comprometida disponible durante un período de dos años. El financiamiento tiene un plazo total de 10 años e incluye un período de gracias de dos años (2+8). Los intereses se devengarán y se pagarán de manera semestral a una tasa equivalente a SOFR + 4%.

Como parte del paquete de garantías se realizó una hipoteca en garantía junto a la cesión de fondos en uno de nuestros Parques. El 16 de diciembre de 2025, la Sociedad recibió de parte del BID Invest el primer desembolso por un monto de US\$15 millones.

Cabe destacar que el préstamo otorgado por IDB Invest tiene como objetivo impulsar la construcción y el desarrollo de infraestructura logística en Argentina. Dentro de los posibles usos del financiamiento, se incluyen el desarrollo y construcción de parques logísticos nuevos o existentes, la compra de tierras para futuros proyectos y la refinanciación de pasivos existentes, promoviendo de esta manera el crecimiento del sector, fortaleciendo la infraestructura del país y contribuyendo a la generación de empleo.

En cuanto al financiamiento a mediano y largo plazo a través de bancos nacionales, en 2015 Plaza Logística participó en dos préstamos sindicados bajo el programa de préstamos productivos promovido por el BCRA, actualmente cancelado. Posteriormente, en noviembre de 2017, obtuvo un financiamiento local en UVA por hasta el equivalente a US\$ 60 millones, el cual fue cancelado de forma anticipada en julio de 2020.

En diciembre de 2017, la CNV) aprobó el primer Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables por un valor nominal de hasta US\$ 130 millones. Desde entonces, se han emitido 15 series, de las cuales cuatro permanecen vigentes a la



fecha de la última actualización del Programa. Dentro de dicho Programa, Plaza Logística se consolidó como pionera en el mercado de capitales local al ser la primera empresa privada del país en emitir un bono verde, mediante el re-etiquetado en 2019 de su Obligación Negociable Clase 1, originalmente emitida en 2017. Asimismo, en febrero de 2021, se convirtió en la primera compañía argentina en emitir un bono sostenible, a través de la Obligación Negociable Clase 6.

En octubre de 2024, la Emisora aprobó su Marco de Financiamiento Sostenible, que le permitió consolidar su estrategia de sostenibilidad, alineando la gestión ambiental, social y de gobierno corporativo.

En mayo de 2025, la CNV autorizó el registro de la Emisora bajo el Régimen de Emisor Frecuente asignado el número de registro de Emisor Frecuente N° 18. Bajo dicho régimen 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) de conformidad con lo dispuesto por la normativa de aplicación. Desde entonces, se han emitido 3 clases, de las cuales todas se encuentran vigentes. Dentro de dicho régimen, Plaza Logística emitió una clase alineada al Marco de Financiamiento Sostenible elaborado por la Emisora y siguiendo los “Lineamientos para la Emisión de Valores Negociables Temáticos en Argentina”.

Con fecha 19 de mayo de 2025 FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo, emitió el último informe integral ESG otorgándole la calificación ESG2(arg) a la Emisora, calificación que demuestra muy altos estándares en los factores relativos al cuidado del medio ambiente, de responsabilidad social y de gobierno corporativo. El 16 de diciembre de 2025, FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo, confirmó el análisis de fecha 19 de mayo de 2025, dado la inexistencia de cambios significativos.

Desde su ingreso al mercado de capitales, la Compañía ha mejorado en dos oportunidades su calificación crediticia otorgada por Fix SCR (afiliada de Fitch Ratings), pasando de A(arg) a AA(arg), lo que refleja la solidez de su perfil financiero y su desempeño institucional.

La Compañía mantiene, asimismo, relación con los principales bancos y brokers del país o que le permite acceder a diversas alternativas de financiamiento, tanto de corto como de largo plazo, con foco en la eficiencia y la diversificación de sus fuentes de fondeo.

En materia de sostenibilidad, la Compañía ha incorporado desde sus inicios principios ambientales, sociales y de gobernanza (ESG) como parte central de su modelo de negocio. Entre sus principales hitos se destacan:

- Ser la primera empresa argentina en obtener una calificación ESG de Fix SCR.
- Ser la primera compañía privada en integrar el Panel de Bonos Verdes, Sociales y Sostenibles de BYMA.
- Obtener certificaciones internacionales, como ISO, EDGE y LEED, incorporando estándares sostenibles en sus procesos constructivos.
- Ser reconocida como EDGE Champion por IFC, al certificar más del 80% de su portafolio bajo dicho estándar.
- Publicar el primer Marco de Financiamiento Sostenible del país, con Opinión de Segunda Parte (SPO en inglés) emitida por Fix SCR.

Adicionalmente, emite anualmente su Reporte de Sustentabilidad bajo estándares internacionales GRI y SASB, en el que detalla sus iniciativas y resultados en materia ESG.

2. La Compañía

La Compañía es la principal desarrolladora y proveedora de parques logísticos multicliente Triple A en la República Argentina (mercado concentrado principalmente en el Gran Buenos Aires). En términos de metros cuadrados, cuenta con 577.298 m² de infraestructura logística y se encuentran en desarrollo 101.250 m² adicionales. De acuerdo con estimaciones realizadas por la Compañía en base a diferentes fuentes de información de la industria, representa un *market share* de aproximadamente 17% del mercado de naves logísticas AAA del área metropolitana de Buenos Aires. Como se mencionó previamente, cuenta, asimismo, con 65.823 m² de landbank (expresados como m² de nave desarrollable), es decir, que la Compañía cuenta con un potencial total de casi 744,371 m² rentables si sumamos los metros desarrollados, en desarrollo y el landbank.



La Compañía se dedica a la compra, venta, concesión, permuta, alquiler, arrendamiento y construcción de propiedades inmuebles, inclusive las comprendidas bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, como así también a toda clase de operaciones inmobiliarias, administración de propiedades inmuebles, y está habilitada para realizar todo tipo de operaciones financieras (excepto las que requieran autorización previa del BCRA). Asimismo, la Compañía se dedica al alquiler de instalaciones, equipamientos y maquinarias.

La Sociedad se dedica principalmente a **adquirir** y 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 los ejercicios de doce meses finalizados el 31 de diciembre de 2025, y 2024, se describen en la tabla a continuación:

	Por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de	
	2025	2024 (*)
	(en miles de pesos)	
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	3.974.553	344.266
Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de operación	36.594.351	55.850.334
Flujo neto de efectivo aplicado en de las actividades de inversión	(75.537.988)	(48.388.126)
Flujo neto de efectivo procedente de (aplicado en) las actividades de financiación	39.649.409	(3.693.789)
Aumento neto del efectivo	705.772	3.768.419
Diferencia de cambio y otros resultados financieros	(947.178)	110.256
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo	(582.051)	(248.388)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	3.151.096	3.974.553

Plaza Logística nació con el objetivo de aprovechar el desequilibrio identificado entre la demanda y la oferta para las instalaciones de depósito *premium* que existía (y sigue existiendo hoy en día) en las regiones del Área Metropolitana de Buenos Aires (población ~16 millones)³. La Compañía se dedica, principalmente, a adquirir y ser concesionaria de terrenos para luego supervisar el diseño, la planificación, y la construcción de sus parques logísticos, con el objeto de alquilarlos a empresas u operadores logísticos, multinacionales y argentinas de primera línea, y realizar la administración de estos (*property management*). En la actualidad, la Compañía posee ocho parques logísticos, con distinto grado de desarrollo, en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; uno ubicado en el partido de Tigre (“Parque Pacheco”), otro ubicado en el partido de Pilar (“Parque Pilar”), otros ubicados en el partido de Escobar (“Parque Tortugas” y “Parque Escobar”), otro ubicado en el partido de Esteban Echeverría (“Parque Echeverría”), otro ubicado en tierras de titularidad de la CMCBA (“Parque Mercado”), y dos de ellos ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, uno de ellos en el Centro de Transferencia de Cargas ubicado en Villa Lugano (“Parque Ciudad”⁴) y el otro en el bajo la autopista 25 de Mayo, en la calle Maza 1346 (“Parque Maza”).


3. Mercado de centros logísticos y depósitos

*Nota: Los párrafos contemplados en esta sección están basados en opiniones de equipos profesionales independientes a la Sociedad.

De acuerdo al informe “*Marketbeat de Industrias 4Q 2025*” confeccionado por Cushman & Wakefield publicado en enero de 2026, el mercado inmobiliario logístico sigue experimentando una vacancia muy reducida, alrededor del 6%, debido a la elevada demanda de espacios premium. Durante el último trimestre del 2025, la absorción neta alcanzó 90.384 metros cuadrados, lo que sigue ejerciendo presión sobre una oferta aun limitada. En 2025 se cerró con un saldo acumulado anual positivo de 124.184 metros cuadrados.

³ Censo 2022. Estimaciones de población por sexo, departamento y año calendario 2022-2035, publicados por el INDEC

⁴ Único parque logístico multicliente Triple A dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.



Este desempeño evidencia un mercado aún tensionado por la limitada disponibilidad de espacios clase “A”, aunque durante el trimestre ingresaron 61.000 m² provenientes de proyectos “*build to suit*” que se incorporan ocupados al inventario, lo que contribuyó a moderar parcialmente la presión sobre la oferta. En 2025, la Zona Sur lideró la absorción anual impulsada en gran parte por una operación de gran escala vinculada al comercio electrónico; le siguieron Ruta 9 y Zona Norte.

Con relación a los precios, se observa una tendencia a la baja, a pesar de la vacancia restringida. Este comportamiento podría estar relacionado a cambios en la distribución de espacios ofertados durante el período y a la absorción de emprendimientos de mayor valor.

A pesar del crecimiento económico observado durante 2025, la recuperación sigue mostrando señales mixtas entre sectores, lo que podría influir en el dinamismo del mercado industrial. Mientras actividades como la intermediación financiera, la minería y la energía mostraron un buen desempeño, otros rubros, como la construcción y parte de la industria manufacturera, continúan rezagados. En este contexto, la demanda interna todavía no exhibe un repunte sólido, lo que sugiere que la evolución del mercado dependerá en gran medida de que estas mejoras parciales se consoliden y se traduzcan en un impulso más amplio para los sectores productivos.

Finalmente, respecto al desarrollo de nuevos espacios, el mercado enfrenta la urgente necesidad de nuevos proyectos que alivien la presión sobre la vacancia, llevándola a niveles más saludables, entre el 7% y el 9%. Para el 2026, se espera un mayor desarrollo del submercado Ruta 9 y en el primer anillo de la zona sur, con proyectos orientados a complementar las entregas de última milla hacia la ciudad. También se prevé que continúe el interés por metros cuadrados dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, considerados de alta demanda y valor estratégico, que puedan ser habilitados para usos específicos.

Como conclusión, de cara a este año, será clave que las condiciones económicas favorezcan una reactivación mas intensa del conjunto de los sectores, para volver a observar valores de absorción neta que mejoren año a año. La recuperación de la actividad y la continuidad de la inversión en infraestructura serán clave para sostener el crecimiento del sector durante 2026.

SUBMERCADOS	INVENTARIO (m ²)	CANTIDAD DE DEPÓSITOS O PREDIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m ²)	EN CONSTRUCCIÓN (m ²)	EN PROYECTO (m ²)	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO (USD BNA/m ² /MES)
Triángulo San Eduardo	1,225,202	38	63,400	5.2%	-46,600	11,000	0	7.9
Ruta 8 (Pilar)	489,801	17	72,400	14.8%	15,100	68,000	48,218	6.8
Ruta 9 (Escobar-Campana-Zárate)	447,371	19	20,484	4.6%	65,016	15,000	0	6.6
ZONA NORTE	2,162,374	74	156,284	7.2%	33,516	94,000	48,218	7.2
ZONA SUR	930,030	29	12,600	1.4%	84,368	42,300	37,000	7.0
ZONA OESTE	294,079	9	34,600	11.8%	6,300	58,000	0	7.2
TOTAL	3,386,483	112	203,484	6.0%	124,184	194300	85,218	7.2

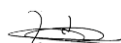
4. Descripción de nuestros negocios – Fortalezas competitivas de la Compañía

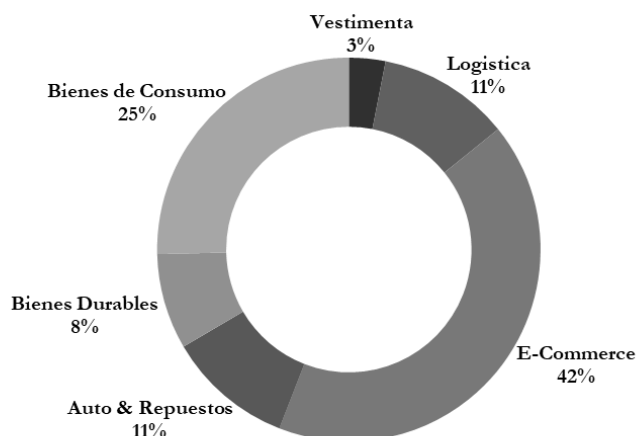
Las principales fortalezas competitivas de la Compañía incluyen las siguientes:

a. Atractiva cartera de clientes

Los locatarios de los inmuebles de la Compañía están conformadas por destacadas empresas multinacionales y argentinas de primera línea, como es el caso de Mercado Libre, Kimberly-Clark, Natura Cosméticos, SC Johnson, Bridgestone, Topper Argentina, DHL, Tasa Logística, Sodimac, OCASA, Robert Bosch, entre otras. La Compañía considera que su atractiva cartera de clientes le brinda significativa estabilidad a sus actividades comerciales, reduciendo el riesgo de morosidad en los contratos de locación. A su vez, esta fortaleza se traduce en una ventaja clave al momento de estructurar operaciones de financiamiento, permitiendo utilizar los flujos derivados de dichos contratos como garantías confiables ante potenciales inversores o entidades financieras.

El siguiente cuadro muestra la distribución de la cartera de clientes por tipo de industria.





b. Reputación y marca sólida

La Sociedad ha logrado desde sus inicios generar un posicionamiento de marca como sinónimo de calidad, profesionalismo y transparencia en la industria en la cual se desempeña. Esto se vio potenciado como consecuencia de los compromisos asumidos con los organismos multilaterales de crédito (IDB, DFC) y con sus socios indirectos, los cuales han impulsado a la Compañía a la adopción de buenas prácticas corporativas, principalmente en materia de ética y transparencia y sustentabilidad. En este sentido, la Sociedad cuenta con un departamento de Sustentabilidad y ha avanzado en la gestión integral de los factores ASG (Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo), generando las iniciativas acordes a garantizar el cumplimiento de la normativa vigente y adoptar estándares que le permiten mejorar su desempeño.

La Sociedad continúa fortaleciendo su rol en el financiamiento sostenible y en 2024 publicó su Marco de Financiamiento Sostenible (el “Marco”), siendo la primera Compañía en la República Argentina en desarrollar un documento de estas características. El Marco permite consolidar la estrategia de sostenibilidad, alineando la gestión ASG a los objetivos del negocio. En 2024, la Sociedad emitió la Obligación Negociable Clase 15 (ONC 15), la cual se etiquetó Verde y representó la primera emisión vinculada al Marco de Financiamiento Sostenible de la Sociedad. En 2025, bajo el Régimen de Emisor Frecuente la Emisora emitió la Obligación Negociable Clase 3 (ONC 3), la cual se etiquetó Verde y representó la primera emisión vinculada al Marco de Financiamiento Sostenible de la Sociedad

Con relación al aspecto ambiental, la Sociedad adopta certificaciones y estándares tanto en la etapa de construcción como en la administración de sus parques. Se destaca que la Compañía cuenta con todos sus parques operativos certificados de acuerdo a la Norma ISO 14001 Sistemas de Gestión Ambiental y adopta los estándares LEED⁵ y/o EDGE⁶ en la etapa de desarrollo de sus naves logísticas. En la sección “Sustentabilidad” del presente documento se describen mayores detalles sobre el alcance de este aspecto.

Con relación al aspecto Social, la Compañía cuenta con todos sus parques logísticos operativos certificados de acuerdo a las Normas ISO 9001 Sistema de Gestión de la Calidad e ISO 45001 Sistema de Gestión de Salud y Seguridad Ocupacional. En lo que refiere a la gestión social externa, la Compañía promueve el relacionamiento con las comunidades locales a sus operaciones, con el propósito de mejorar las condiciones socioeconómicas del entorno. El vínculo de la Compañía con las comunidades locales se realiza a través de la intermediación de las Organizaciones de la Sociedad Civil (OSC) presentes en las localidades de impacto y las cuales trabajan sobre los ejes de educación e inclusión social. La Compañía implementa diversas iniciativas de vinculación, entre las que se destacan: (i) Donación de espacio para la comunidad, a través de la cual la Sociedad promueve la colaboración con Organizaciones de la Sociedad Civil (OSC) que requieran de espacio para el almacenamiento de productos a ser

⁵ Leadership in Energy and Environmental Design, USGBC

⁶ Excellence in Design For Greater Efficiencies, IFC

donados a comunidades en situación de vulnerabilidad social, (ii) Profesionalización del sector logístico, mediante la generación de alianzas con otros actores, con el propósito de cerrar la brecha de capacitación en el sector y acercar jóvenes al empleo formal, (iii) Promoción una educación de calidad a través del financiamiento de talleres y el sostenimiento de becas para jóvenes en situación de vulnerabilidad social. En la sección “*Sustentabilidad*” del presente documento se describen mayores detalles sobre el alcance de este aspecto.

Con relación al aspecto Gobernanza, la Compañía cuenta con un Programa de Integridad (PDI) en el cual se definen los lineamientos de ética y transparencia corporativa a los que la Sociedad adhiere con el propósito de garantizar el cumplimiento de la normativa vigente aplicable a la misma y promover la adopción de buenas prácticas. En la sección “*Programa de Integridad*” del presente documento, se describen mayores detalles en relación al abordaje de este tema.

c. Involucramiento integral en el modelo de negocio

Si bien como parte de su modelo de negocios la Compañía terceriza gran parte de las actividades relacionadas a la construcción de las naves propiamente dichas, participa en todas las etapas del desarrollo de los proyectos. En este sentido, identifica las mejores tierras para desarrollar los parques, se involucra en el armado del proyecto, supervisa en todo momento el trabajo realizado por los contratistas y se encarga de la obtención de financiamiento, entre otras actividades.

d. Equipo gerencial experimentado

La Compañía está liderada por un equipo altamente experimentado en las diferentes áreas claves en las cuales focaliza su modelo de negocios (negocio, ingeniería, finanzas, operaciones). La experiencia de dicho equipo se encuentra potenciada por el espíritu emprendedor de quienes lo integran.

Estrategia comercial de la Compañía

La estrategia comercial de la Compañía se basa principalmente en los siguientes pilares:

a. Modelo de parque multicliente – calidad Triple A

El modelo de negocios de la Compañía consiste en el desarrollo de parques multicliente, los cuales presentan beneficios en todos los aspectos. El hecho de construir a gran escala (en oposición a naves monocliente aisladas) permite un ahorro significativo en los costos de construcción como consecuencia del hecho de compartir gran parte de la infraestructura común (playas de maniobra, accesos y comedores, entre otros). A su vez, esto permite ahorros significativos para los locatarios, ya que, como consecuencia de la centralización de los servicios (seguridad y mantenimiento, entre otros), se generan ahorros de entre el 15% al 20% en el costo total de alquiler y expensas (comparado con el modelo de nave monocliente de menor escala).

La totalidad de los parques que posee la Compañía, y también aquellos parques que en la actualidad se encuentran en desarrollo, son Triple A: la altura de los techos es de más de 12 metros (a excepción de las naves de aerosoles en virtud de los requerimientos de NFPA), minimización de la cantidad de columnas interiores, *dock levelers*, amplias áreas de maniobra y estacionamiento, sistemas de control contra incendio bajo los estándares de NFPA, nivelación de pisos internos con tecnología láser, entre otros.

b. Fuentes diversificadas de creación de valor

La Compañía crea valor principalmente de tres maneras: (i) flujo generado por los ingresos de los alquileres propiamente dichos de las naves desarrolladas que posee en la actualidad; (ii) valor generado al momento de finalizar cada una de sus obras, como consecuencia de la diferencia entre el valor de mercado de una nave terminada y el costo incurrido en construcción —dicha relación se ha ubicado en un rango del 1,2x a 1,4x sobre la inversión realizada—; y (iii) apreciación de los activos a largo plazo.

c. Continuando con el desarrollo de su reputación y marca sólida

La Compañía se propone continuar desarrollando y fortaleciendo el crecimiento de su reputación y de su marca “*Plaza Logística*” en el mercado.

d. Excelentes ubicaciones en términos logísticos



Los parques de la Compañía se encuentran estratégicamente ubicados en el corredor norte del Área Metropolitana de Buenos Aires (el Parque Pacheco, el Parque Pilar, el Parque Tortugas y el Parque Escobar), en el corredor sur del Gran Buenos Aires (el Parque Echeverría, y el Parque Mercado), y dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en Villa Soldati, el Parque Ciudad y en la calle Maza y la Autopista 25 de Mayo (Depósito Urbano “Infill”).

Todas estas ubicaciones poseen los mejores accesos y cercanía con las principales autopistas (p.ej. autopista Panamericana y Ricchieri, entre otras). A su vez, todos nuestros parques se encuentran ubicados en zonas con gran desarrollo de transporte público y zonificación urbana (facilita el acceso del personal que trabaja en los parques).

Las ubicaciones de los parques logísticos son un recurso clave al momento de negociar los contratos con los locatarios de la Compañía, a la vez que protegen el nivel de ocupación dentro de los parques de la Compañía, puesto que, en momentos de retracción económica, suelen ser las peores ubicaciones las primeras en sentir el efecto adverso y ver incrementada su vacancia.

e. Continuando con la identificación y compra de lotes adecuados para el desarrollo de nuestros parques multicliente

La Compañía se encuentra constantemente en la búsqueda de nuevos terrenos para el desarrollo de sus parques y entiende que esos terrenos son aquellos ubicados en las mejores zonas del área Metropolitana, idealmente en el acceso norte, de un tamaño consistente con el modelo de parques multicliente, y en las mejores condiciones geotécnicas posibles. Como suele suceder en las principales áreas metropolitanas, no solo en Argentina, sino también a nivel mundial, este tipo de terrenos tiende a ser cada vez más escaso. Es por ello que la Compañía dedica grandes esfuerzos a identificar posibles nuevos parques aptos para el desarrollo de nuevos parques logísticos para eventualmente adquirirlos.

Parte de nuestra estrategia de negocios se basa en dicha escasez: la Compañía no desarrolla la totalidad del potencial de metros cuadrados en cada parque, sino que la construcción se realiza por etapas. De esta forma, se pueden ir reservando/adquiriendo, o negociando adquisiciones de las diferentes tierras que se van identificando. Esta estrategia, a su vez, permite reservar espacio en nuestros parques actuales para el crecimiento futuro de nuestros locatarios.

5. Etapas en el desarrollo del negocio

La Compañía participa en la totalidad de las etapas de desarrollo del negocio (análisis de mercado, decisiones de inversión, financiación, desarrollo de proyectos, contratación, construcción, comercialización), ya sea directamente o mediante la tercerización supervisada de ciertas etapas y actividades. La Compañía entiende que de esta manera se gana en eficiencia, ya que posee una estructura fija y una estructura variable (mediante la contratación de empresas constructoras de primer nivel, reconocidos estudios de arquitectos, estudios de abogados, entre otros) que puede aumentar o disminuir dependiendo de la etapa de desarrollo en que se encuentre. A continuación, se detallan los principales aspectos involucrados en cada etapa.

a. Análisis de mercado y decisiones de inversión

La Compañía se enfoca fuertemente en el análisis de mercado, considerándolo fundamental para el éxito y la rentabilidad de sus desarrollos. Como se mencionó previamente, una de las claves del negocio es la identificación de las tierras óptimas para el desarrollo de los parques logísticos.

Las negociaciones relacionadas a la adquisición de tierras pueden demorar varios meses, ya sea por la magnitud de estas o por tratarse muchas veces de tierras pertenecientes a grupos familiares, entre otros. La evaluación de las tierras incluye aspectos impositivos, legales y geotécnicos. Asimismo, en función del potencial constructivo de la tierra en negociación y en base a los costos de construcción proyectados, se realiza el análisis financiero correspondiente con el fin de evaluar su adquisición.

b. Financiación

La Compañía financia el desarrollo de sus proyectos mediante su flujo de caja operativa (ingreso de alquileres neto de gastos de operación de sus parques), anticipos de alquiler, deuda (incluyendo financiamiento por parte de los vendedores de tierras —*seller financing*—) y aportes de capital. A su vez, el financiamiento puede provenir tanto de fuentes internacionales como locales.



La Compañía realiza análisis exhaustivos con relación a la estructura óptima de financiamiento, la cual puede variar en función al tipo de proyecto que se esté analizando, o al contexto macroeconómico que atraviesa el país, entre otros factores.

La obtención de financiamiento se realiza de manera directa, aunque podrían tercerizarse ciertas tareas a diferentes consultoras externas con el fin de optimizar el proceso.

c. Diseño

La Compañía desarrolla las naves con equipos multidisciplinarios de expertos que cubren todos los aspectos de diseño. Trabaja con varios estudios de arquitectura externos de primer nivel para diseñar cada uno de sus proyectos. El equipo técnico interno de la Compañía tiene a su cargo el análisis de los costos de construcción y la supervisión de la obra en el terreno, incluyendo la definición y supervisión de todo el proceso licitatorio de los proyectos. El diseño y la planificación de un proyecto generalmente requieren de un plazo de tres meses desde el inicio del proyecto, mientras que el proceso licitatorio propiamente dicho y la asignación de una obra pueden extender el plazo entre, uno y dos meses adicionales, dependiendo del proyecto.

Existen dos formas, principalmente, de iniciar la construcción de una nave: (i) a medida (*build to suit*), cuando la Compañía ya firmó contrato de arrendamiento con un cliente, y (ii) especulativo (*on spec*) cuando la Compañía decide comenzar con la construcción de una nave sin un cliente confirmado aún (en este caso se suele avanzar únicamente con las tareas de preparación de suelos y estructura metálica, mientras que se avanzará con el proyecto de instalaciones —obra remanente— una vez que se cierre contrato con un cliente). El proceso de diseño va a estar afectado según se utilice una u otra de las modalidades antes descritas. Cuando el desarrollo es a medida, la participación del cliente suele tomar un rol importante en la definición final del proyecto (mientras más específicos sean los requerimientos del cliente, mayor será el paquete de garantías requeridas en el contrato de locación, y mayor será el ingreso por alquiler requerido en la negociación).

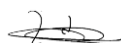
Existen varias razones por las cuales la Compañía podría tomar la decisión de comenzar una obra sin tener aún un contrato de locación firmado con un cliente, o lo que se denomina especulativo (*on spec*). Entre ellas podemos destacar las siguientes: (i) escala: los precios obtenidos en las licitaciones se ven reducidos cuanto mayor es la obra contratada, esta escala se observa principalmente en la contratación de la estructura metálica. Es por ello que muchas veces podría resultar eficiente avanzar con movimiento de suelo más estructura metálica en algunas circunstancias; (ii) competencia: en el mercado existen algunos competidores con estrategias de comercialización agresivas que incluyen avanzar en la construcción (con independencia de si tienen contrato de locación para ese espacio). Esta situación podría implicar la conveniencia para Plaza Logística de avanzar con obras donde tiene conversaciones avanzadas con clientes potenciales (y en locaciones estratégicas) por cuestiones competitivas; (iii) comercialización: visitar una obra con cierto grado de avance (estructura metálica montada) facilita la comercialización, en contraposición a encontrarse solo con el terreno, sin obra iniciada.

d. Construcción

La Compañía selecciona contratistas prestigiosos, confiables y con experiencia, que en el pasado hayan realizado su trabajo en forma diligente y en plazo, y supervisa de cerca su trabajo. Participa activamente en el proceso licitatorio y en la negociación final con el fin de lograr el precio y las condiciones de contratación más competitivas. Finalmente, si bien la dirección de obra se encuentra tercerizada con estudios de arquitectura de primer nivel, la Compañía supervisa todo el proceso de obra y tiene la última palabra en todas las cuestiones críticas que pudieran llegar a surgir. La contratación de obras bajo el esquema “llave en mano” (*turn key*) mitiga uno de los principales riesgos típicos de estos desarrollos que son las demoras y retrasos por responsabilidades cruzadas.

e. Comercialización

La comercialización de los espacios logísticos es liderada por la Compañía. Sin embargo, existe mucha fluidez con los principales agentes inmobiliarios del país, mediante los cuales se pueden iniciar nuevos contactos comerciales para ofrecer espacios disponibles en alquiler.



En el caso de las licitaciones para la construcción de nuevos espacios logísticos, la situación es similar. A estas se puede acceder directamente o mediante las notificaciones de brókers que suelen ser contratados para tal fin por las compañías que se encuentran en la búsqueda de una solución para su operación logística.

La Compañía, a su vez, privilegia el aspecto relacional con sus clientes actuales. Tanto los equipos de trabajo ubicados en las oficinas centrales como los equipos de *property management* ubicados en los parques están atentos y canalizan, según corresponda, los pedidos e inquietudes de nuestros locatarios.

6. Contratos de locación

La Compañía celebra con sus clientes contratos de locación, de conformidad con los artículos 1.187 y subsiguientes del Código Civil y Comercial de la Nación (el “Código Civil y Comercial”), destacándose dos modalidades de contratación: (i) contratos a medida sobre terrenos a desarrollar (*Build to Suit*), y (ii) contratos de locación sobre terrenos ya desarrollados.

Los contratos a medida (*Build to Suit*), son generalmente a largo plazo y dada la inversión que realiza la Compañía en el desarrollo del espacio a dar en locación, contienen multas para el caso de rescisión anticipada que van más allá de las penalidades que estaban previstas por el Código Civil y Comercial al momento de su celebración. Sin perjuicio de ello, en virtud de la sanción del Decreto de Necesidad y Urgencia 70/2023, y mientras este mantenga su vigencia, la totalidad de las previsiones en relación con los contratos que no dispongan expresamente que son indisponibles, podrán ser dejadas de lado libremente por las partes. Esas multas por resolución anticipada suelen consistir en un determinado porcentaje (entre el 30% y 50%) del valor presente de los cánones pendientes de ser devengados desde la fecha de la resolución hasta la fecha en la que hubiera vencido el plazo de la locación de no haber sido resuelto anticipadamente. Bajo el régimen aplicable anterior a la entrada en vigencia del Decreto de Necesidad y Urgencia 70/2023, las penalidades previstas en el Código Civil y Comercial solían ser consideradas de orden público por los jueces, motivo por el cual podría llegar a considerarse que no podían dejarse de lado por las partes. Sin embargo, aún antes de la vigencia del mencionado decreto de necesidad y urgencia, existía ya importante jurisprudencia que ha determinado que cuando se trata de locaciones de espacios hechos a medida e involucran grandes inversiones de capital por parte del locador, las normas —incluso las de orden público— podrían ser válidamente dejadas de lado por las partes. Entre esos fallos se encuentran los siguientes: “*BA Mall S.R.L. y Falabella S.A. y otros s/ acción declarativa*”; “*Segura S.A. Inmobiliaria y Financiera y International Hotel Development S.A. s/ autorización*”; “*Panamerican Mall S.A. y Walmart Argentina S.R.L. s/ acción declarativa de certeza*”; y “*CIMA Sociedad Colectiva c. Compañía de Radio Comunicaciones Móviles SA*”.

En general, las características principales de los contratos (tanto los a medida, como los otros), son las siguientes:

- Tienen los precios de alquiler denominados en Dólares Estadounidenses, o poseen una porción del precio de alquiler ajustable en función de las variaciones del tipo de cambio.
- Los contratos que no están denominados en Dólares Estadounidenses, o aquellas porciones de los contratos que no se ajustan en función a variaciones del tipo de cambio, se ajustan en función de un conjunto de índices que pueden incluir diferentes *proxis* de inflación en Pesos: índice de variación salarial de choferes de camión, índice de variación de costos logísticos (elaborado por CEDOL) o evolución del costo de la construcción (índice CAC), entre otros. En cada contrato se negocia la función polinómica que ponderará cada índice.
- Los ajustes se realizan cada tres, cuatro o seis meses, según el contrato.
- Cláusula de ajuste extraordinario: dependiendo de cada contrato, se define un umbral mínimo de variación de la fórmula polinómica, intraperíodo (es decir, con independencia del mes indicado del ajuste indicado en el párrafo anterior), a partir del cual se aplica un ajuste extraordinario en el precio de alquiler.
- Adicionalmente a los ajustes mencionados más arriba, ambas partes (la Compañía y el locatario) tienen derecho a solicitar una cotización de alquiler a las inmobiliarias de la zona, en caso de que consideren que el precio de alquiler se encuentra desfasado en un determinado porcentaje respecto del precio de alquiler de mercado para inmuebles de similares características.



- Los contratos *build to suit* suelen contemplar acuerdos de reserva de espacio para el crecimiento de la operación (típicamente, durante los primeros años la reserva será gratuita para el locatario, y luego se volverá onerosa, buscando rentabilizar para el locador la reserva de espacio que le permite al locatario crecer dentro de nuestros parques).
- Los arrendamientos se acuerdan sobre una base *triple net*, es decir que la Compañía suele asumir solo el pago de ciertos costos extraordinarios de la nave alquilada, mientras que los locatarios son responsables del pago del alquiler, de las expensas ordinarias, de los impuestos y gran parte de los costos asociados a la tenencia del inmueble.
- Los locatarios deben contratar pólizas de seguro contra incendio y de seguro de responsabilidad civil de terceros.
- Cada locatario es responsable de tramitar la habilitación municipal con relación a la actividad relacionada dentro del espacio alquilado.

7. Litigios

A continuación, se detallan los principales procedimientos en los cuales la Compañía es parte. Si bien el resultado de estos procedimientos no puede predecirse en forma exacta, creemos que estas acciones legales son parte del giro habitual de nuestras actividades, y en opinión de la Compañía y de sus asesores legales dichos procedimientos probablemente no tengan un efecto adverso significativo sobre la situación patrimonial, financiera o de resultados de la Compañía, excepto en los casos que se indique lo contrario.

La Compañía es parte actora en los siguientes procedimientos:

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

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

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

El 12 de agosto de 2022, el Juzgado Civil en lo Nacional N°70 notificó a la Compañía el rechazo de la demanda, con costas a su cargo por una suma aproximada de \$600.000.000. La sentencia fue apelada por la Compañía ante la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, y con fecha 28 de abril de 2023, la Cámara Civil emitió su fallo de segunda instancia (la “Sentencia de Cámara”) por el cual dispuso (i) revocar la sentencia de primera instancia, (ii) hacer lugar a la demanda entablada por la Compañía ordenando restituir el Pago Inicial (con ciertas deducciones menores) en dólares estadounidenses, y (iii) declarar resuelto el Boleto, todo ello con costas a cargo de los Vendedores. En caso de quedar firme la sentencia de Cámara, los Vendedores deberán devolver a la Compañía el Pago Inicial (con ciertas deducciones menores) en dólares estadounidenses, más intereses y sin penalidad.

Los Vendedores han interpuesto un recurso extraordinario contra la Sentencia de Cámara, el cual fue rechazado por la Cámara Civil. El 4 de septiembre los demandados interpusieron un recurso de queja ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación (“CSJN”), que constituye la última defensa posible para los demandados. La interposición o admisión del recurso de queja ni suspende los efectos de la Sentencia de Cámara, razón por la cual la Compañía ha



continuado con el proceso de ejecución de la Sentencia de Cámara y ha obtenido un embargo preventivo sobre un terreno de propiedad de los Vendedores. Los Vendedores han solicitado a la CSJN la suspensión de la ejecución de la Sentencia de Cámara hasta tanto se resuelva la cuestión de fondo. El 22 de mayo 2025 la CSJN ha requerido la remisión del expediente, este trámite procesal constituye un requisito necesario para abrir la queja, pero no es suficiente para hacerlo como tampoco significa que se haya abierto la queja, ni que el recurso de Albano vaya a ser necesariamente admitido, ni que se vaya a revocar la sentencia de la Cámara de Apelaciones. A la fecha la CSJN no se ha expedido sobre el pedido de los demandados con lo cual la Sentencia de Cámara mantiene su operatividad. Consideramos improbable que la CSJN revoque la Sentencia de Cámara, o suspenda los efectos de la misma, sin perjuicio de desconocerse los plazos en los que la CSJN podría resolver la queja, bien sea para su rechazo o eventual tratamiento. De no mediar la suspensión de la ejecución de la Sentencia de Cámara, estimamos que la Compañía estaría en condiciones de recuperar el crédito con causa en la resolución del Boleto de Compraventa, en o antes del 31 de diciembre de 2026, en caso de que la CSJN revocara la Sentencia de Cámara, el Boleto recobraría su vigencia y los vendedores podrían exigir judicialmente a la Compañía el cumplimiento de las obligaciones de compra bajo el Boleto.

b. “Plaza Logística SRL c/ Municipalidad de La Matanza s/ Acción Mere Declarativa de Derecho” (FSM 027801/2024). Parque CMCBA - Zona E3 Ampliada Lote – TEA 104 y TEA 113 de la CMCBA

Con fecha 18 de octubre de 2024, un inspector de la Municipalidad de la Matanza, se apersonó en el parque de la CMCBA, identificado como Zona E3 Ampliada Lote – TEA 104 y TEA 113, concesionado en favor de la Compañía, donde la Compañía se encuentra construyendo, de conformidad con lo previsto en el Reglamento que regula el Registro Público Permanente para la Implantación de Actividades en las Zonas Anexas del Mercado Central de Buenos Aires, la etapa 3 bajo los contratos de concesión, consistente una nave de depósito “AAA” para ser dada en locación, y labró actas de infracción contra la CMCBA y uno de los locatarios de la Compañía, decretando la paralización y clausura de la obra llevada a cabo por la Compañía. En esa misma fecha, las autoridades de La Matanza labraron un acta de infracción por actividad sin habilitación en el mismo predio Zona E3 Ampliada, donde se está ejecutando la obra mencionada. Con relación a lo anterior, con fecha 24 de octubre de 2024, la Compañía ha interpuesto una acción declarativa de certeza solicitando adicionalmente el urgente dictado de una medida cautelar para levantar la clausura dispuesta, acción que tramita por ante el Juzgado Federal en lo Civil y Comercial y Contencioso Administrativo de San Martín Nro. 2. El 1 de noviembre de 2024, el Juzgado ha resuelto otorgar preventivamente la medida cautelar en favor de la Compañía ordenándose: (i) la suspensión de los efectos de la clausura ordenada por el Municipio; y (ii) que la Municipalidad de La Matanza, sus empleados y/o funcionarios y en su caso el Juez de Faltas interviniente, se abstengan de dictar o ejecutar medidas de policía o de cualquier otro tipo que obstaculicen o turben las obras y las actividades que se desarrollan por la Compañía y sus locatario, tanto en el predio identificado como Zona E3, como en las Zonas E1 y E2, donde actualmente se encuentra operando el centro de distribución de uno de sus locatarios, hasta tanto se dicte sentencia en la causa FSM 3068/2003 “Municipalidad de la Matanza C/ Corporación Mercado Central de Bs.As. s/ Acción Declarativa”, dado que la Compañía cuenta con la totalidad de los permisos constructivos emitidos por la CMCBA, autoridad competente que viene ejerciendo el poder de policía sobre predio por hace más de 50 años de forma ininterrumpida.

La medida cautelar fue apelada por la Municipalidad de La Matanza, correspondiendo ahora a la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Contencioso Administrativo Federal de San Martín decidir si confirma o rechaza la medida cautelar. En caso de revocarse la medida cautelar, la clausura de la obra recobraría vigencia, todo ello sin perjuicio de que, con fecha 5 de septiembre y 28 de noviembre de 2025, la Emisora culminó y entregó las obras comprometidos dentro de los plazos contractuales acordados, por lo que, aun en caso de recobrar vigencia la clausura, la exposición y perjuicios que podría sufrir la Emisora, se encuentran limitados. Finalmente, se hace saber que en el marco de las negociaciones que se encuentran llevando a cabo las partes interesadas, y las peticiones que las partes interesadas han presentado de común acuerdo, los plazos procesales se encuentran suspendidos.

A todo evento, no es posible determinar con precisión los alcances que esta situación pueda tener en el contrato de concesión sobre la etapa 3 celebrado con la CMCBA, y/o el contrato de locación celebrado con su locatario, o con terceros.



c. Conflicto entre la Municipalidad de La Matanza y la Corporación del Mercado Central de Buenos Aires

La Compañía ha sido notificada en 2019 de una acción declarativa de certeza iniciada por la Municipalidad de La Matanza contra la CMCBA a efectos de determinar quién tiene el poder de policía sobre las tierras del Mercado Central, lugar en el cual la Compañía ha desarrollado un parque logístico multicliente en virtud de ciertos contratos de concesión oportunamente celebrado con la CMCBA. En el marco de dichos contratos, la CMCBA ha otorgado a la Compañía la totalidad de los permisos necesarios para construir y operar el parque logístico existente. Si bien la Compañía no es parte de este proceso judicial, la resolución de dicho proceso podría eventualmente afectar de forma directa o indirecta los negocios de la Compañía. Para más información ver “Factores de Riesgo – La Compañía podría no obtener los permisos necesarios para desarrollar sus proyectos o experimentar demoras en su obtención”.

8. El negocio inmobiliario y su reglamentación

El siguiente es un resumen de ciertas cuestiones relacionadas a la explotación comercial efectuada por la Sociedad, en el que se incluyen las disposiciones de la ley y las regulaciones argentinas aplicables a Plaza Logística. Este resumen no constituye un análisis completo de todas las leyes y regulaciones aplicables a Plaza Logística o a la industria en la cual se desempeña, como tampoco un análisis enfocado a cada caso particular. Se aconseja a los potenciales inversores en las Obligaciones Negociables consultar a sus asesores legales y analizar junto con ellos la normativa de aplicación, la cual podrá tener diversas implicancias para cada situación puntual y particular, pudiendo diferir la solución en cada caso concreto. Por ello, se recomienda prestar especial atención al contenido de esta sección y realizar —junto a los profesionales pertinentes— un análisis más detallado del mismo. Esta información debe leerse en conjunto con la sección “Factores de Riesgo”, incluida en este Prospecto.

a. El Código Civil y Comercial de la Nación y el DNU 70/2023

El Código Civil y Comercial establece el marco legal general para la adquisición, desarrollo y explotación de inmuebles en la República Argentina. Con la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial quedaron derogadas la Ley de Locaciones Urbanas, la Ley de Propiedad Horizontal Nro. 13.512 (la “Ley de Propiedad Horizontal”) y la Ley de Prehorizontalidad Nro. 19.724 (la “Ley de Prehorizontalidad”).

Las disposiciones establecidas en el Código Civil y Comercial regulan las locaciones en general, estableciendo ciertas restricciones a la autonomía de la voluntad de las partes contratantes. Sin embargo, el Decreto de Necesidad y Urgencia 70/2023, titulado “Bases para la Reconstrucción de la Economía Argentina” (el “DNU”), que entró en vigencia el 29 de diciembre de 2023, ha dispuesto modificaciones significativas en la materia, cuyos aspectos más relevantes reseñaremos a continuación. Sin perjuicio de ello, debe señalarse que el DNU fue rechazado por el Senado de la Nación el 14 de marzo de 2024, y en caso que fuera también rechazado por la Cámara de Diputados dejaría de tener vigencia, sin perjuicio de lo cual, a la fecha de actualización de este Prospecto, se mantiene en vigencia. El primero de los cambios traídos por el DNU es un refuerzo de la supletoriedad de las normas del Código Civil y Comercial y la autonomía de la voluntad de las partes en materia contractual, estableciendo que solo resultan de orden público las normas que así lo dispongan expresamente. En esta línea, también dispuso que los jueces deberán abstenerse de modificar las cláusulas acordadas por las partes, excepto a pedido de alguna de aquellas.

A su vez, el DNU eliminó los límites relativos al plazo mínimo de duración de las locaciones y la constitución de garantías, los cuales podrán ser dispuestos libremente por las partes.

Si bien los artículos 7 y 10 de la Ley Nro. 23.928 prohíben y declaran nulas todas las disposiciones legales, reglamentarias o contractuales que establezcan actualización monetaria, indexación por precios, variación de costos o repotenciación de deudas, entre las cuales se incluye toda cláusula contractual de ajuste de alquileres mediante utilización de dichos mecanismos, la Ley Nro. 27.551, publicada el 30 de junio de 2020 en el Boletín Oficial, ya exceptuaba a los contratos de locación, cualquiera fuera su destino, de lo dispuesto en dichas normas (sin perjuicio de, en algunos casos, el ajuste autorizado pudiera realizarse únicamente bajo ciertos condicionamientos). Adicionalmente, la legislación permitía mecanismos alternativos como, por ejemplo, que las partes se obliguen a negociar periódicamente de buena fe el precio de la locación durante la vigencia del contrato y, de no llegar a un acuerdo, que un tercero defina el precio aplicable para el período siguiente. El DNU ratificó que las normas de la Ley Nro. 23.928 no se aplican a los contratos de locación y estableció que las partes son libres de aplicar libremente cualquier medio de ajuste para el valor del canon locativo.



Otro de los grandes cambios incorporados por el DNU fue la modificación del artículo 765, que otorgaba la posibilidad de quienes habían contratado en moneda extranjera a pagar su equivalente en moneda de curso legal. El DNU establece la firme obligatoriedad de pagar en la moneda pactada. En materia de locaciones, y en sintonía con este cambio, se otorga a las partes la posibilidad de pactar el precio del alquiler en tanto en cualquier moneda.

El artículo 1.221 del Código Civil y Comercial establecía que los locatarios estaban autorizados a rescindir los contratos de locación luego de los primeros seis meses mediante notificación fehaciente al locador. Asimismo, y sujeto a ciertas excepciones, establecía penalidades para los locatarios que resolvieran el contrato en forma anticipada, y, por lo tanto, si la resolución tenía lugar dentro del primer año, el locatario debía pagar al locador el valor equivalente a un mes y medio de alquiler, y si la resolución tenía lugar luego del primer año del contrato, el locatario debía pagar al locador el valor equivalente a un mes de alquiler. El DNU otorga a las partes la libertad para acordar el régimen de multas que estimen conveniente y para el caso que no se pactara expresamente, se establece supletoriamente el pago de una penalidad equivalente al 10% del saldo del canon locativo futuro pendiente al momento de la rescisión. El DNU dejó sin efecto, asimismo, la obligatoriedad de otorgar un preaviso mínimo o máximo para la rescisión del contrato.

El Código Procesal Civil y Comercial de la Nación permite al locador iniciar una acción ejecutiva en el caso que el locatario no pague el alquiler. El proceso de acción ejecutiva es más definido y abreviado que los procesos civiles ordinarios debido a que el locatario solo puede presentar defensas específicas, limitadas y ciertas al reclamo del locador.

El Código Procesal Civil y Comercial de la Nación permite también ciertos procedimientos especiales, tales como el desalojo. Si bien los jueces tienen la facultad de ordenar a los locatarios que adeuden dos meses o más de alquiler que desalojen la propiedad, habitualmente se abstienen de ejercer dicha facultad, y, en consecuencia, los procedimientos de desalojo pueden durar entre seis meses y dos años desde la fecha en que se inicia el juicio hasta la efectiva desocupación.

Mientras que la política actual desalienta la regulación por parte del gobierno de los contratos de locación y favorece la iniciativa privada, la Compañía no puede garantizar que el Poder Ejecutivo Nacional o el Congreso Nacional impongan normas adicionales o modifiquen las existentes en el futuro. Existe un verdadero riesgo de que el congreso deje sin efecto el citado DNU, en cuyo caso recobraría vigencia el sistema anterior. En el pasado cercano, y con la finalidad de paliar la crisis económica por la cual atravesó la Argentina durante el 2020, el Gobierno argentino promulgó regulaciones que congelaban los precios de los arrendamientos, extendían los plazos de locación y prohibían desalojos por falta de pago o resolución de contratos, pudiendo dictarse medidas similares en el futuro.

b. Ley General de Sociedades

Todas las compañías que operan en Argentina son reguladas por la Ley General de Sociedades, debiendo encontrarse inscriptas ante el Registro Público de Comercio de la jurisdicción de su constitución. Por otra parte, toda compañía que posea acciones o títulos valores emitidos mediante oferta pública se encuentra sujeta a las Normas de la CNV, con ciertas excepciones. En efecto, de una consulta realizada por la Compañía como consecuencia de las reformas introducidas mediante Ley Nro. 27.440 (la "Ley de Financiamiento Productivo") a la Ley de Mercado de Capitales, específicamente respecto a los sujetos alcanzados por la fiscalización a cargo de la CNV, la CNV se expidió manifestando que la fiscalización societaria relacionada a Sociedades de Responsabilidad Limitada quedaba en cabeza de la IGJ.

Debido a que la Compañía posee títulos valores que cotizan en bolsa en Argentina, ella debe observar las normas de divulgación, régimen informativo, gobierno y de otro tipo que son aplicables a dichas compañías en los mercados en los que cotizan, incluyendo las Normas de la CNV.

c. Regulación del Mercado de Valores de Argentina

En diciembre de 2012, el Gobierno argentino promulgó la Ley de Mercado de Capitales, la cual derogó la Ley Nro. 17.811 promulgada en 1968. La Ley de Mercado de Capitales establece las normas que rigen los mercados de capitales, sus participantes y las normas conforme a las cuales los títulos allí negociados están sujetos a regulación y supervisión por la CNV. En septiembre de 2013, la CNV emitió la Resolución General Nro. 622/2013, la cual



contiene un nuevo conjunto de normas que también implementa y administra los requisitos de la Ley de Mercado de Capitales, la cual fue complementada y modificada de vez en vez, en particular mediante la Resolución General Nro. 1095/2025. El 11 de mayo de 2018 se publicó en el Boletín Oficial la Ley de Financiamiento Productivo, mediante la cual se creó un nuevo régimen de financiamiento para Micro, Pequeñas y Medianas Empresas (“MiPyMEs”), se modificaron, entre otras, la Ley de Mercado de Capitales y la Ley de Obligaciones Negociables, así como ciertas disposiciones fiscales relacionadas, y se establecieron reglamentaciones para instrumentos derivados, todo ello con el objetivo de lograr un marco regulatorio financiero transparente y moderno que contribuya al desarrollo de la economía argentina. El 21 de mayo de 2018, el Gobierno argentino emitió el Decreto N° 471/2018, el cual regula ciertos aspectos de la Ley de Financiamiento Productivo, y en consecuencia de la Ley de Mercado de Capitales.


La Ley de Financiamiento Productivo y la Ley de Mercado de Capitales, conforme se encuentra actualmente vigente, establece, entre otras cosas, los siguientes objetivos y principios clave:

- promover la participación en el mercado de capitales de inversores, asociaciones sindicales, asociaciones y cámaras empresariales, organizaciones profesionales y de todas las instituciones de ahorro público, favoreciendo el mecanismo diseñado para fomentar el ahorro nacional y su canalización hacia el desarrollo productivo;
- fortalecer los mecanismos de protección y prevención de abusos contra los inversores;
- promover el acceso al mercado de capitales para MiPyMES;
- propender la creación de un mercado de capitales federalmente integrado, a través de mecanismos para la interconexión de los sistemas informáticos de los distintos ámbitos de negociación, con los más altos estándares de tecnología;
- fomentar la simplificación de la negociación para los usuarios y así lograr una mayor liquidez y competitividad a fin de obtener las condiciones más favorables al momento de concretar las operaciones;
- reducir el riesgo sistémico en el mercado de capitales de Argentina mediante acciones y resoluciones destinadas a implementar las mejores prácticas internacionales;
- promover la integridad y transparencia del mercado de capitales argentino; y
- promover la inclusión financiera.

La CNV es una entidad autárquica del Gobierno argentino con competencia sobre todo el territorio argentino, que se rige por las disposiciones de la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de la CNV, entre otras reglamentaciones legales relacionadas. La relación de la CNV con el poder ejecutivo argentino se mantiene a través del Ministerio de Economía, quien entiende cualesquiera apelaciones procesales administrativas presentadas contra decisiones realizadas por la CNV, sin perjuicio de cualesquiera otras acciones y recursos legales previstos en la Ley de Mercado de Capitales.

La CNV supervisa y regula los mercados autorizados en los que se negocian los valores negociables, las sociedades autorizadas en el régimen de oferta pública y todos los demás participantes del mercado autorizados a operar en el régimen de oferta pública.

Antes de ofrecer valores negociables al público en Argentina, una emisora debe cumplir ciertos requisitos establecidos por la CNV con respecto a sus activos, antecedentes operativos y administración. Solo las ofertas de títulos aprobadas por la CNV pueden ser listadas en un mercado de valores nacional. No obstante, la aprobación de la CNV no implica la certificación con respecto a la calidad de los títulos ofrecidos o a la solvencia de la emisora de los títulos listados, las cuales deben presentar estados contables trimestrales no auditados y estados contables anuales auditados confeccionados de conformidad con las NIIF, conforme fueran emitidas por el IASB, y diversos informes periódicos ante la CNV y el mercado de valores en que sus valores negociables están listados. Asimismo,



las emisoras deben informar a la CNV y al mercado de valores pertinente cualquier hecho relacionado con la emisora y sus socios que pueda afectar sustancialmente el valor de los títulos negociados.

En Argentina, los títulos de deuda negociados en un mercado suelen ser depositados ante un depositario autorizado bajo la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de la CNV, siendo actualmente Caja de Valores S.A., una sociedad de propiedad de BYMA, el único depositario autorizado por la CNV, quien brinda facilidades de depósito, y una entidad de compensación.

d. Ley de Defensa de la Competencia

La Ley de Defensa de la Competencia Nro. 27.442, promulgada el 15 de mayo de 2018 (la "Ley de Defensa de la Competencia") contempla la prohibición de llevar a cabo determinadas prácticas, a saber: acuerdos entre competidores; concentraciones económicas, los actos o conductas, relacionados con la producción o intercambio de bienes o servicios que tengan por objeto o efecto limitar, restringir, falsear o distorsionar la competencia o el acceso al mercado o que constituyan abuso de una posición dominante en un mercado, de modo que pueda resultar en perjuicio del interés económico general. Se les aplicarán las sanciones establecidas en la Ley de Defensa de la Competencia a quienes realicen dichos actos o incurran en dichas conductas, sin perjuicio de otras responsabilidades que pudieren corresponder como consecuencia de ellos.

Se entiende por concentración económica la toma de control de una o varias empresas, a través de la realización de cualquiera de los siguientes actos: (a) la fusión entre empresas; (b) la transferencia de fondos de comercio; (c) la adquisición de la propiedad o cualquier derecho sobre acciones o participaciones de capital o títulos de deuda que den cualquier tipo de derecho a ser convertidos en acciones o participaciones de capital o a tener cualquier tipo de influencia en las decisiones de la persona que los emita, cuando tal adquisición otorgue al adquirente el control de, o influencia sustancial sobre sí misma; (d) cualquier otro acuerdo o acto que transfiera -en forma fáctica o jurídica- a una persona o grupo económico los activos de una empresa o le otorgue influencia determinante en la adopción de decisiones de administración ordinaria o extraordinaria de una empresa; (e) cualquiera de los actos del inciso (c), más arriba, que implique la adquisición de influencia sustancial en la estrategia competitiva de una empresa.

Cuando la suma del volumen del negocio total del conjunto de empresas supere en Argentina la suma equivalente a 100.000.000 de unidades móviles, que debe ajustarse en forma anual para reflejar la variación del índice de precios, deberá notificarse a la autoridad nacional de la competencia para su examen previamente a la fecha de perfeccionamiento de cualquier acto contemplado en el apartado anterior o la materialización de la toma de control, lo que acaeciere primero.

A su vez, la Ley de Defensa de la Competencia creó la autoridad nacional de la competencia como organismo descentralizado y autárquico con el fin de aplicar y controlar el cumplimiento de dicha ley.

Por último, a la fecha del Prospecto se verificó la voluntad de derogar la actual Ley de Defensa de la Competencia Nro. 27.442 y aprobar una nueva, mediante el proyecto de ley titulado "Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos", que el gobierno nacional envió al Congreso el día 27 de diciembre del 2023. Si bien el proyecto no resultó aprobado, incluía una nueva ley de defensa de la competencia cuya intención manifestaba ser la de simplificar y transparentar el proceso de selección de los miembros del Tribunal de Defensa de la Competencia y facultar a la investigación de conductas anticompetitivas de organismos públicos, entre otros aspectos.

e. Prevención del Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo

El concepto de lavado de dinero se utiliza generalmente para referirse a operaciones que tienen el objeto de aparentar un origen lícito para activos adquiridos o generados como consecuencia de actividades delictivas.

El lavado de activos busca ocultar o disimular la naturaleza, origen, ubicación, propiedad o control del dinero y/o bienes obtenidos ilegalmente. Implica introducir en la economía activos de procedencia ilícita, dándoles apariencia de legalidad al valerse de actividades lícitas, lo que permite a delincuentes y organizaciones criminales disfrazar el origen ilegal de su producto, sin poner en peligro su fuente.

El 13 de abril de 2000, el Congreso de la Nación aprobó la Ley Nro. 25.246 (modificada y complementada entre otras, por las Leyes 26.087, 26.119, 26.734, 26.860, 26.683, y 27.739, 26.268, 27.260, 27.304, 27.440, 27.446 y



N°27.508) (la “Ley de Prevención del Lavado de Activos”), que tipifica el lavado de activos como un delito penal. Además, la Ley de Prevención de Lavado de Activos, que reemplazó diversos artículos del Código Penal de la Nación, estableció sanciones severas y un régimen penal administrativo para cualquier persona que participe en dichas actividades ilícitas, y creó por medio de su artículo 5 la UIF, organismo con autonomía y autarquía financiera en la órbita del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación, que es responsable del manejo y la transmisión de información a fin de prevenir: (i) delitos relacionados al tráfico de armas y comercialización ilegal de estupefacientes; (ii) delitos relacionados con las actividades de una asociación ilícita, según la definición del artículo 210 bis del Código Penal de Argentina, (iii) actos ilegales cometidos por asociaciones ilícitas constituidas para cometer delitos con objetivos políticos o raciales; (iv) delitos contra la administración pública; (v) delitos de prostitución de menores y pornografía infantil; (vi) delitos que involucren financiación a terroristas; (vii) extorsión; (viii) tráfico de personas, entre otros. La ley 26.683, por su parte, aprobada con fecha 1 de junio de 2011, en cumplimiento de las recomendaciones del Grupo de Acción Financiera (“GAFI”) sobre prevención de lavado de dinero, tuvo por objeto la modificación de varios artículos del Código Penal de la Nación y la reforma de determinados artículos de la Ley de Prevención de Lavado de Activos, tipificando al lavado de dinero como un delito autónomo y diferenciándolo del delito de encubrimiento, extendiendo los deberes de informar a ciertos miembros del sector privado entre otros temas regulados en ella. Por su parte, la UIF es el organismo responsable del análisis, tratamiento y transmisión de información a los efectos de prevenir e impedir el lavado de activos provenientes de diferentes actividades delictivas y el financiamiento del terrorismo.

El principal objetivo de la Ley de Prevención del Lavado de Activos es prevenir el lavado de dinero. Juntamente con las prácticas internacionalmente aceptadas, la ley no responsabiliza por el control de estas operaciones delictivas solamente a los organismos gubernamentales, sino que también asigna ciertos deberes a varias personas del sector privado, los cuales consisten mayormente en deberes de recolección de información y realización de reportes a la UIF.

Con fecha 22 de diciembre de 2011, el Congreso de la Nación sancionó la Ley 26.734 (la “Ley Antiterrorista”), que tipifica el financiamiento del terrorismo como un delito penal.

Con fecha 14 de marzo de 2024, a través de la Ley 27.739 el Congreso Nacional modificó ciertos aspectos clave de la Ley de Prevención de Lavado de Activos, los cuales se indican abajo. Posteriormente, en octubre de 2024, el Decreto N.º 891/2024 introdujo modificaciones adicionales a la Ley N.º 25.246, principalmente en aspectos reglamentarios y operativos de su aplicación. Asimismo, en abril de 2025, el Decreto N.º 274/2025 modificó artículos específicos de la Ley N.º 25.246, reforzando y precisando determinadas disposiciones del régimen vigente. Adicionalmente, durante el año 2025, diversas resoluciones dictadas por la UIF impactaron en la regulación aplicable a la prevención del lavado de activos y el financiamiento del terrorismo. A continuación, se incluye un resumen de determinadas disposiciones relativas a las normas del régimen de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo dispuestas por la Ley de Prevención del Lavado de Activos y la Ley Antiterrorista, según fueran modificadas y complementadas por otras normas y regulaciones emitidas por la UIF, el BCRA, la CNV y otras entidades reguladoras. Sin perjuicio de ello, se recomienda a los inversores consultar con sus propios asesores legales y leer las leyes mencionadas y sus decretos reglamentarios, como asimismo toda normativa complementaria y/o modificatoria.

f. *Código Penal de la Nación*

El artículo 303 del Código Penal de la Nación prescribe que habrá delito de lavado de dinero cuando alguien: “*convirtiere, transfiriere, administrare, vendiere, gravare, adquiriere, disimulare o de cualquier otro modo pusiere en circulación en el mercado, bienes u otros activos provenientes de un ilícito penal, con la consecuencia posible de que el origen de los bienes originarios o los subrogantes adquieran la apariencia de un origen lícito, y siempre que su valor supere la suma de ciento cincuenta (150) Salarios mínimos, vitales y móviles al momento de los hechos, sea en un solo acto o por la reiteración de hechos diversos vinculados entre sí*”. Asimismo, en su art. 304 se destaca que para el caso que dichos hechos delictivos fueran realidades en nombre o intervención o beneficio de una persona de existencia ideal, cuando los hechos delictivos hubieren sido realizados en nombre, o con la intervención, o en beneficio de una persona de existencia ideal, se le impondrá a dicho sujeto las sanciones mentadas en el artículo en cuestión.



Por su parte, en su artículo 306, el mismo cuerpo legal define el delito de financiamiento del terrorismo como la conducta realizada por quien “directa o indirectamente recolectare o proveyere bienes o dinero, con la intención de que se utilicen, o a sabiendas de que serán utilizados, en todo o en parte, (i) para financiar la comisión de un delito con la finalidad establecida en el artículo 41 quinquies; (ii) por una organización que cometa o intente cometer delitos con la finalidad establecida en el artículo 41 quinquies; (iii) por un individuo que cometa, intente cometer o participe de cualquier modo en la comisión de delitos con la finalidad establecida en el artículo 41 quinquies.”.

Es destacable que en línea con la práctica internacionalmente aceptada, y las reformas introducidas al Código Penal de la Nación, existe la obligación de controlar transacciones delictivas tanto en cabeza de organismos gubernamentales, como también a diversas entidades del sector privado tales como bancos, agentes autorizados por la CNV y compañías de seguro, personas físicas o jurídicas que actúen como fiduciarios, en cualquier tipo de fideicomiso y a las personas físicas o jurídicas titulares de, o vinculadas, directa o indirectamente, con, cuentas de fideicomisos, fiduciantes y fiduciarios en virtud de contratos de fideicomiso. Por dicha razón, podría ocurrir que uno o más participantes en el proceso de colocación y emisión de las Obligaciones Negociables se encuentren obligados a recolectar información vinculada con los suscriptores de Obligaciones Negociables e informarla a las autoridades, como ser aquellas que parezcan sospechosas o inusuales, o a las que les falten justificación económica o jurídica, o que sean innecesariamente complejas, ya sean realizadas en oportunidades aisladas o en forma reiterada.

g. Ley de Prevención del Lavado de Activos

El concepto de lavado de dinero se utiliza generalmente para referirse a operaciones que tienen el objeto de aparentar un origen lícito para activos adquiridos o generados como consecuencia de actividades delictivas.

El lavado de activos busca ocultar o disimular la naturaleza, origen, ubicación, propiedad o control del dinero y/o bienes obtenidos ilegalmente. Implica introducir en la economía activos de procedencia ilícita, dándoles apariencia de legalidad al valerse de actividades lícitas, lo que permite a delincuentes y organizaciones criminales disfrazar el origen ilegal de su producto, sin poner en peligro su fuente.

El 13 de abril de 2000, el Congreso de la Nación aprobó la Ley Nro. 25.246 (modificada y complementada entre otras, por las Leyes 26.087, 26.119, 26.734, 26.860, 26.683, y 27.739, 26.268, 27.260, 27.304, 27.440, 27.446 y N°27.508) (la “Ley de Prevención del Lavado de Activos”), que tipifica el lavado de activos como un delito penal. Además, la Ley de Prevención de Lavado de Activos, que reemplazó diversos artículos del Código Penal de la Nación, estableció sanciones severas y un régimen penal administrativo para cualquier persona que participe en dichas actividades ilícitas, y creó por medio de su artículo 5 la UIF, organismo con autonomía y autarquía financiera en la órbita del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación, que es responsable del manejo y la transmisión de información a fin de prevenir: (i) delitos relacionados al tráfico de armas y comercialización ilegal de estupefacientes; (ii) delitos relacionados con las actividades de una asociación ilícita, según la definición del artículo 210 bis del Código Penal de Argentina, (iii) actos ilegales cometidos por asociaciones ilícitas constituidas para cometer delitos con objetivos políticos o raciales; (iv) delitos contra la administración pública; (v) delitos de prostitución de menores y pornografía infantil; (vi) delitos que involucren financiación a terroristas; (vii) extorsión; (viii) tráfico de personas, entre otros. La ley 26.683, por su parte, aprobada con fecha 1 de junio de 2011, en cumplimiento de las recomendaciones del Grupo de Acción Financiera (“GAFI”) sobre prevención de lavado de dinero, tuvo por objeto la modificación de varios artículos del Código Penal de la Nación y la reforma de determinados artículos de la Ley de Prevención de Lavado de Activos, tipificando al lavado de dinero como un delito autónomo y diferenciándolo del delito de encubrimiento, extendiendo los deberes de informar a ciertos miembros del sector privado entre otros temas regulados en ella. Por su parte, la UIF es el organismo responsable del análisis, tratamiento y transmisión de información a los efectos de prevenir e impedir el lavado de activos provenientes de diferentes actividades delictivas y el financiamiento del terrorismo.

El principal objetivo de la Ley de Prevención del Lavado de Activos es prevenir el lavado de dinero. Juntamente con las prácticas internacionalmente aceptadas, la ley no responsabiliza por el control de estas operaciones delictivas solamente a los organismos gubernamentales, sino que también asigna ciertos deberes a varias personas del sector privado, los cuales consisten mayormente en deberes de recolección de información y realización de reportes a la UIF.



Con fecha 22 de diciembre de 2011, el Congreso de la Nación sancionó la Ley 26.734 (la “Ley Antiterrorista”), que tipifica el financiamiento del terrorismo como un delito penal.

Con fecha 14 de marzo de 2024, a través de la Ley 27.739 el Congreso Nacional modificó ciertos aspectos clave de la Ley de Prevención de Lavado de Activos, los cuales se indican abajo. Posteriormente, en octubre de 2024, el Decreto N.º 891/2024 introdujo modificaciones adicionales a la Ley N.º 25.246, principalmente en aspectos reglamentarios y operativos de su aplicación. Asimismo, en abril de 2025, el Decreto N.º 274/2025 modificó artículos específicos de la Ley N.º 25.246, reforzando y precisando determinadas disposiciones del régimen vigente. Adicionalmente, durante el año 2025, diversas resoluciones dictadas por la UIF impactaron en la regulación aplicable a la prevención del lavado de activos y el financiamiento del terrorismo. A continuación, se incluye un resumen de determinadas disposiciones relativas a las normas del régimen de lavado de dinero y financiamiento del terrorismo dispuestas por la Ley de Prevención del Lavado de Activos y la Ley Antiterrorista, según fueran modificadas y complementadas por otras normas y regulaciones emitidas por la UIF, el BCRA, la CNV y otras entidades reguladoras. Sin perjuicio de ello, se recomienda a los inversores consultar con sus propios asesores legales y leer las leyes mencionadas y sus decretos reglamentarios, como asimismo toda normativa complementaria y/o modificatoria.

b. Código Penal de la Nación

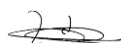
El artículo 303 del Código Penal de la Nación prescribe que habrá delito de lavado de dinero cuando alguien: “*convirtiere, transfiriere, administrare, vendiere, gravare, adquiriere, disimulare o de cualquier otro modo pusiere en circulación en el mercado, bienes u otros activos provenientes de un ilícito penal, con la consecuencia posible de que el origen de los bienes originarios o los subrogantes adquieran la apariencia de un origen lícito, y siempre que su valor supere la suma de ciento cincuenta (150) Salarios mínimos, vitales y móviles al momento de los hechos, sea en un solo acto o por la reiteración de hechos diversos vinculados entre sí*”. Asimismo, en su art. 304 se destaca que para el caso que dichos hechos delictivo fueran realidades en nombre o intervención o beneficio de una persona de existencia ideal, cuando los hechos delictivos hubieren sido realizados en nombre, o con la intervención, o en beneficio de una persona de existencia ideal, se le impondrá a dicho sujeto las sanciones mentadas en el artículo en cuestión.

Por su parte, en su artículo 306, el mismo cuerpo legal define el delito de financiamiento del terrorismo como la conducta realizada por quien “*directa o indirectamente recolectare o proveere bienes o dinero, con la intención de que se utilicen, o a sabiendas de que serán utilizados, en todo o en parte, (i) para financiar la comisión de un delito con la finalidad establecida en el artículo 41 quinquies; (ii) por una organización que cometa o intente cometer delitos con la finalidad establecida en el artículo 41 quinquies; (iii) por un individuo que cometa, intente cometer o participe de cualquier modo en la comisión de delitos con la finalidad establecida en el artículo 41 quinquies.*”.

Es destacable que en línea con la práctica internacionalmente aceptada, y las reformas introducidas al Código Penal de la Nación, existe la obligación de controlar transacciones delictivas tanto en cabeza de organismos gubernamentales, como también a diversas entidades del sector privado tales como bancos, agentes autorizados por la CNV y compañías de seguro, personas físicas o jurídicas que actúen como fiduciarios, en cualquier tipo de fideicomiso y a las personas físicas o jurídicas titulares de, o vinculadas, directa o indirectamente, con, cuentas de fideicomisos, fiduciantes y fiduciarios en virtud de contratos de fideicomiso. Por dicha razón, podría ocurrir que uno o más participantes en el proceso de colocación y emisión de las Obligaciones Negociables se encuentren obligados a recolectar información vinculada con los suscriptores de Obligaciones Negociables e informarla a las autoridades, como ser aquellas que parezcan sospechosas o inusuales, o a las que les falten justificación económica o jurídica, o que sean innecesariamente complejas, ya sean realizadas en oportunidades aisladas o en forma reiterada.

i. Ley de Prevención del Lavado de Activos

De acuerdo con lo dispuesto por la Ley de Prevención del Lavado de Activos, las siguientes personas, entre otras, están obligadas a informar a la UIF: (i) Las entidades financieras sujetas al régimen de la ley 21.526 y sus modificatorias, y aquellas a las que el Banco Central de la República Argentina extienda su aplicación, en ejercicio de sus competencias; (ii) Las entidades sujetas al régimen de la ley 18.924 y sus modificatorias; (iii) Las remesadoras de fondos; (iv) Las empresas dedicadas al transporte de caudales y todas aquellas que brindan servicios de custodia o resguardo de fondos o valores; (v) Los emisores, operadores y proveedores de servicios de cobros y/o pagos; (vi)



Los proveedores no financieros de crédito, no previstos en otros supuestos de este artículo; (vii) Las personas humanas y/o jurídicas registradas o autorizadas por CNV, conforme a las definiciones contenidas en la Ley N° 26.831 y sus modificatorias, y en las reglamentaciones dictadas por ese organismo, para operar en el ámbito del mercado de capitales como agentes de negociación, agentes de liquidación y compensación y demás intermediarios que cumplan funciones equivalentes; agentes de colocación y distribución que actúen en la colocación de Fondos Comunes de Inversión o de otros productos de inversión colectiva autorizados por esa comisión; agentes asesores globales de inversión y demás personas jurídicas a cargo de la apertura del legajo e identificación del perfil de riesgo del cliente en materia de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y de la proliferación de armas de destrucción masiva; y los fiduciarios financieros contemplados en el Capítulo 30 del Título IV del Libro Tercero del Código Civil y Comercial de la Nación y sus modificaciones, que actúen en ese carácter en fideicomisos financieros con oferta pública autorizada por la citada comisión; (viii) Las plataformas de financiamiento colectivo y demás personas jurídicas autorizadas por la CNV para actuar en el marco de sistemas de financiamiento colectivo a través del uso de portales web u otros medios análogos, con el objeto principal de poner en contacto, de manera profesional, a una pluralidad de personas humanas y/o jurídicas que actúan como inversores con personas humanas y/o jurídicas que solicitan financiación en calidad de emprendedores de financiamiento colectivo; (ix) Las empresas aseguradoras y reaseguradoras autorizadas por la Superintendencia de Seguros de la Nación, previstas en la ley 20.091 y sus modificatorias; (x) Intermediarios de seguros y Agentes autorizados por la Superintendencia de Seguros de la Nación que actúen como Agentes Institorios, Sociedades de Productores Asesores de Seguros y Productores Asesores de Seguro, cuyas actividades estén regidas por las leyes 17.418, 20.091 y 22.400, sus modificatorias, concordantes y complementarias, que operen en la comercialización de seguros de vida con ahorro o seguros de retiro; (xi) Las asociaciones mutuales y cooperativas autorizadas por el Instituto Nacional de Asociativismo y Economía Social, reguladas por las leyes 20.321 y 20.337 y sus modificatorias, en función de la actividad que desarrollen; (xii) Las sociedades de capitalización, de ahorro, de ahorro y préstamo, de economía, de constitución de capitales u otra determinación similar o equivalente, que requieran bajo cualquier forma dinero o valores al público con la promesa de adjudicación o entrega de bienes, prestaciones de servicios o beneficios futuros, comprendidas en el artículo 9° de la ley 22.315 y sus modificatorias; (xiii) Los proveedores de servicios de activos virtuales; (xiv) Las personas humanas y/o jurídicas, u otras estructuras con o sin personería jurídica, que como actividad habitual, exploten, administren, operen, o de cualquier manera, organicen, por sí o a través de terceros, cualquier modalidad o sistema de captación de juegos de azar; (xv) Las personas humanas y/o jurídicas, u otras estructuras con o sin personería jurídica, que realicen corretaje inmobiliario; (xvi) Las personas humanas y/o jurídicas, u otras estructuras con o sin personería jurídica, dedicadas a la compraventa de obras de arte, antigüedades u otros bienes suntuarios, inversión filatélica o numismática, o a la exportación, importación, elaboración o industrialización de joyas o bienes con metales o piedras preciosas; (xvii) Los abogados, contadores públicos y escribanos públicos, únicamente cuando a nombre y/o por cuenta de sus clientes, preparen o realicen transacciones sobre las siguientes actividades: a) Compra y/o venta de bienes inmuebles, cuando el monto involucrado sea superior a setecientos (700) salarios mínimos, vitales y móviles, b) Administración de bienes y/u otros activos cuando el monto involucrado sea superior a ciento cincuenta (150) salarios mínimos, vitales y móviles, c) Administración de cuentas bancarias, de ahorros y/o de valores cuando el monto involucrado sea superior a cincuenta (50) salarios mínimos, vitales y móviles, d) Organización de aportes o contribuciones para la creación, operación o administración de personas jurídicas u otras estructuras jurídicas, e) Creación, operación o administración de personas jurídicas u otras estructuras jurídicas, y la compra y venta de negocios jurídicos y/o sobre participaciones de personas jurídicas u otras estructuras jurídicas. En el caso de los contadores, quedan comprendidas, además de las transacciones señaladas, la confección de informes de auditoría de estados contables. Los abogados, escribanos públicos y contadores públicos que actúan como profesionales independientes no están obligados a reportar transacciones sospechosas si la información relevante se obtuvo en circunstancias en las que estos están sujetos al secreto profesional; (xviii) Las personas humanas y/o jurídicas, u otras estructuras con o sin personería jurídica, que de manera habitual preparen o efectivamente lleven a cabo alguna de las siguientes transacciones, a nombre y/o por cuenta de sus clientes: a) Actúen como agente creador de personas jurídicas, b) Actúen por sí o faciliten la actuación de otros, como director, apoderado, socio, o una posición similar según la persona jurídica o la estructura jurídica de que se trate, c) Provean domicilio legal, comercial o postal y/o espacio físico para personas jurídicas u otras estructuras jurídicas, d) Actúen como fiduciario por sí (o faciliten la actuación de otros) de un fideicomiso no financiero o que desempeñe la función equivalente para otra forma de estructura jurídica; (xix) Los registros



públicos, y los organismos representativos de fiscalización y control de personas jurídicas correspondientes, los registros de la propiedad inmueble, los registros de la propiedad automotor, los registros prendarios, los registros de embarcaciones de todo tipo y los registros de aeronaves; (xx) Los organismos de la Administración Pública y entidades descentralizadas y/o autárquicas que ejercen funciones regulatorias, de control, supervisión y/o superintendencia sobre actividades económicas y/o negocios jurídicos y/o sobre sujetos de derecho, individuales o colectivos: el Banco Central de la República Argentina, la Administración Federal de Ingresos Públicos, la Superintendencia de Seguros de la Nación, la Comisión Nacional de Valores y el Instituto Nacional de Asociativismo y Economía Social; y (xxi) Las personas jurídicas que cumplen funciones de organización y regulación de los deportes profesionales y las asociaciones y/o entidades afiliadas. (i) las entidades financieras y las empresas aseguradoras; (ii) las entidades cambiarias y las personas humanas o jurídicas autorizadas por el BCRA para operar en la compraventa de divisas bajo forma de dinero o de cheques extendidos en moneda extranjera o mediante el uso de tarjetas de crédito o débito, o en la transferencia de fondos dentro del país o al exterior; (iii) agentes y sociedades de bolsa, administradoras de fondos comunes de inversión, agentes del mercado abierto electrónico y todos aquellos intermediarios en la compra, alquiler o préstamo de títulos valores; (iv) las empresas dedicadas al transporte de caudales, empresas prestatarias o concesionarias de servicios postales que realicen operaciones de giros de divisas o de traslado de distintos tipos de moneda o billete; (v) organismos de la administración pública como el BCRA, la Agencia de Recaudación y Control Aduanero (la “ARCA”), la Superintendencia de Seguros de la Nación (la “SSN”), la CNV y la IGJ; (vi) los profesionales matriculados por Consejos Profesionales de Ciencias Económicas y los escribanos públicos; y (vii) las personas humanas o jurídicas que actúen como administradores, fiduciarios, intermediarios o agente de fideicomisos. La reforma traída por la Ley 27.739 agrega como sujetos obligados ante la UIF aquellos que actúen como: (i) proveedores de servicios de activos virtuales; (ii) proveedores no financieros de crédito; (iii) agentes depositarios centrales de valores negociables o entidades registradas para recibir depósitos colectivos de valores negociables; (iv) abogados y proveedores de servicios societarios y fiduciarios que realicen determinadas actividades. Sin perjuicio de ello, los contadores, abogados o escribanos que actúen como profesionales independientes no están obligados a reportar transacciones sospechosas si la información relevante se obtuvo de circunstancias en las que estos están sujetos al secreto profesional.

El decreto 891 del año 2024 modifica el inciso 7 del artículo 20, agregando como obligado a informar a la UIF a las personas humanas y/o jurídicas registradas o autorizadas por la CNV, conforme a las definiciones contenidas en la Ley de Mercado de Capitales y sus modificatorias, y en las reglamentaciones dictadas por ese organismo, para operar en el ámbito del mercado de capitales, y excluyendo de esta responsabilidad a las asociaciones mutuales y cooperativas y a aquellas personas físicas o jurídicas cuya actividad habitual sea la compraventa de automóviles, camiones, motos, ómnibus y microómnibus, tractores, maquinaria agrícola y vial, naves, yates y similares, aeronaves y aerodinos. Las personas humanas y jurídicas sujetas a la Ley de Prevención del Lavado de Activos deben cumplir con ciertas obligaciones establecidas en dicha ley y sus reglamentaciones dictadas por los distintos organismos con competencia en la materia, entre ellas: (i) recabar de sus clientes documentos que prueben fehacientemente su identidad, personería jurídica, domicilio y demás datos que en cada caso se estipule (el principio básico de la normativa es la internacionalmente conocida política de “*conozca a su cliente*”); (ii) informar cualquier hecho u operación sospechosa: a los efectos de la Ley de Prevención del Lavado de Activos, se consideran operaciones sospechosas aquellas transacciones que, de acuerdo con los usos y costumbres de la actividad que se trate, como así también de la experiencia e idoneidad de las personas obligadas a informar, resulten inusuales, sin justificación económica o jurídica o de complejidad inusitada o injustificada, sean realizadas en forma aislada o reiterada (independientemente de su monto); y (iii) abstenerse de revelar al cliente o a terceros las actuaciones que se están realizando en cumplimiento de la mencionada ley; (iv) registrarse ante la UIF; (v) documentar los procedimientos de prevención de lavado de activos, financiación del terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva, estableciendo manuales internos que reflejen las tareas a desarrollar, asignando las responsabilidades funcionales que correspondan; (vi) designar oficiales de cumplimiento; (vii) obtener información y determinar el propósito y la naturaleza de la relación establecida con el cliente; (viii) determinar el riesgo de lavado de activos, de financiación del terrorismo y de financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva asociados a los clientes; (ix) realizar una debida diligencia continua de la relación comercial, contractual, económica o financiera y establecer reglas de monitoreo que permitan examinar las transacciones realizadas durante todo el transcurso de la relación, (x) identificar a las personas humanas que ejercen funciones de administración y




representación del cliente y a aquellas que posean facultades de disposición; (xi) adoptar medidas específicas a efectos de mitigar el riesgo de lavado de activos, financiación del terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva; (xii) Contar con sistemas apropiados de gestión de riesgo para determinar si el cliente o los beneficiarios finales son una persona expuesta políticamente; (xiii) determinar el origen y licitud de los fondos; y (xiv) conservar, por un período mínimo de diez (10) años, en forma física o digital, todos los registros necesarios sobre las transacciones, tanto locales como internacionales, para poder cumplir rápida y satisfactoriamente con los pedidos de información efectuados por la UIF u otras autoridades competentes. En el marco del análisis de un reporte de operación sospechosa (“ROS”), las personas humanas o jurídicas antes mencionadas no podrán oponer ante la UIF el secreto bancario, el bursátil o el profesional, ni los compromisos legales o contractuales de confidencialidad. El ARCA solo podrá revelar a la UIF la información en su posesión en aquellos casos en que el ROS hubiera sido realizado por dicho organismo y solo con relación a las personas humanas o jurídicas involucradas directamente en la operación reportada. En los restantes casos, la UIF requerirá el levantamiento del secreto fiscal al juez federal competente en materia penal, quien dispondrá que el ARCA divulgue la información en su poder.

Es destacable que el 21 de octubre 2021 entró en vigencia la Resolución N°112/2021 de la UIF, mediante la cual se establecieron ciertas medidas y procedimientos que todos los Sujetos Obligados deben observar para identificar a los Beneficiarios Finales de cada persona jurídica, fideicomiso, fondo de inversión, o cualquier otro patrimonio de afectación y/o estructura jurídica. Entre otros puntos, la resolución fijó: (i) Una nueva definición de Beneficiario Final, mediante la cual, entre otras, se redujo del 20% al 10% el umbral del porcentaje para ser considerado como “beneficiario final”, y destacó que, (ii) ante la imposibilidad de identificar a un beneficiario final, los Sujetos Obligados deberán identificar a la persona humana que tenga a su cargo la dirección, administración o representación de la persona jurídica, fideicomiso, fondo de inversión, o cualquier otro patrimonio de afectación y/o estructura jurídica: A todo evento, cualquier declaración falsa realizada ante un Sujeto Obligado, será considerada una infracción grave y sancionados bajo el régimen de la Ley N°25.246.

En lo que respecta al mercado de capitales, la UIF emitió la N° 21/2018, tal como fuera modificada de vez en vez, que establecen ciertas medidas que los agentes autorizados por la CNV deberán observar para prevenir, detectar y reportar los hechos, actos, operaciones u omisiones que puedan provenir de la comisión de los delitos de lavado de activos y financiación del terrorismo en el mercado de capitales. La normativa en cuestión, establece entre otras, las pautas generales acerca de la identificación del cliente (incluyendo la distinción entre clientes habituales, ocasionales e inactivos), la información a requerir, la documentación a conservar y los procedimientos para detectar y reportar operaciones sospechosas, y detalla ciertas obligaciones a cargo de los sujetos obligados, entre ellas (i) la elaboración de un manual que establezca los mecanismos y procedimientos para la prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo; b) la designación de un oficial de cumplimiento; c) la implementación de auditorías periódicas; d) la capacitación del personal; e) la implementación de medidas que permitan consolidar electrónicamente las operaciones que realizan con los clientes, así como herramientas tecnológicas que posibiliten analizar o monitorear distintas variables para identificar ciertos comportamientos y visualizar posibles operaciones sospechosas; f) la implementación de herramientas tecnológicas que permitan establecer de una manera eficaz los sistemas de control y prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo; y g) la elaboración de registros de análisis y gestión de riesgo de las operaciones inusuales detectadas y aquellas que por haber sido consideradas sospechosas hayan sido reportadas. Asimismo, se pone de resalto, que la CNV ha establecido entre otras, que las entidades bajo su órbita de contralor, deben cumplir con los estándares establecidos por la UIF, y que todo adquirente de obligaciones negociables asumirá la obligación de aportar la información y documentación que se les requiera respecto del origen de los fondos utilizados para la suscripción y su legitimidad.

Por otro lado, mediante resolución UIF N° 35/2023 se ha actualizado la normativa respecto de la nómina de personas que deben ser consideradas personas políticamente expuestas en Argentina, considerando las funciones que desempeñan o han desempeñado, así como su relación de cercanía o afinidad con terceros que desempeñen o hayan desempeñado en dichas funciones, y mediante resolución UIF N° 78/2023 y sus modificatorias, aplicable a los Sujetos Obligados en el marco del mercado de capitales, fue emitida con el objetivo principal de establecer requisitos mínimos relacionados con la identificación, evaluación, monitoreo, administración y mitigación del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo. Por último su parte, la resolución 110/2024 de la UIF, crea un sistema de gestión de riesgos de acuerdo al régimen de regularización de activos para aquellos sujetos obligados



mencionados en el artículo 20 de la Ley N° 25.246. Para el caso de detectar operaciones sospechosas de Lavado de Activos, de Financiación del Terrorismo y de Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva vinculadas al mencionado régimen, que fueran realizadas por sus clientes durante la vigencia de la presente, deberán reportarlas a través de la página web del Organismo (www.uif.gob.ar/sro) en el apartado denominado "ROS RRA". Dicho reporte deberá ser debidamente fundado y contener una descripción de las circunstancias por las cuales se considera que la operación tiene carácter de sospechosa, en el marco del Régimen de Regularización de Activos, y revelar un adecuado análisis de la operatoria y el perfil transaccional del cliente.

Por su parte la Ley 27.739 dispone la creación de un Registro Público Centralizado de Beneficiarios Finales mediante el cual se concentrará el registro y la información adecuada, precisa y actualizada de todos los beneficiarios finales activos del país, y cuya autoridad de aplicación a nivel nacional será la ARCA. El mismo se conformará con la información proveniente de los Regímenes Informativos establecidos por la ARCA junto con toda otra información que dicha autoridad pueda requerir a otros organismos y permitirá un uso amplio de la misma con distintos grados de accesos para organismos públicos y particulares. Adicionalmente, la Ley 27.739 crea también un Registro de Proveedores de Servicios de Activos Virtuales a través de cual la CNV, en su carácter de autoridad de aplicación, reunirá la información adecuada, precisa y actualizada, referida a aquellas personas humanas y jurídicas que revistan el carácter de Proveedores de Servicios de Activos Virtuales. Posteriormente, el Decreto N.º 891/2024 sustituyó diversos artículos de la Ley N.º 25.246, introduciendo modificaciones vinculadas, entre otros aspectos, al funcionamiento de la UIF, a la designación y requisitos de sus autoridades y al alcance de determinados sujetos obligados. A su vez, el Decreto N.º 274/2025 modificó artículos específicos de la Ley N.º 25.246, con el objeto de reforzar las competencias y facultades de la UIF, adecuar los procedimientos sancionatorios y profundizar la aplicación del enfoque basado en riesgos, entre otros.

Durante los años 2024 y 2025 la UIF dictó diversas resoluciones que tuvieron un impacto relevante en la aplicación práctica del régimen de prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo. En particular, la Resolución UIF N.º 207/2025 reforzó el esquema de prevención y detección del financiamiento del terrorismo, estableciendo obligaciones específicas en materia de reporte de operaciones sospechosas en plazos abreviados, mecanismos de control sobre registros vinculados a personas y entidades designadas, y medidas de inmovilización y congelamiento de activos. Asimismo, la Resolución UIF N.º 233/2025 introdujo un marco obligatorio de intercambio de información entre la UIF y otros organismos de supervisión y control, fortaleciendo la cooperación interinstitucional y la trazabilidad de la información relevante. Por su parte, la Resolución UIF N.º 78/2025 actualizó umbrales objetivos y criterios de control aplicables a determinadas operaciones y sujetos obligados.

Finalmente, cabe mencionar que, el 2 de enero de 2026, fue promulgada la ley 27.799, que introdujo reformas al Régimen Penal Tributario mediante la actualización de los montos y umbrales previstos para la configuración de los delitos tributarios, previsionales y aduaneros, así como de las sanciones administrativas asociadas. Asimismo, la norma modificó los supuestos de no formulación de la denuncia penal y de extinción de la acción penal, estableciendo condiciones vinculadas a la cancelación total e incondicional de las obligaciones adeudadas, e incorporó reglas específicas en materia de prescripción de las acciones fiscales, junto con un régimen de declaración jurada simplificada con efectos liberatorios y presunciones de exactitud en los términos allí previstos.

j. Ley de Inocencia Fiscal

El 27 de diciembre de 2025, el Congreso sancionó la "*Ley de Inocencia Fiscal*", fijando nuevos umbrales de punibilidad y "*Blindaje Fiscal*", consolidando un cambio de paradigma basado en la "*presunción de exactitud*" a favor del contribuyente, actualiza los umbrales penales tras años de erosión inflacionaria y crea un régimen de regularización de activos. Se procede a remarcar los principales aspectos de la legislación acorde a nuestro entendimiento:

- i) Se actualizan las condiciones objetivas de punibilidad, para el caso de (a) evasión simple, el piso se eleva de \$1.500.000 a \$100.000.000, y (b) evasión agravada, el umbral se incrementa a \$1.000.000.000, en ambos casos por cada tributo y ejercicio anual. Se elevan los montos para las agravantes por uso de facturas apócrifas a \$100.000.000 de perjuicio fiscal y uso de interpósitas personas a \$200.000.000.
- ii) Seguridad Social: El umbral de evasión de aportes y contribuciones se fija en \$7.000.000 mensuales.



iii) Extinción de la Acción Penal y extinción de causas: Se permite la extinción de la acción penal mediante el pago total e incondicional de la deuda (capital, intereses y multas) antes del requerimiento de elevación a juicio. Si ya se hubiere formulado denuncia penal, el pago deberá incluir un adicional del 50% del capital adeudado.

Efecto Retroactivo: Por aplicación del principio de ley penal más benigna, se prevé el cierre de causas en trámite cuyos montos sean inferiores a los nuevos umbrales.

iv) Reducción de la Prescripción: El plazo de prescripción se reduce a 3 años para contribuyentes inscriptos que cumplan con sus obligaciones de presentación y pago.

v) Presunción de Exactitud: Las declaraciones juradas gozarán de presunción de exactitud, invirtiendo la carga de la prueba hacia el fisco, quien deberá acreditar dolo o fraude para impugnarlas.

vi) Se actualizan las multas automáticas por falta de presentación de declaraciones a \$220.000 (personas humanas) y \$440.000 (personas jurídicas), no obstante, se establece un sistema de "*aviso previo*" con un plazo de gracia (10 a 15 días) antes de la aplicación efectiva de la sanción.

ℓ. Se crea un régimen simplificado opcional para personas humanas y sucesiones indivisas residentes, con ingresos anuales hasta \$1.000.000.000 y patrimonio hasta \$10.000.000.000. Quienes adhieran quedan exentos de fiscalizaciones sobre incrementos patrimoniales no justificados (stock de activos), permitiendo la utilización de fondos no declarados en la economía real con efecto liberatorio. (Blindaje Fiscal)

l. *Ley de Prácticas Corruptas en el Extranjero (Foreign Corrupt Practices Act o FCPA por su sigla en inglés)*

En atención a que la Compañía tiene socios directos e indirectos cuya procedencia son los Estados Unidos de América, dichos socios se encuentran sujetos a la Ley de Prácticas Corruptas en el Extranjero de los Estados Unidos de América en relación con la Compañía y, en virtud de ello, la Compañía ha implementado procedimientos para la prevención de las prácticas previstas en dicha ley de los Estados Unidos como prácticas corruptas.

m. *Prácticas de Antilavado de dinero (Anti Money Laundering o AML por su sigla en inglés)*


La Compañía no es un sujeto obligado bajo las normas dictadas con el objeto de prevenir el lavado de activos de origen delictivo. Sin perjuicio de ello, la Compañía desarrolla procedimientos de "*conozca a su cliente*" tanto en relación con sus clientes como con sus proveedores en forma consistente con la legislación aplicable y las prácticas usuales a nivel internacional.

n. *Ley de Responsabilidad Penal Empresaria*

Con fecha 2 de marzo de 2018 entró en vigencia la Ley de Responsabilidad Penal Empresaria Nro. 27.401 (la "Ley de Responsabilidad Penal Empresaria"), la cual establece un régimen de responsabilidad penal para las personas jurídicas privadas (ya sean de capital nacional o extranjero, con o sin participación estatal) por los delitos de cohecho y tráfico de influencias nacional y transnacional, negociaciones incompatibles con el ejercicio de la función pública, concusión, enriquecimiento ilícito de funcionarios y empleados, y balance e informes falsos, tipificados en el Código Penal.

La persona jurídica responderá exclusivamente cuando los delitos hubieren sido realizados, directa o indirectamente, con su intervención o en su nombre, interés o beneficio, aun cuando quien hubiere actuado fuere un tercero que careciese de representación, siempre que la persona jurídica hubiese ratificado la gestión, incluso tácitamente. La persona jurídica quedará liberada de esta responsabilidad cuando quien cometiera el delito hubiere actuado en su beneficio y sin generar provecho alguno para aquella. Se impone además responsabilidad sucesiva en caso de transformación, fusión, absorción, escisión o cualquier otra modificación societaria.

Entre las penas a aplicar se incluyen multas de dos (2) a cinco (5) veces del beneficio indebido obtenido o que se hubiese podido obtener; suspensión total o parcial de actividades por un máximo de diez (10) años; suspensión para participar en concursos o licitaciones estatales de obras o servicios públicos por un máximo de diez (10) años; disolución y liquidación de la persona jurídica si esta fuese creada solo para la comisión del delito; pérdida o



suspensión de beneficios estatales y publicación de un extracto de la sentencia condenatoria a costa de la persona jurídica. El plazo de prescripción de la acción penal se fijó en seis años desde la comisión del delito.

La persona jurídica podrá celebrar un “*Acuerdo de Colaboración Eficaz*” con el Ministerio Público Fiscal, el cual producirá la suspensión de la acción penal. Este acuerdo estará sujeto a que la persona jurídica realice (i) el pago de una multa equivalente a la mitad de la mínima prevista por la Ley de Responsabilidad Penal Empresaria, (ii) la restitución de las cosas o ganancias producto del delito; (iii) abandonar en favor del Estado los bienes que resultarían decomisados de recaer condena. Podrán, asimismo establecer otras condiciones, entre ellas, la reparación del daño causado, prestar servicios comunitarios, e implementar un programa de integridad o, en su defecto, mejorar el programa de integridad existente.

Por otro lado y a los fines de eximirse de pena y responsabilidad administrativa, la persona jurídica deberá cumplir simultáneamente con las siguientes condiciones: (a) denunciar espontáneamente la comisión del delito, que debió haber sido advertido como consecuencia de una actividad propia de detección e investigación interna; (b) haber implementado un programa de integridad adecuado en los términos de la Ley de Responsabilidad Penal Empresaria con anterioridad a la comisión del delito, cuya violación debió haber implicado un esfuerzo por parte de quienes lo hubieran perpetrado; y (c) devolver el beneficio obtenido como consecuencia del ilícito.

En cuanto al programa de integridad, la Ley de Responsabilidad Penal Empresaria prevé que su implementación es obligatoria en los casos de contratación con el Estado Nacional. Sin perjuicio de que, al día de la fecha, este no es el caso de la Sociedad, Plaza Logística ha elaborado y continúa implementando un Programa de Integridad en línea con los requisitos previstos por la Ley de Responsabilidad Penal Empresaria.

El 6 de abril de 2018 fue publicado en el Boletín Oficial el Decreto N° 277/2018 que reglamenta la Ley de Responsabilidad Penal Empresaria. El referido Decreto dispone que la Oficina Anticorrupción del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos establecerá los lineamientos y guías que resulten necesarios en relación con el contenido e implementación del programa de integridad.

En consonancia con lo anterior, el 1° de octubre de 2018 la Oficina Anticorrupción del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos aprobó por Resolución 27/2018 los “*Lineamientos de integridad para el mejor cumplimiento de lo establecido en los artículos 22 y 23 de la Ley n° 27.401 de Responsabilidad Penal de Personas Jurídicas*”, tal como fueron complementados mediante Resolución 36/2019, resolución que aprobó la “*Guía Complementaria para la implementación de Programas de Integridad en PYMES*” (acorde se desarrolla a continuación), los cuales brindan una guía técnica a las empresas, a las organizaciones de la sociedad civil y otras personas jurídicas, a las agencias estatales, a los operadores del sistema de justicia y a la comunidad profesional experta para el mejor cumplimiento de lo establecido en los artículos 22 y 23 de la Ley de Responsabilidad Penal Empresaria.

Asimismo, por Disposición 11/2018 de la Dirección Nacional del Registro Nacional de Reincidencia se creó el “*Registro de Antecedentes Penales de Personas Jurídicas*”, al cual se incorporarán de manera progresiva y correlativa testimonios digitales de toda comunicación enviada por los magistrados con competencia penal respecto a sanciones que hayan adoptado contra personas jurídicas privadas en el marco de la Ley N° 26.733 de Modificación del Código Penal de Argentina y de la Ley de Responsabilidad Penal Empresaria.

El 12 de noviembre de 2019 la Oficina Anticorrupción del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos aprobó por Resolución 36/2019 la “*Guía complementaria para la implementación de programas de integridad en PYMES*”, la cual constituye un paquete de herramientas que brinda a las PyMES consejos e instrumentos prácticos para que analicen en qué medida cuentan con programas de integridad adecuados a sus riesgos, dimensión y capacidad económica; o bien para que incorporen programas nuevos o mejoren los existentes.

Finalmente, la Oficina Anticorrupción implementó el Registro de Integridad y Transparencia para Empresas y Entidades (“*RITE*”), el cual funciona a través de una plataforma digital y se encuentra operativo desde el 28 de diciembre de 2022, todo ello en los términos de la Resolución 3/2021 de la Oficina Anticorrupción publicada el 23 de abril de 2021, tendiente a mejorar los programas de integridad de organismos públicos y entidades privadas, con especial énfasis en el fomento a la transparencia en los negocios y en los mercados, facilitar que los organismos públicos puedan tener un mejor conocimiento de las políticas que adoptan las empresas y entidades con las que



podrían tratar y contratar, y posibilitando que, por su mera registración, las empresas puedan acreditar recaudos fijados en el artículo 24 de la Ley 27.401.

o. Programa de Integridad

La Sociedad cuenta con un Programa de Integridad (“PDI”) en el cual se definen los lineamientos de ética y transparencia corporativa a los que la Sociedad adhiere con el propósito de garantizar el cumplimiento de la normativa vigente aplicable a la misma y promover la adopción de buenas prácticas. La Política Anticorrupción y el Código de Ética constituyen los principales documentos del PDI, en los que se definen los lineamientos que representan la conducta esperada por la Sociedad para quienes trabajan en y para Plaza Logística. Los temas que se abordan refieren a Cultura Corporativa, pautas de relacionamiento en el lugar de trabajo y en relación a Socios de Negocios y Funcionarios Públicos e identificación y tratamiento de conflicto de interés.

Para garantizar el cumplimiento de la misión, visión y los lineamientos éticos definidos, la Sociedad crea los órganos de Gobierno necesarios y designa los roles y responsabilidades acordes a tal fin. De esta manera, la Sociedad cuenta con un Comité de Ética, que representa el principal órgano de Gobierno en términos de Compliance y designa a un Oficial de Cumplimiento. En diciembre 2025, el Directorio de la Compañía designó a un nuevo Oficial de Cumplimiento externo, fortaleciendo la independencia, especialización y autonomía de la función, en línea con las mejores prácticas de integridad y cumplimiento normativo.

Con relación a sus Socios de Negocios, la Sociedad desarrolla e implementa procesos de Due Diligence para sus proveedores más significativos y Clientes. En el marco de este proceso, solicita conformidad del Código de Conducta de Socios de Negocios, documento en el que la Sociedad explicita la expectativa de conducta y cumplimiento de los lineamientos más relevantes en términos de buenas prácticas corporativas. Asimismo, la Sociedad adhiere a las políticas definidas por sus principales Socios de Negocios y ha suscripto los Códigos de Conducta que han sido requeridos. Por último, para promover la comunicación de toda aquella conducta que se considere contraria a los lineamientos definidos, la Sociedad, pone a disposición de colaboradores y Socios de Negocios, una serie de Canales de Denuncia a los que denomina Línea Ética, los cuales son administrados por una firma externa e independiente y permiten realizar reportes de modo anónimo y confidencial. Para más información, ver “Capítulo V – Información sobre Gerentes, Miembros del Órgano de Fiscalización, Asesores y Auditores – acápite e) Gobierno Corporativo y otros”.

9. Regulaciones ambientales

Argentina

El artículo 41 de la Constitución Nacional reformada establece que todos los habitantes gozan del derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano. Con fecha 6 de noviembre de 2002, el Congreso Nacional sancionó la Ley N° 25.675 (la “Ley General del Ambiente”) por medio de la cual se regularon los presupuestos mínimos para el logro de un medio ambiente sustentable, y la preservación y protección de la diversidad biológica. Esta ley establece las actividades que se encuentran sujetas a evaluaciones de impacto ambiental y la responsabilidad por daños ambientales.

Dentro del marco regulatorio de la Ley General del Ambiente, para poder desarrollar una obra o actividad que, en el territorio de la Nación, sea susceptible de degradar el ambiente o alguno de sus componentes, o afectar la calidad de vida de la población, en forma significativa, se debe contar con una cobertura de seguro con entidad suficiente para garantizar el financiamiento de la recomposición del daño que pudieren producir.

El Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible (el “Ministerio de Ambiente”), autoridad de aplicación de la Ley General del Ambiente, regula y establece los criterios aplicables al requisito del seguro ambiental requerido a las compañías que realicen actividades riesgosas o peligrosas para el ambiente. Por lo tanto, el Ministerio de Ambiente regula cuándo es necesario obtener cobertura de seguro, cuya póliza tendría que ser obtenida por la compañía pertinente con respecto a un proyecto específico. Sin embargo, las autoridades provinciales están facultadas para establecer obligaciones y requisitos específicos.

De acuerdo a los cálculos efectuados, actualmente corresponde la aplicación de dichos seguros a cuatro de los Parques de la Compañía: Parque Esteban Echeverría, Parque Pilar, Parque Tortugas, Parque Mercado.



La CNV estableció asimismo que las compañías sujetas al régimen de oferta pública deben implementar políticas ambientales/de sostenibilidad.

El desarrollo inmobiliario se rige principalmente por reglamentaciones locales que regulan el procedimiento de evaluación de impacto ambiental, el cual debe ser llevado a cabo por las autoridades locales para certificar que los proyectos o actividades llevadas a cabo en su jurisdicción cumplen con las regulaciones ambientales vigentes.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

El artículo 30 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires requiere que se lleve a cabo una evaluación preliminar de impacto ambiental de todos los proyectos públicos o privados que tengan efectos significativos, y que se analice esta evaluación en una audiencia pública.

La Ley de Evaluación de Impacto Ambiental Nro. 123 (modificada por las leyes Nro. 452, 1.733 y 6.014, y reglamentada mediante decreto 085/2019, tal como fuera complementado de vez en vez (la “Ley 123”) y la normativa complementaria regulan el procedimiento de evaluación del impacto ambiental en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que consiste en un procedimiento técnico-administrativo destinado a identificar e interpretar, así como a prevenir o recomponer los efectos de corto, mediano y largo plazo que actividades, proyectos, programas o emprendimientos públicos o privados, pueden causar al ambiente.

El procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental comprende varias etapas, incluidas: la clasificación de las actividades y/o proyectos, la confección de una evaluación técnica, la celebración de una audiencia pública y, por último, la emisión de un Certificado de Aptitud Ambiental (“CAA”).

La Ley 123 clasifica las actividades desarrolladas en dos categorías: (i) aquellas con efectos ambientales significativos y (ii) las que no son significativas desde una perspectiva ambiental. En el primer caso, se deben llevar a cabo todas las etapas de la evaluación del impacto ambiental, mientras que, en el segundo caso, solo se requieren dos etapas (solicitud de la clasificación y categorización).

La Agencia de Protección Ambiental de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires es la autoridad de aplicación de los procedimientos previstos por la Ley 123, el decreto reglamentario 222/2012 y la resolución APRA 315/25, a efectos de evaluar el impacto ambiental de los proyectos y desarrollo de construcciones.

Por otro lado, la Ley 123 enumera ciertas actividades que deben realizar el procedimiento completo para obtener el CAA, sin perjuicio de que la lista no es restrictiva, ya que puede incluir actividades consideradas con relevante efecto ambiental en base a factores específicos (clasificación de líneas de negocio, ubicación, riesgo potencial de recursos, dimensión, etc.).

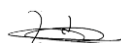
Las siguientes actividades, entre otras, se encuentran enumeradas entre las que la Ley 123 considera con relevante efecto: i) “*Las obras que ocupen más del 50% de una manzana y que requieran el dictado de normas o autorizaciones particulares*”, ii) “*Las obras relevantes de infraestructura que desarrollen entes públicos o privados que presten servicios públicos*”, y “*Los grandes emprendimientos que por su magnitud impliquen superar la capacidad de la infraestructura vial o de servicios existentes*” (artículo 13 Ley 123).

La obligación de completar todas las etapas del procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental dependerá de las características del proyecto a desarrollar sobre el inmueble ubicado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Parque Ciudad

Plaza Logística ha obtenido la concesión de 7,4 hectáreas al sur de la Ciudad de Buenos Aires para poder desarrollar el “*Parque Ciudad*”, cuya finalización opera el 21 de enero de 2044. La Compañía ha desarrollado una nave de depósitos en dicho Parque, la cual se encuentra actualmente operativa.

Con el objetivo de obtener el CAA, Plaza Logística presentó el 19 de febrero de 2019 la Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto, ante la Agencia de Protección Ambiental de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (“APRA”), iniciando el expediente EX-2019-05756065-GCABA-APRA. Con fecha 14 de mayo de 2020 se obtuvo el CAA, con validez por cuatro años, conforme Resolución N° 2020-117-GCABA-APRA.



El 12 de marzo de 2024 se presentó la solicitud de renovación del CAA, la cual se encuentra en la etapa final de firmas para su aprobación, bajo el expediente EX-2024-10550555-GCABA-APRA.

Con fecha 7 de julio de 2025, APrA otorgó la renovación del CAA mediante RESOL-2025-161-GCABA-APRA y su rectificatoria RESOL-2025-163-GCABA-APRA, con una validez de dos (2) años.

Parque Maza

Con el objetivo de obtener el CAA, Plaza Logística presentó el 12 de noviembre de 2021 la Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto ante la Agencia de Protección Ambiental de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (“APRA”), iniciando el expediente EX-2021-34935201- -GCABA-DGEVA. Con fecha 17 de noviembre de 2022 se obtuvo el CAA, con validez por dos años, conforme RESOL-2022-369-GCABA-APRA.

El 8 de octubre de 2024 se presentó la solicitud de renovación del CAA, la cual se encuentra en la etapa final de firmas para su aprobación, bajo el expediente EX-2024-38203573-GCABA-APRA.

Con fecha 3 de junio de 2025, APrA otorgó la renovación del CAA mediante RESOL-2025-131-GCABA-APRA, con una validez de dos (2) años.

Provincia de Buenos Aires

La Constitución de la Provincia de Buenos Aires, reformada en septiembre de 1994, en el artículo 28 de la Sección I - Declaraciones, derechos y garantías- contempla el derecho de los habitantes de la Provincia "*a gozar de un ambiente sano y el deber de conservarlo y protegerlo en su provecho y en el de las generaciones futuras*".

A través de la sanción de la Ley Integral del Medio Ambiente y los Recursos Naturales Nro.11.723 (acorde fuera modificada por leyes Nro. 13.516 y Nro. 15.078, la "Ley 11.723"), a nivel provincial se establece el régimen aplicable a la protección, conservación, mejoramiento y restauración de los recursos naturales y del ambiente en general en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires, cuya autoridad de aplicación es el Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible (“OPDS”) actual “Ministerio de Ambiente de PBA”.

La Ley 11.723 prescribe, entre otras de sus disposiciones, que "*todos los proyectos consistentes en la realización de obras o actividades que produzcan o sean susceptibles de producir algún efecto negativo al ambiente de la Provincia de Buenos Aires y/o a sus recursos naturales, deberán obtener una declaración de impacto ambiental expedida por la autoridad ambiental provincial o municipal según las categorías que establezca la reglamentación de acuerdo a la enumeración enunciativa incorporada en el Anexo II de la presente ley*" (artículo 10 Ley 11.723).

A la fecha del presente Prospecto, y en el marco de dicha legislación, Plaza Logística ha presentado para sus parques la Evaluación de Impacto Ambiental, conforme se detalla a continuación:

Parque Pacheco

Con fecha 10 de octubre de 2013, se presentó ante la Municipalidad de Tigre el Estudio de Impacto Ambiental, en el marco de la Ley 11.723. Dicha presentación generó el expediente N° 4112-9232/2013. Con fecha 2 de marzo de 2021, se retiró de la Municipalidad de Tigre la Declaración de Impacto Ambiental otorgada bajo resolución 2369/2020. La misma no tiene fecha de vencimiento.

Parque Pacheco (Maruba)

En el marco del desarrollo de la denominada WH 6 del Parque Pacheco (Maruba) el 16 de agosto de 2022 se presentó, mediante un alcance al expediente N° 4112-9232/2013, el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental. El 12 de enero de 2023, la Dirección de Gestión Ambiental del Municipio de Tigre otorgó la Declaración de Impacto Ambiental bajo la Resolución 92/2023, la cual no posee fecha de vencimiento. Cabe destacar que dicha declaración aplica a la totalidad del establecimiento, Parque Pacheco y Parque Pacheco (Maruba).

Parque Pilar

Con fecha 29 de febrero de 2012, se presentó ante la Municipalidad de Pilar el Estudio de Impacto Ambiental, en el marco de la Ley 11.723. Dicha presentación generó el expediente N° 4089-2021/2012. Con fecha 22 de mayo de 2013, se obtuvo la Declaración de Impacto Ambiental por parte del Municipio, conforme Resolución N° 83/13.



Con fecha 28 de agosto de 2015, como consecuencia de haber presentado una Auditoría Ambiental, el Municipio de Pilar emitió la actualización de la Declaración de Impacto Ambiental, conforme Disposición N° 472/15.

El 27 de julio de 2016 se presentó una nueva auditoría ambiental, la cual incorpora la construcción de una nueva nave en el parque (Nave 2) y se solicitó la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental. Con fecha 30 de septiembre de 2019 se emitió la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental, mediante disposición 1471/19 con N° de Registro 51 y vencimiento el 30 de septiembre de 2022. El 29 de julio 2022 la Compañía inició la actualización del mismo, presentando toda la documentación solicitada por el municipio. En junio del 2023 se aprobó la actualización de la Declaración de Impacto ambiental, correspondiente al expediente 5991/22 cuya validez es de 3 (tres) años, bajo número de Resolución 233/23. Cuya fecha de vencimiento es el 6 de junio del 2026.

El 13 de noviembre del 2023, se presentó, mediante un alcance al expediente 5991/22, una nueva Evaluación de Impacto Ambiental incorporando las obras proyectadas en el parque (Pilar WH N°3 y 4), 23. El 6 de junio de 2024, mediante la Resolución N° 257/2024, la Subsecretaría de Planificación y Desarrollo Urbano Sostenible otorgó la Declaratoria de Impacto Ambiental del emplazamiento, con vigencia hasta el 6 de junio de 2027.

Parque Tortugas

Con fecha 23 de agosto de 2013 se presentó ante la Municipalidad de Escobar el Estudio de Impacto Ambiental, en el marco de la Ley 11.723. Dicha presentación generó el expediente N° 4034-160050/2013. El expediente fue girado al OPDS, a efectos de generar la Declaración de Impacto Ambiental. Con fecha 20 de agosto de 2014 se retiró del OPDS la Declaración de Impacto Ambiental, otorgada por Resolución OPDS N° 204/14. La misma no presenta vencimiento.

Parque Echeverría

Plaza Logística presentó ante la Municipalidad de Esteban Echeverría la Evaluación de Impacto Ambiental, en el marco de la Ley 11.723. Dicha presentación generó el expediente N° 4035-19592/2017. Con fecha 18 de enero de 2017, el Municipio de Esteban Echeverría emitió la Declaración de Impacto Ambiental y el Certificado de Aptitud Ambiental, con N° de Registro 114.

El 29 de noviembre de 2018 se presentó una auditoría ambiental, y se solicitó la renovación de la Declaración de Impacto Ambiental. Con fecha 25 de marzo de 2019, el Municipio de Esteban Echeverría emitió la renovación de la Declaración de Impacto Ambiental y el Certificado de Aptitud Ambiental, con N° de Registro 153 y vencimiento el 25 de marzo de 2021. El 2 de marzo de 2021 se presentó una nueva auditoría ambiental y el 6 de julio de 2021 se emitió la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental, con N° de Registro 191 y vencimiento el 6 de julio de 2023.


Como consecuencia de los nuevos desarrollos proyectados en el establecimiento, denominados 'Naves 3 y 4', el 24 de abril de 2023 se presentó una Evaluación de Impacto Ambiental bajo el expediente 4035-19592/17 Alc. 7. Posteriormente, el 29 de mayo de 2023, se aprobó la Declaración de Impacto Ambiental, con N° de registro 247, cuya vigencia se extiende hasta el 29 de mayo de 2025.

El 17 de marzo de 2025 se presentó bajo el expediente 4035-19592/17 Alc. 8, la solicitud de renovación de la Declaración de Impacto Ambiental. El 28 de abril de 2025 se aprobó la renovación de la Declaratoria de Impacto Ambiental con N° de registro 247 sin fecha de vencimiento.

Parque Mercado

Con fecha 26 de septiembre de 2018 se presentó la Evaluación de Impacto Ambiental ante la CMCBA, ente autárquico estatal con participación del Estado Nacional, de la Provincia de Buenos Aires y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en el marco de la Ley 11.723. La CMCBA no emitiría una declaración de Impacto Ambiental, ni Certificado de Aptitud Ambiental puntual para la Compañía.

Como parte del nuevo desarrollo denominado 'Arba 02', se presentó, con fecha 15 de agosto de 2024, una nueva Evaluación de Impacto Ambiental ante la CMCBA mediante la nota 2097/2024. El 9 de septiembre de 2024, la CMCBA notificó, mediante cédula, que, a nivel general, no se observan aspectos a corregir o ampliar respecto a la presentación, al tiempo que solicitó información complementaria. El 13 de septiembre de 2024, mediante la nota



2377/2024, se respondió a los requerimientos solicitados. La CMCBA aclaró que no emite Declaraciones de Impacto Ambiental; sin embargo, el otorgamiento del permiso de obra da cuenta del cumplimiento de este requerimiento.

Parque Escobar

El proyecto Plaza Logística Escobar está siendo desarrollado en conjunto con una desarrolladora de primer nivel, a quien se le encomendó el desarrollo de una nave logística de aproximadamente 101.250 m².

En el marco de este desarrollo, dicha desarrolladora presentó ante la Municipalidad de Escobar un Estudio de Impacto Ambiental correspondiente a las obras de saneamiento hidráulico a ejecutarse sobre una fracción de tierra donde se encuentra el lote en cuestión.

Como resultado de dicha presentación, el 31 de octubre de 2025 la Municipalidad de Escobar otorgó la Declaratoria de Impacto Ambiental (DIA) del proyecto mediante Resolución N.º 581/2025.

Posteriormente, presentó el Estudio de Impacto Ambiental correspondiente a la obra civil del desarrollo. En virtud de esta presentación, el 22 de enero de 2026 la Municipalidad de Escobar otorgó la Declaratoria de Impacto Ambiental para dicha obra mediante Resolución N.º 25/2026.

Cabe aclarar que dicha declaratoria no posee vencimiento y que el estudio presentado contempla únicamente la obra civil, sin incluir la etapa de operación del predio.



CAPÍTULO III - FACTORES DE RIESGO

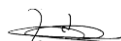
Invertir en Obligaciones Negociables puede resultar riesgoso. Antes de invertir en las Obligaciones Negociables, Ud. debe considerar cuidadosamente los riesgos que se describen a continuación y la información contenida en el presente Prospecto antes de realizar cualquier transacción relativa a las Obligaciones Negociables. Los negocios de Plaza Logística, su situación patrimonial y los resultados de sus operaciones podrían verse seriamente afectados de manera negativa por cualquiera de estos riesgos. Los riesgos que se describen a continuación son los conocidos por Plaza Logística y aquellos que actualmente cree que podrían afectarla de manera considerable. Los negocios de Plaza Logística también podrían verse afectados por riesgos adicionales que actualmente Plaza Logística no conoce o que al día de la fecha no considera significativos. Asimismo, podrán incluirse factores de riesgo adicionales relacionados con una Clase o Serie determinada de Obligaciones Negociables en el Suplemento de Precio correspondiente. Sin perjuicio de esto, destacamos que la inversión en las Obligaciones Negociables implica grandes riesgos, razón por la cual es menester asesorarse debidamente, especialmente porque las inversiones en un mercado fronterizo o emergente como la Argentina están expuestas a un grado de riesgo mayor que una inversión en títulos de otros mercados.

Riesgos relacionados con Argentina

La economía argentina sigue siendo vulnerable, lo que podría deteriorar la situación de Plaza Logística


La economía argentina ha experimentado una gran volatilidad en las últimas décadas, incluyendo períodos de crecimiento bajo o negativo, altos niveles de inflación y devaluación de la moneda. El crecimiento económico sustentable de Argentina depende de una variedad de factores, entre ellos la demanda internacional de exportaciones argentinas, la estabilidad y competitividad del Peso frente a las monedas extranjeras, la confianza de los consumidores e inversores locales y extranjeros y una tasa de inflación estable. En 2025 el PBI cerró con un crecimiento de 4,4% interanual; en el tercer trimestre de 2025 el PBI creció 0,3% en términos desestacionalizados respecto del mismo trimestre de 2024, con un aumento interanual de 3,3%. La inflación, que acumuló un 31,5% en 2025, mostró una desaceleración sostenida durante el año: IPC mensual 2,2% enero, 2,4% febrero, 3,7% marzo, 2,8% abril, 1,5% mayo, 1,6% junio, 1,9% julio, 1,9% agosto, 2,1% septiembre, 2,3% octubre, 2,5% noviembre y 2,8% en diciembre. En lo que va de 2026, el IPC registró una variación mensual de 2,9% en enero (interanual 32,4%), 2,9% en febrero (interanual 33,1%) y 3,4% en marzo (interanual 32,6%), acumulando una inflación de 9,4% en el primer trimestre del año, según los informes técnicos publicados por el INDEC el 10 de febrero, 12 de marzo y 14 de abril de 2026, respectivamente. A pesar de estos indicios de recuperación y desaceleración inflacionaria, con algunos picos en lo que va del 2026, persisten desafíos como la elevada presión tributaria y el costo del financiamiento, que continúan afectando la confianza de consumidores e inversores:

- de acuerdo con la información publicada el 20 de marzo de 2026 por el INDEC en el “Informe de avance del nivel de actividad”, el PBI de 2025 mostró un incremento de 4,4% interanual; en el cuarto trimestre de 2025 el PBI creció 0,6% s.e. trimestral, con aumentos desestacionalizados de 1,7% en consumo privado y descenso del 2,8% en inversión (formación bruta de capital fijo), mientras las exportaciones ascendieron 5,0% y el consumo público desestacionalizado cayó 1,0%. La dinámica 2026 continúa sujeta a la normalización del régimen cambiario, el flujo de capitales y el costo del crédito, condicionados por la clasificación MSCI y el programa con el FMI. El gobierno, en su segundo año de gestión, continúa implementando reformas estructurales y modificaciones normativas a través de distintos mecanismos constitucionales. Entre otras, el DNU 70/2023 y la Ley Bases N° 27.742 introdujeron cambios relevantes; además, el 11 de abril de 2025 el BCRA dictó la Comunicación “A” 8226 flexibilizando el acceso al mercado de cambios. Estas medidas, aunque buscan estabilizar la economía y reducir el déficit fiscal, podrían generar impactos significativos en la condición financiera tanto de la Compañía como del país en su conjunto;
- el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) publicó recientemente el informe "Incidencia de la pobreza y la indigencia en 31 aglomerados urbanos" correspondiente al segundo semestre de 2025. Según este informe, el 28,2% de la población se encontraba por debajo de la línea de pobreza, lo que representa una disminución de 3,4 puntos porcentuales respecto del 31,6% registrado en el primer semestre de 2025. En lo que respecta a los hogares, el porcentaje por debajo de la línea de pobreza alcanzó el 21,0%, frente al 24,1% del primer semestre de 2025. La reducción de la pobreza respondió a que, durante el período analizado, el ingreso total familiar promedio aumentó un 18,3%, en tanto que las canastas regionales promedio se incrementaron un 11,9% (canasta básica alimentaria) y un 11,3% (canasta básica total),



respectivamente. Asimismo, la indigencia afectó al 6,3% de la población en el segundo semestre de 2025, sin que se hayan observado variaciones estadísticamente significativas respecto del 6,9% del primer semestre de 2025, de acuerdo con los criterios del propio organismo. En términos de hogares, el 4,8% se ubicó por debajo de la línea de indigencia, frente al 5,5% del primer semestre de 2025;

- la deuda pública de Argentina como porcentaje del PBI sigue siendo elevada y la disponibilidad de crédito a corto, mediano y largo plazo, así como el acceso a la financiación internacional, continúa siendo limitada. No obstante, si bien subsisten litigios internacionales relevantes, en particular el caso vinculado a la expropiación de YPF en los Estados Unidos, recientes fallos de la Cámara de Apelaciones del Segundo Circuito de Nueva York revocaron la condena de primera instancia por más de USD 16.000 millones y dejaron sin efecto las medidas de ejecución asociadas, reduciendo significativamente —aunque no eliminando por completo— los riesgos contingentes sobre las cuentas externas y el acceso a los mercados, dado que aún existen instancias procesales pendientes, incluida la eventual revisión por la Corte Suprema de los Estados Unidos;
- en los últimos años, los incrementos en el gasto público en Argentina han generado déficits fiscales que han impactado negativamente en el crecimiento económico. Sin embargo, desde el último cambio de Gobierno, datos indican un cambio significativo en esta tendencia. En 2025 se registró superávit financiero anual en términos nominales cercano a 0,2% del PBI y un superávit primario de aproximadamente 1,4% del PBI;
- las disminuciones del gasto público, sin embargo, podría paralizar la obra pública, la creación de empleo y los desarrollos impulsados desde el estado, pudiendo afectar el crecimiento económico y la disponibilidad de financiamiento externo para infraestructura continúa incierta;
- el impacto de las recientes elecciones legislativas y la reconfiguración del Congreso en el futuro económico y político de Argentina permanece incierto; Las elecciones legislativas del 26 de octubre de 2025 modificaron la composición de ambas cámaras, y su impacto sobre la agenda económica y regulatoria aún no puede preverse;
- los cambios políticos en Argentina y las medidas políticas a adoptarse en el futuro podrían afectar la economía argentina y los sectores en los que la Compañía desarrolla sus actividades, incluyendo modificaciones a regímenes sectoriales, controles y subsidios;
- Las fluctuaciones en el valor del Peso podrían afectar negativamente a la economía argentina, lo cual a su vez podría afectar negativamente los negocios de Plaza Logística. Si continúan los altos niveles de inflación, podrían socavar sustancialmente la economía argentina y la capacidad del Gobierno argentino para crear condiciones que conduzcan al crecimiento, devaluaciones significativas y/o apreciaciones reales del Peso alteran la competitividad y los costos atados al dólar; además, el esquema de bandas y la trayectoria de reservas del BCRA condicionan la volatilidad cambiaria;
- la inversión como porcentaje del PBI es todavía baja para sostener la tasa de crecimiento de la década pasada;
- podrían generarse gran cantidad de protestas o huelgas, como ha sucedido en el pasado, lo que podría afectar negativamente a varios sectores de la economía de Argentina. En 2024-2025 se avanzó en recomposición tarifaria y persisten riesgos de restricción estacional y de infraestructura; el ENRE dispuso nuevas adecuaciones en 2025;
- el suministro de energía o gas natural podría no ser suficiente para abastecer la actividad industrial (limitando así el desarrollo industrial) y el consumo;
- el desempleo y el empleo informal siguen siendo altos;
- lo mencionado anteriormente podría ocasionar fuga de capitales como ha ocurrido en el pasado frente a este tipo de escenarios adversos;
- un eventual crecimiento del riesgo país conlleva una potencial imposibilidad de que la Argentina logre refinanciar su deuda a través de colocación de deuda nueva a tasas de interés más bajas. A la fecha de este



Prospecto, el riesgo país de Argentina se encuentra en un contexto de elevada volatilidad. Al cierre del primer trimestre de 2026, el índice EMBI+ elaborado por JP Morgan se situaba en torno a los 616 puntos básicos, lo que representaba una disminución respecto de los picos alcanzados durante 2025, cuando el riesgo país superó los 1.450 puntos básicos. Sin embargo, durante la primera quincena de abril de 2026, el indicador registró un incremento significativo, impulsado por la escalada del conflicto bélico en Medio Oriente y su impacto en los mercados globales y el precio del petróleo;

- un eventual incumplimiento por parte del gobierno nacional de los acuerdos pactados con el FMI en el marco de la reestructuración de su deuda con dicho organismo;
- los efectos en la economía mundial derivados del conflicto bélico entre Rusia y Ucrania, que a abril de 2026 ha entrado en una fase de desgaste con negociaciones en curso sin avances sustanciales y una posible congelación de las hostilidades, incluyendo el alto al fuego por la Pascua ortodoxa anunciado por el presidente Putin el 9 de abril de 2026; la escalada del conflicto en Medio Oriente, que ha evolucionado hacia un enfrentamiento armado directo entre Estados Unidos e Israel contra Irán, con ataques iraníes a países del Golfo, intervenciones israelíes en el Líbano y una paralización práctica del tráfico de petroleros a través del Estrecho de Ormuz; las tensiones entre Estados Unidos y Europa respecto al territorio de Groenlandia y otras cuestiones comerciales; las acciones instrumentadas en Latinoamérica, en especial aquellas asociadas a Venezuela y Cuba; y las tensiones comerciales entre Estados Unidos y China;
- el impacto en el precio internacional del petróleo y en el costo de la energía derivado de la escalada del conflicto bélico en Medio Oriente, que a abril de 2026 ha resultado en un incremento del precio del crudo Brent por encima de los USD 100 por barril, la paralización parcial del tránsito por el Estrecho de Ormuz, por donde transita aproximadamente el 20% del petróleo y gas natural del mundo, la suspensión de operaciones en la zona por las principales navieras globales, la imposición de sanciones económicas adicionales por parte de potencias occidentales, y las consecuentes presiones inflacionarias sobre los mercados energéticos globales que están afectando tanto los costos de producción como los precios al consumidor final en el mercado local;
- los efectos de la denominada “*guerra comercial*” como consecuencia de la implementación de diferentes tasas arancelarias por parte del Gobierno de los Estados Unidos, y potenciales represalias de China u otros países que afecten flujos comerciales;
- las restricciones formales o informales a las importaciones a la República Argentina podrían tener implicancias respecto de la disponibilidad de insumos necesarios para la producción y el desarrollo económico;
- los efectos eventuales en la producción agropecuaria de cuestiones climatológicas con la consecuente baja en la recaudación a través de impuestos.

Tal como sucedió en el pasado reciente, la economía argentina podría verse negativamente afectada si las presiones políticas y sociales impiden la implementación por parte del Gobierno argentino de políticas destinadas a controlar la inflación, generar crecimiento y elevar la confianza de los consumidores e inversores, o si las políticas implementadas por el Gobierno argentino diseñadas para alcanzar estas metas, entre ellas, recortes de subsidios y gasto público en general, y particularmente recorte de subsidios a la energía, reducción sobre gastos destinados al sistema previsional con un leve aumento de las transferencias para sectores vulnerables o postergados (apuntando especialmente a la niñez), evitar saltos cambiarios, disminuir la inflación, entre otras, no son exitosas. El primer año del presidente Javier Milei finalizó con 838.466 hogares menos que reciben subvenciones en sus tarifas de electricidad y un recorte de 292.612 en el caso del gas natural, según surge de datos oficiales del Registro de Acceso a los Subsidios a la Energía (RASE), lo cual se ha incrementado durante los meses siguientes, según informe publicado por el Observatorio de Tarifas y Subsidios que elaboran la Universidad de Buenos Aires (UBA) y el CONICET) el 22 de abril de 2025, destacándose que el padrón de usuarios por nivel de segmentación, provincia y distribuidora y los datos indican que, a nivel nacional, respecto de julio de 2024, para el servicio eléctrico unos 2.1 millones de hogares dejaron la categoría N2 de bajos ingresos para ser re empadronados mayormente como hogares N1 de altos ingresos (segmento que creció 1.8 millones) mientras que como hogares N3 de ingresos medios fueron



empadronados 394.000 usuarios. Asimismo, en el marco de la política de reducción del gasto público, el Gobierno nacional informó que los subsidios energéticos se redujeron en términos reales aproximadamente un 39 % durante 2025, lo que se reflejó en una menor cobertura estatal del costo de los servicios públicos y en una disminución del número total de hogares beneficiarios. Adicionalmente, con fecha 21 de mayo de 2025, el Gobierno argentino anunció una nueva etapa de la política de segmentación tarifaria, mediante la cual se dispuso la exclusión de usuarios categorizados como de ingresos medios (N3) y bajos (N2) que residieran en zonas de alto poder adquisitivo del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA), tales como Puerto Madero, countries, barrios privados y clubes de campo. Como consecuencia de dicha medida, se estimó que más de 15.500 usuarios de electricidad y gas serían excluidos de los subsidios energéticos, aun cuando el 44 % de ellos se encontraba registrado como de ingresos bajos y el 56 % como de ingresos medios. Finalmente, el Poder Ejecutivo nacional oficializó un nuevo régimen de subsidios energéticos focalizados, que reemplazó al esquema de segmentación por niveles (N1, N2 y N3) del Acceso a los Subsidios a la Energía (RASE), cuya implementación inicial fue fijada para enero de 2026 y posteriormente pospuesta a febrero de 2026, concentrando la asistencia únicamente en hogares considerados vulnerables conforme criterios socioeconómicos y patrimoniales, lo que profundiza el proceso de reducción del alcance de los subsidios energéticos

Para el servicio de gas natural, el proceso de revisión y depuración del padrón de beneficiarios de subsidios llevado adelante por el Gobierno nacional durante 2025 implicó la corrección de inconsistencias en el Registro de RASE, incluyendo la detección de hogares ubicados en zonas de alto poder adquisitivo que se encontraban indebidamente categorizados como beneficiarios. En particular, el Poder Ejecutivo informó que se identificaron 15.518 hogares localizados en countries, barrios privados y clubes de campo que percibían subsidios energéticos, pese a no cumplir con los criterios socioeconómicos correspondientes, situación que motivó su exclusión del régimen de asistencia. No es posible asegurar que una caída en el crecimiento económico, un aumento en la inestabilidad económica o la intensificación de las políticas y medidas económicas adoptadas (o que puedan ser adoptadas en el futuro) por el Gobierno argentino para controlar la inflación, o abordar otros sucesos macroeconómicos que afecten a entidades del sector privado tales como Plaza Logística (es decir, aquellos sucesos sobre los que la Compañía no tiene control), no puedan tener un efecto adverso sobre los negocios, la situación patrimonial o los resultados de las operaciones de Plaza Logística o no tengan un impacto negativo en la capacidad de la Compañía de pagar sus deudas a su vencimiento. En particular, cambios o reinstauración de controles cambiarios, variaciones abruptas del tipo de cambio oficial (incluyendo dentro del esquema de bandas), caída de reservas, shocks externos (guerras, tensiones comerciales), deterioro del sistema financiero local o eventos adversos en la negociación con el FMI podrían afectar el acceso a divisas, el costo del financiamiento y el flujo de caja en moneda local y extranjera.

Los ingresos de la Compañía dependen de la situación económica y política de la Argentina

Plaza Logística es una sociedad de responsabilidad limitada constituida en y bajo las leyes de la República Argentina. Sus ingresos se generan en Argentina, y sus operaciones, instalaciones y clientes están ubicados en Argentina. Su situación patrimonial y los resultados de sus operaciones dependen, en gran medida, de la situación macroeconómica, regulatoria, política y financiera imperante en Argentina, incluyendo el crecimiento, las tasas de inflación, los tipos de cambio, tasas de interés y otros hechos y condiciones de carácter local, regional e internacional que puedan afectar a Argentina de cualquier forma. En dicho sentido, la economía argentina ha experimentado una importante volatilidad en las últimas décadas, caracterizadas por períodos de bajo crecimiento o crecimiento negativo y altos niveles de inflación y devaluación del peso argentino.

Las medidas del Gobierno argentino, tanto actual como futuro, en relación con la economía, incluyendo las decisiones relativas a la inflación, tasas de interés, control de precios, las tarifas y otros cargos por servicios públicos, una disminución de la confianza en los consumidores e inversores nacionales y extranjeros, e incertidumbre sobre las futuras políticas a ser implementadas, controles cambiarios e impuestos, podrían tener un efecto adverso significativo sobre las entidades del sector privado, incluyendo a Plaza Logística. En 2025 el BCRA flexibilizó parcialmente el acceso al mercado de cambios e implementó un esquema de flotación dentro de bandas; no obstante, su continuidad y alcance están sujetos a cambios regulatorios y a la disponibilidad de reservas, por lo que una eventual reversión o endurecimiento podría afectar pagos al exterior, importaciones esenciales y la cancelación de compromisos financieros. Asimismo, una disminución en la demanda internacional de productos argentinos, la falta de estabilidad y competitividad del peso frente a otras monedas, la caída de los precios globales de los *commodities* y



las condiciones adversas en países limítrofes, y en especial Brasil, uno de los principales socios comerciales de la Argentina, entre otros factores, pueden afectar el desarrollo de la economía argentina, lo cual puede conllevar una reducción de la demanda de los servicios prestados por la Compañía y afectar, de esta manera, nuestros negocios.

Asimismo, se ha destacado que el crecimiento mundial se está desacelerando drásticamente ante la inflación elevada, las tasas de interés más altas, la inversión reducida y las interrupciones causadas por la invasión de Ucrania por parte de Rusia (sumado al conflicto en Medio Oriente) y que, dadas las frágiles condiciones económicas, cualquier nuevo acontecimiento adverso podría empujar a la economía mundial a la recesión. Esto marcaría la primera vez en más de 80 años que ocurren dos recesiones globales en la misma década. Adicionalmente, tensiones comerciales entre Estados Unidos y China, Estados Unidos y Europa, y cambios en sus políticas de comercio exterior pueden afectar el comercio global y, por esa vía, la actividad y el tipo de cambio en Argentina. Sin bien, aparte de lo revelado en este Prospecto, la Compañía no tiene conocimiento de ninguna tendencia, incertidumbre, demanda, compromiso o evento que razonablemente tenga un efecto material y adverso en las ventas netas, ingresos, rentabilidad, liquidez o recursos de capital de la Compañía, entre otras, la Compañía no puede predecir la duración o la gravedad de cualquier efecto, de cualquier acontecimiento extraordinario u ordinario, como tampoco podemos prever las repercusiones en nuestros mercados y en nuestras operaciones y consecuentemente en nuestros ingresos. Asimismo, no es posible asegurar que los futuros acontecimientos económicos, regulatorios, sociales y políticos del mundo, o de la Argentina no afectarán los negocios, la situación patrimonial o los resultados de las operaciones de Plaza Logística, incluyendo la capacidad de la Compañía de pagar sus deudas a su vencimiento.

Desde que Javier Milei asumió la presidencia de Argentina el 10 de diciembre de 2023, tras vencer por un amplio margen al candidato oficialista y exministro de Economía, Sergio Massa, su gobierno ha implementado ambiciosas reformas económicas. Entre ellas se destacan la reducción del gasto público, la segmentación y disminución de subsidios, y la aplicación de políticas destinadas a controlar la inflación. No obstante, estas medidas han generado incertidumbre en diversos sectores, debido a su impacto en el poder adquisitivo de la población y en la confianza de los inversores.

Si bien el gobierno ha obtenido ciertos resultados positivos, no puede asegurarse que no adoptará políticas que perjudiquen la economía del país o afecten negativamente los negocios, la situación financiera o los resultados operativos de Plaza Logística. Del mismo modo, futuros acontecimientos económicos, regulatorios, sociales o políticos en Argentina podrían influir adversamente en la actividad de la Compañía, incluyendo su capacidad para cumplir con el pago de sus obligaciones financieras al vencimiento.

La liquidez, clientes, negocios y resultados de las operaciones de Plaza Logística podrían verse afectados negativamente en caso de producirse una crisis financiera global o regional o ante condiciones crediticias y de mercado desfavorables

Los efectos de una crisis financiera global o regional y el eventual impacto en el sistema financiero global podrían tener un efecto negativo sobre los negocios, la situación patrimonial y los resultados de las operaciones de Plaza Logística, especialmente en una economía emergente, como es el caso de Argentina. Esta situación se dio en 2008, cuando la crisis económica mundial produjo una abrupta caída en la actividad económica de Argentina a lo largo de 2009, acompañada de presiones inflacionarias, depreciación del Peso y una baja en el nivel de confianza de los consumidores e inversores. En el escenario actual, la combinación de tasas de interés globales elevadas, mayor volatilidad financiera y tensiones geopolíticas puede derivar en condiciones de financiamiento más exigentes y en menor actividad comercial internacional, con potencial impacto adverso en el costo de capital y en la demanda de servicios vinculados a la logística.

En enero de 2026 Estados Unidos llevó a cabo una operación militar en Venezuela que culminó con la captura del presidente Nicolás Maduro y su traslado a territorio estadounidense para responder a cargos penales, en el marco de una intervención de fuerzas estadounidenses sin precedentes en América Latina. Esta intervención generó reacciones a nivel internacional, debates sobre la legitimidad bajo el derecho internacional y riesgos adicionales de inestabilidad regional, lo que puede traducirse en una mayor volatilidad financiera y en cambios en la percepción de riesgo entre inversores en mercados emergentes.



Estas tensiones geopolíticas se inscriben en un contexto global más amplio de creciente fragmentación política y económica, caracterizado por conflictos armados persistentes en distintas regiones del mundo, particularmente en Europa del Este y Medio Oriente, así como por un aumento de las disputas comerciales y estratégicas entre las principales economías del mundo y los mercados emergentes. Dicho contexto ha contribuido a una mayor volatilidad en los mercados financieros internacionales, a disrupciones en las cadenas globales de suministro, al encarecimiento de la energía, los insumos estratégicos y el transporte internacional, y a un endurecimiento general de las condiciones de financiamiento a nivel global.

Asimismo, la eventual adopción de sanciones económicas, restricciones financieras, controles a los flujos de capital o barreras comerciales por parte de distintos Estados, en respuesta a estos conflictos o tensiones, podría afectar indirectamente el comercio internacional y los flujos de inversión hacia economías emergentes, incluyendo Argentina. Estos factores podrían incidir negativamente en la percepción de riesgo país, en el acceso al financiamiento externo, en el costo de capital y en el nivel de actividad económica, con posibles efectos adversos sobre la demanda de servicios logísticos y sobre los resultados de las operaciones de compañías que operan en dicho sector, como Plaza Logística.

No es posible predecir cuál sería el efecto de una crisis económica en Plaza Logística o en sus clientes. Una situación económica frágil a nivel mundial o local podría tener un efecto negativo en los ingresos de Plaza Logística. Factores económicos tales como la inflación, el desempleo y la no disponibilidad de crédito también podrían tener un efecto adverso significativo sobre la situación patrimonial y resultados operativos de Plaza Logística. La situación financiera y económica de Argentina o de otros países de América Latina, tales como Brasil, también podrían tener un impacto negativo sobre Plaza Logística y terceros con quienes Plaza Logística realiza o pueda realizar negocios.

Por otra parte, la crisis económica mundial desatada en el cuarto trimestre de 2008, que motivó el derrumbe de los mercados bursátiles internacionales y la insolvencia de importantes entidades financieras, limitó la capacidad de las empresas argentinas de acceder a los mercados financieros internacionales tal como lo hacían en el pasado, o tornó dicho acceso sensiblemente más costoso. Una crisis financiera global o regional similar en el futuro podría limitar la capacidad de Plaza Logística de acceder al crédito o a los mercados de capitales en un momento en el que Plaza Logística requiera financiación, afectando así su capacidad para reaccionar a las cambiantes condiciones económicas y comerciales (Véase *“La capacidad de Argentina de obtener financiación de los mercados internacionales es limitada, lo que podría afectar su capacidad para implementar reformas, para impulsar el crecimiento económico, afectando así los negocios, resultados de las operaciones y perspectivas de crecimiento de Plaza Logística”*). Por estas razones, cualquiera de los factores antes mencionados podría tener, individualmente o en conjunto, un efecto adverso sobre los resultados de las operaciones y la situación financiera de Plaza Logística y afectar negativamente la capacidad de la Compañía de pagar sus deudas a su vencimiento.

A esto se suma la falta de visibilidad respecto a los efectos de la denominada *‘guerra comercial’*, como consecuencia de la reciente implementación de diversas tasas arancelarias por parte del Gobierno de los Estados Unidos.

Medidas arancelarias impuestas por Estados Unidos y su implicancia para la Argentina

Con fecha 2 de abril de 2025, el presidente de los Estados Unidos, Donald Trump, anunció la implementación de un arancel universal del 10% sobre todas las importaciones, excluyendo únicamente a Canadá y México. Adicionalmente, se establecieron aranceles específicos más elevados para aproximadamente 60 países, en función de lo que la administración estadounidense consideró prácticas comerciales desleales. Estas medidas, denominadas por el mandatario como el "Día de la Liberación", entraron en vigor el 5 de abril de 2025 para el arancel base y el 9 de abril de 2025 para los aranceles adicionales.

En el caso de la República Argentina, las exportaciones hacia Estados Unidos comenzaron a enfrentar un arancel del 10% desde el 5 de abril de 2025. Esta medida afecta a diversos sectores exportadores argentinos, incluyendo productos agrícolas, manufacturas industriales y bienes de consumo. La imposición de estos aranceles ha generado preocupación en el ámbito económico nacional, dado que Estados Unidos representa uno de los principales destinos de las exportaciones argentinas.



En respuesta a estas medidas, el presidente argentino, Javier Milei, expresó la disposición de su gobierno para adecuar la normativa nacional a la propuesta de aranceles recíprocos planteada por Estados Unidos, con el objetivo de alcanzar un acuerdo comercial que beneficie a ambas naciones. Durante una conferencia conjunta con el secretario del Tesoro estadounidense, Scott Bessent, Milei destacó la intención de Argentina de ser un aliado firme de Estados Unidos en la región y manifestó su compromiso con la firma de un acuerdo basado en la reciprocidad arancelaria.

No obstante, la implementación de estas medidas arancelarias podría tener un impacto negativo en la economía argentina, afectando las exportaciones, la actividad industrial y el empleo en los sectores involucrados. Además, podría influir en las relaciones comerciales bilaterales y en la capacidad de la República Argentina para acceder a mercados internacionales en condiciones favorables.

El 9 de abril de 2025, el presidente de los Estados Unidos, Donald Trump, anunció la suspensión temporal de estas medidas, con excepción de China. Para el resto de los países, únicamente se mantiene vigente el arancel universal del 10%. Luego de diversos cruces, y aumentos de aranceles, Estados Unidos y China han acordado temporalmente reducir sus aranceles en un intento de desacelerar la guerra comercial. En dicho marco, Estados Unidos reducirá los aranceles sobre productos chinos del 145% al 30%, mientras que China reducirá los aranceles sobre productos estadounidenses del 125% al 10%. Este acuerdo, que dura 90 días, busca estabilizar la situación económica y evitar una mayor escalada. A la fecha de este Prospecto, se desconoce cuál será el esquema arancelario una vez vencido dicho plazo.

Con posterioridad a los anuncios iniciales de abril de 2025, el Gobierno de los Estados Unidos ha continuado ajustando y refinando su política arancelaria. En noviembre de 2025 se anunció un nuevo marco de acuerdos comerciales recíprocos entre Estados Unidos y varios países, entre ellos Argentina, El Salvador, Ecuador y Guatemala, con el objeto de aliviar ciertos gravámenes sobre mercancías que no son producidas por los Estados Unidos y fortalecer el comercio y la inversión bilateral. Bajo este esquema, las tasas arancelarias base -incluido el 10% sobre diversas importaciones argentinas- se mantienen, pero se han previsto exclusiones específicas o alivios tarifarios para determinados bienes, en función de acuerdos técnicos y clasificaciones arancelarias que deban ser implementadas por las agencias reguladoras pertinentes.

Paralelamente, el ordenamiento arancelario estadounidense ha seguido expandiéndose: además del arancel mínimo del 10% para importaciones de países con superávit comercial, se han aplicado sobretasas de entre 15% y 41% a países con déficits comerciales significativos, lo que podría resultar en un mayor costo arancelario para determinadas partidas si no se alcanzan acuerdos específicos con las autoridades comerciales de los Estados Unidos. Esto incluye medidas sobre productos industriales y materias primas que, de no mediar acuerdos sectoriales o exenciones, podrían incrementar los gravámenes aplicables más allá del piso inicialmente establecido en 2025. Estas evoluciones recientes reflejan que las políticas arancelarias de los Estados Unidos continúan siendo un factor de incertidumbre en el comercio internacional. La persistencia de tasas adicionales, la posibilidad de mayores barreras no arancelarias y los marcos recíprocos en negociación introducen elementos de imprevisibilidad que podrían incidir en los flujos comerciales, en las cadenas de suministro globales y en las condiciones de acceso de los bienes argentinos al mercado estadounidense.

El virus SARS-CoV2, devenido en pandemia, y el brote de otras enfermedades que amenacen la salud pública, tuvieron y podrían continuar teniendo impactos negativos en la economía mundial en general, y sobre la economía argentina en particular, afectando el negocio y la Compañía.

A finales de 2019 tuvo lugar en Wuhan, China, un brote del virus denominado SARS-CoV2, perteneciente a la familia de los coronavirus, y responsable de causar en humanos la enfermedad identificada como COVID-19 (el “Coronavirus”).

El 30 de enero de 2020, tras conocerse la rápida propagación del Coronavirus a países asiáticos y, principalmente, europeos, la Organización Mundial de la Salud (la “OMS”) decidió declarar el Coronavirus y sus efectos sobre la población mundial como una situación de emergencia de salud pública de interés internacional. El 11 de marzo de



2020, tras relevarse el elevado número de casos de Coronavirus fuera de China, la OMS declaró el brote de Coronavirus como “pandemia”.

Si bien en la actualidad, la OMS ha quitado el estatus del Coronavirus como emergencia de salud pública de importancia internacional, sin embargo, los efectos a largo plazo de la pandemia y otras crisis de salud pública en la economía son difíciles de evaluar o predecir.

Las reacciones a eventuales futuras pandemias o resurgimientos de Coronavirus, también podrían precipitar o agravar los otros factores de riesgo que identificamos en este Prospecto, lo que a su vez podría afectar de manera adversa a nuestro negocio, situación financiera, liquidez, resultados de operaciones (incluidos ingresos y rentabilidad) y/o de alguna otra manera que actualmente no conocemos o que actualmente no consideramos que resulta ser un riesgo significativo para nuestras operaciones.


Las reformas económicas y políticas de los distintos Gobiernos argentinos podrían afectar la economía argentina y los sectores en los que la Compañía desarrolla sus actividades.

En los últimos años se han implementado significativas reformas políticas y económicas que incluyen, entre otras, las siguientes:

a. *Consenso fiscal 2022.* El 27 de diciembre de 2021, el Estado Nacional y todas las Provincias, exceptuando la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, suscribieron el “Consenso Fiscal 2022” (el “Consenso Fiscal 2022”). Bajo el Consenso Fiscal 2022 se conviene dejar sin efecto las obligaciones asumidas en materia tributaria provincial establecidas con anterioridad a través de los Consensos Fiscales suscriptos en fecha 16 de noviembre de 2017, 13 de septiembre de 2018, 17 de diciembre de 2019 y 4 de diciembre de 2020, teniendo únicamente como exigibles aquellas cuyo cumplimiento se haya efectivizado a la fecha de la firma del Consenso Fiscal 2022. El Consenso Fiscal 2022 producirá efectos una vez aprobado por cada una de las legislaturas provinciales que adhirió al mismo y por el Congreso de la Nación. Entre los principales términos y condiciones del Consenso Fiscal 2022, se destacan los siguientes: (i) *Impuesto a las Transmisión Gratuita de Bienes:* Las Provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (aunque esta última no ha firmado el Consenso Fiscal 2022) procurarán legislar un impuesto que recaiga sobre todo aumento de riqueza obtenido a título gratuito como consecuencia de una transmisión o acto de esa naturaleza, que comprenda a bienes situados en su territorio o beneficie a personas humanas o jurídicas domiciliadas en él; (ii) *Impuesto sobre los Ingresos Brutos:* Las Provincias se comprometieron a mantener desgravados los ingresos provenientes de las actividades de exportación de bienes, excepto los vinculados con actividades mineras o hidrocarburíferas y sus servicios complementarios, y los ingresos provenientes de prestaciones de servicios cuya utilización o explotación efectiva se lleve a cabo en el exterior del país. Por su parte, se establecen las alícuotas máximas aplicables a ciertas actividades; (iii) *Impuesto de Sellos, Impuesto a los Automotores e Impuesto Inmobiliario:* Se acordaron rangos dentro de los cuales deberán oscilar las respectivas alícuotas, siendo del 3,5% aplicable a la transferencia de inmuebles, del 3% para la transferencia de automotores y del 2% para los restantes actos, contratos y operaciones alcanzadas por este tributo, así como ciertas pautas para la valuación de los bienes gravados; y (iv) *Compromisos en materia de administración tributaria:* La Nación y las Provincias se comprometieron a continuar trabajando en un programa integral cuyo objetivo sea la simplificación y la coordinación tributaria federal.

b. *Reducción del déficit.* El déficit fiscal primario para el 2020 alcanzó un 8,5% y para 2021 un 3%. De acuerdo con los términos convenidos entre el gobierno nacional y el FMI, el gobierno logró reducir el déficit primario al 2,4% del PBI en 2022, con un leve incremento en 2023, durante el cual el déficit primario fue de 2,9%. En 2024 Argentina registró un superávit fiscal primario de 1,8% del Producto Interno Bruto (PIB) y un superávit financiero de 0,3% del PIB, y en 2025 un superávit fiscal primario de 0,2% del PIB, producto de un resultado primario de aproximadamente 1,4% del PIB, y el pago de intereses de deuda pública neto de los intra-sector público por aproximadamente el 1,2% del PIB, marcando el primer y segundo superávit financiero anual desde 2010. Para 2026, el gobierno proyecta mantener esta tendencia positiva.

c. *Política Monetaria.* La tasa de interés se mantuvo en niveles inferiores a la inflación registrada por el INDEC. En febrero de 2024, la tasa de política monetaria era del 100% TNA. En enero de 2025, el BCRA continuó con la tendencia a la baja, reduciendo la tasa de política monetaria del 32% al 29% TNA. Esta decisión se basó en la desaceleración de la inflación y en la necesidad de estimular la actividad económica. Además, el BCRA estableció



un nuevo sendero de desplazamiento de 1% mensual para el tipo de cambio, con el objetivo de mantener la competitividad externa sin generar presiones inflacionarias. El BCRA señaló en su informe “Objetivos y planes respecto del desarrollo de las políticas monetaria, cambiaria, financiera y crediticia para el año 2026” que son objetivos centrales del BCRA los siguientes: avanzar en el proceso de desinflación, extender el horizonte de estabilidad financiera y sentar las bases para un crecimiento económico sostenido, en línea con los avances logrados desde 2024, en coordinación con el Tesoro Nacional, que permitieron eliminar la dominancia fiscal y financiera, resolver el exceso de liquidez monetaria (overhang) heredado y sanear el balance del BCRA. El monitoreo y control de agregados monetarios será crucial en esta próxima etapa de remonetización. La oferta monetaria acompañará la recuperación de la demanda de dinero, priorizando su abastecimiento a través de la acumulación de reservas internacionales. A tal efecto, el BCRA ha señalado que pondrá en marcha un programa de compra de reservas internacionales preanunciado a partir del 1 de enero de 2026, y que la calibración de la política monetaria se realizará en función de la evolución de la inflación, su relación con el nivel de actividad y las condiciones financieras que determinan la demanda de dinero, y que el régimen cambiario, el mercado de cambios continuará operando bajo un régimen de flotación entre bandas. A partir del 1 de enero de 2026, el techo y el piso de la banda de flotación cambiaria evolucionarán cada mes al ritmo correspondiente al último dato de inflación mensual informado por INDEC. El 11 de abril de 2025, el BCRA dio inicio de la Fase 3 del Programa Económico con flexibilización cambiaria y flotación entre bandas, con fecha 9 de junio de 2025 el BCRA anunció medidas para el fortalecimiento de las reservas internacionales y la consolidación del control de los agregados monetarios, y finalmente el 15 de diciembre anunció la profundización del esquema de agregados monetarios: fase de re-monetización 2026. Esto podría acelerar la salida de los depósitos, o reducir la cantidad de dólares disponibles, presionando el tipo de cambio.

d. *Política financiera.* Si bien la República Argentina ha llegado a un acuerdo con casi la totalidad de los reclamos de los *holdouts* y ha logrado la reestructuración de parte de sus pasivos en moneda extranjera, en ambos casos emitiendo bonos del Estado Nacional a los efectos de realizar los pagos correspondientes a los acuerdos arribados y asegurar el financiamiento local, actualmente la capacidad de Argentina para obtener financiamiento de los mercados internacionales continúa siendo limitada. Asimismo, en marzo de 2026, se anunció un principio de acuerdo con los fondos litigantes *Attestor Master Value* y *Bainbridge Fund*, los últimos acreedores que mantenían demandas activas contra el país por el default de 2001, lo cual podría abrir la posibilidad a cerrar el acuerdo ya con la totalidad de los *holdouts*. Para más información, ver “*La capacidad de Argentina de obtener financiación de los mercados internacionales es limitada, lo que podría afectar su capacidad para implementar reformas, para impulsar el crecimiento económico, afectando así los negocios, resultados de las operaciones y perspectivas de crecimiento de Plaza Logística*”.

e. *Ley de Responsabilidad Penal Empresaria.* Introdujo ciertos estándares internacionales tendientes a sancionar a las personas jurídicas involucradas en casos de corrupción, la cual entró en vigencia el 2 de marzo de 2018. Para más información ver acápite “b) - *Ley de Responsabilidad Penal Empresaria - Capítulo II - Información sobre la Emisora*”.

f. *Ley de Financiamiento Productivo.* Introdujo importantes modificaciones a la Ley de Mercado de Capitales, la Ley de Obligaciones Negociables, la Ley de Fondos Comunes de Inversión, entre otras legislaciones vinculadas con la materia, con el fin de modernizar y favorecer el desarrollo del mercado de capitales. Entre otros cambios, se derogó la facultad concedida a la CNV para intervenir en el directorio sin orden judicial y en general se modernizó el marco regulatorio aplicable a los mercados de capitales argentinos, a través de la incorporación de las prácticas internacionales vigentes. Actualmente la CNV se encuentra llevando a cabo una amplia y profunda actualización normativa. Para más información ver acápite “c) - *Regulación del Mercado de Valores de Argentina - Capítulo II - Información sobre la Emisora*”.

g. *Acuerdo Stand-By con el FMI.* El 7 de junio de 2018 el Gobierno argentino celebró un Acuerdo Stand-By a 36 meses por US\$ 50.000 millones con el FMI, que fue aprobado por el Directorio Ejecutivo del FMI el 20 de junio de 2018. El 17 de marzo de 2022, el Congreso de la Nación aprobó por Ley N.º 27.668 los términos del referido acuerdo, y el día 25 de marzo de 2022 el directorio del FMI aprobó el acuerdo con la Argentina, por lo cual se consiguió refinanciar US\$ 45.000 millones. En razón de ello el “*Extended Fund Facility*” reemplazó el acuerdo “*Stand By*” anteriormente alcanzando entre el gobierno nacional y el FMI. El 22 de diciembre de 2022, el FMI completó la tercera revisión del Programa de Facilidades Extendida, la cual fue satisfactoria para Argentina. En los primeros meses del año 2023 el Gobierno de entonces acordó con el FMI una reducción en la meta de acumulación de reservas internacionales para el año corriente ante el efecto de la sequía sobre las exportaciones. El 1 de abril de



2023, el Directorio Ejecutivo del FMI concluyó su cuarta revisión del acuerdo con la Argentina, permitiendo un desembolso inmediato por parte del organismo internacional de alrededor de US\$5.400 millones. A su vez, el 30 de junio de 2023, Argentina realizó el pago de un vencimiento al FMI por un monto total equivalente a US\$2.700 millones, en yuanes y Derechos Especiales de Giro (DEGs). El 28 de julio de 2023, el Ministro de Economía de entonces, Sergio Massa, confirmó que el Gobierno Argentino acordó con el FMI un nuevo desembolso por parte de organismo internacional por un monto aproximado de US\$7.500 millones, que el organismo internacional realizó en dos etapas, la primera en agosto de 2023 y la segunda en septiembre de 2023. Con respecto a la deuda en pesos, el Ministerio de Economía decidió presentar en marzo del 2023 un canje voluntario para poder despejar los vencimientos de la deuda pública pagadera en pesos hasta junio del 2023. El resultado fue una adhesión entre públicos y privados del 61,5%, pudiendo extender esa proporción de vencimientos para el 2024/2025. A su vez, el 30 de junio de 2023, Argentina realizó el pago de un vencimiento al FMI por un monto total equivalente a US\$ 2.700 millones, en yuanes y Derechos Especiales de Giro (DEGs). Finalmente, y ya con el nuevo Gobierno de Javier Milei, el día 10 de enero de 2024, el personal técnico del FMI y las autoridades argentinas llegaron a un acuerdo a nivel de personal sobre la séptima revisión en el marco del acuerdo de Argentina. El 1 de febrero de 2024, el Directorio Ejecutivo del FMI concluyó dicha revisión, por lo cual Argentina tuvo acceso a unos US\$4.700 millones. Con fecha 11 de abril de 2025, el Directorio Ejecutivo del Fondo Monetario Internacional (FMI) aprobó un nuevo acuerdo de Facilidades Extendidas (Extended Fund Facility) por un monto total de US\$ 20.000 millones, con una duración de 48 meses. En el marco de este acuerdo, se autorizó un desembolso inmediato de US\$ 12.000 millones, al que se sumó un desembolso adicional de alrededor de US\$ 2.000 millones tras la finalización de la primera revisión del programa en 2025, quedando los restantes desembolsos sujetos al cumplimiento de revisiones periódicas. Asimismo, en abril de 2026 las autoridades argentinas y el FMI alcanzaron un acuerdo a nivel técnico sobre la segunda revisión del programa, que contempla un desembolso adicional de aproximadamente US\$ 1.000 millones, cuyo otorgamiento se encuentra sujeto a la aprobación del Directorio Ejecutivo del organismo. Este programa constituye el vigésimo tercer acuerdo entre la República Argentina y el FMI, consolidando su posición como el mayor deudor del organismo. Como parte de las condiciones del acuerdo, el Gobierno argentino implementó una serie de reformas económicas estructurales, incluyendo la eliminación del régimen de devaluación mensual controlada y la adopción de un sistema de flotación limitada del tipo de cambio, con una banda cambiaria establecida entre 1.000 y 1.400 pesos por dólar. Asimismo, se procedió al levantamiento parcial de las restricciones cambiarias vigentes desde 2019, permitiendo el acceso al mercado de cambios para personas físicas, mientras que las restricciones para personas jurídicas se mantienen, permitiendo la repatriación de utilidades a partir de 2025. Estas medidas tienen como objetivo estabilizar el tipo de cambio, reducir la inflación y restablecer el acceso al financiamiento internacional. No obstante, la implementación de dichas políticas podría generar volatilidad en los mercados financieros y afectar la actividad económica en el corto plazo. Además, el cumplimiento de las metas fiscales, monetarias y de reservas internacionales establecidas en el acuerdo es esencial para garantizar la continuidad de los desembolsos y la estabilidad macroeconómica. La capacidad de la República Argentina para cumplir con las condiciones del nuevo acuerdo con el FMI y otros compromisos financieros internacionales podría verse afectada por factores internos y externos, incluyendo la evolución de la economía global, la dinámica de los mercados financieros y la situación política y social del país. En consecuencia, no puede asegurarse que la implementación de las políticas acordadas con el FMI no tendrá un efecto adverso en la economía argentina y, por ende, en nuestras operaciones.

h. *Ley de Lealtad Comercial.* El 22 de abril de 2019, mediante el Decreto N° 274/2019, el Gobierno argentino derogó la Ley N° 22.802 y promulgó la nueva Ley de Lealtad Comercial. Su objetivo principal consistió en evitar abusos de posiciones dominantes o posibles conductas monopólicas de grandes empresas. El Gobierno argentino tendrá mayores facultades para sancionar conductas desleales o anticompetitivas para proteger a las empresas argentinas, principalmente a las PyMEs.

i. *Ley de Solidaridad Social.* El 23 de diciembre de 2019, fue promulgada la Ley N° 27.541 de Solidaridad Social y Reactivación Productiva en el Marco de la Emergencia Pública (la "Ley de Solidaridad Social"), mediante la cual se declaró la emergencia pública en materia económica fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, energética, sanitaria y social. La Ley de Solidaridad Social establece, además de algunas de las decisiones citadas previamente, la creación por cinco años del impuesto "*Para una Argentina Inclusiva y Solidaria (PAIS)*" que aplica una alícuota del 30%



sobre la compra de moneda extranjera. Esas medidas se tomaron, según comunicara el gobierno nacional, para crear las condiciones para garantizar la sostenibilidad de la deuda fiscal y pública, promover la recuperación productiva y fortalecer la naturaleza redistributiva social.

j. *Bienes Personales*: El 31 de diciembre de 2021, a través del Decreto N°904/2021 se promulgó la Ley N° 27.667, que modificó la manera en la que se ajusta el mínimo no imponible y el importe exento para “*casa – habitación*” para importes exentos. Adicionalmente el 8 de julio de 2024 sancionó la Ley N°27.743 la cual fija alícuotas decrecientes para el impuesto llegando a 0,25% en 2027.

k. Endurecimiento de controles de cambio. Desde el 1 de septiembre de 2019, se reintrodujeron restricciones cambiarias al ingreso y egreso de divisas al país con el objeto de disminuir la volatilidad de la variación del tipo de cambio, restricciones que fueron mantenidas e incrementadas de vez en vez. Los nuevos controles aplican respecto de la formación de activos externos de residentes, el pago de deudas financieras con el exterior, el pago de dividendos, pago de importaciones de bienes y servicios, obligación de ingreso y liquidación de cobros de exportaciones de bienes y servicios, entre otros. El nuevo Gobierno ha implementado y seguiría implementando diferentes medidas con relación a los controles de cambio, los cuales, con diferentes grados, continúan a la fecha. Desde su reintroducción (D. 609/2019 y normas complementarias), el régimen registró sucesivas restricciones y luego, a partir de diciembre de 2023, una tendencia a la flexibilización gradual, destacándose la Com. “A” 8226 (abril 2025) y la derogación del Programa de Incremento Exportador (dólar blend) por D. 269/2025. No puede asegurarse que estos criterios no se modifiquen nuevamente, volviéndose más flexibles o más restrictivos.


l. Durante el 2024 se logró la aprobación legislativa de Ley Bases, disponiendo declarar la emergencia en materia administrativa, económica, financiera y energética hasta el 31 de diciembre de 2025, delegándose a través de ellos una serie de facultades legislativas en el Poder Ejecutivo mientras dure la emergencia pública e incluyendo una serie de reformas legales, institucionales, tributarias y penales que afectan a diversos sectores de la economía. Además, se abordan reformas en sectores como energía, agricultura, seguridad, propiedad intelectual, justicia, divorcio, sucesiones, turismo, y se plantea una reforma del sistema político y un régimen de incentivos para grandes inversiones. También se propone un examen integrador en el sistema educativo y cambios en el transporte de cargas. El proyecto aborda una amplia gama de aspectos para revitalizar la economía y mejorar la eficiencia del Estado. También, se propone la ratificación del Decreto de Necesidad y Urgencia N° 70/2023. La Ley Bases fue sancionada el 28 de junio de 2024 y publicada como Ley 27.742 el 8 de julio de 2024. Mantiene e instrumenta reformas de alcance transversal sobre organización administrativa, calidad regulatoria, privatizaciones y regímenes de incentivos, entre otros.

m. Comunicación “A” 8226 del BCRA y bandas cambiarias. El 11 de abril de 2025 el BCRA dictó la Com. “A” 8226, flexibilizando condiciones de acceso al mercado de cambios (incluida la habilitación -bajo requisitos- de giros de utilidades/dividendos) e instituyendo un esquema de flotación dentro de bandas, con actualización periódica y facultades de intervención.

n. Emergencia energética y recomposición tarifaria. Mediante DNU 55/2023 se declaró la emergencia del sector energético (generación, transporte y distribución de electricidad y gas) y se instruyó iniciar revisiones tarifarias integrales; en 2024-2025 se dispuso recomposición de cuadros tarifarios y ajustes adicionales, con impacto potencial en costos y actividad.

o. Derechos de exportación. Durante 2025 se dictaron normas que modificaron alícuotas de derechos de exportación sobre productos agroindustriales, cambios que se asocian a condiciones internacionales y fiscales, con efectos sobre precios relativos y recaudación.

p. Ley de Inocencia Fiscal sancionada en diciembre de 2025, y vigente desde 2026, cambia el paradigma tributario, donde se presume la inocencia del contribuyente, invirtiendo la carga de la prueba hacia el fisco o el estado, que debe demostrar la alegada irregularidad den cabeza del contribuyente, además de elevar el umbral penal tributario para delitos penales, excluyendo muchas causas administrativas del ámbito penal, reduciendo la prescripción a 3 años, e incluye una suerte de “*Tapón Fiscal*” para proteger ahorros declarados, permitiendo depositar dólares sin justificación hasta cierto monto para dinamizar la economía, beneficiando a cumplidores y fomentando la formalización.



q. Presupuesto 2026, Luego de muchos años, se ha logrado aprobar un presupuesto. A fines de 2025, el Congreso aprobó el presupuesto 2026, el cual se centra en el equilibrio fiscal, proyectando crecimiento económico, superávit primario, y recortes reales en gastos, con aumentos en jubilaciones, salud y educación.

r. Litigios internacionales relevantes. Continúan controversias internacionales (incluido el caso YPF en tribunales de Nueva York) que, de confirmarse fallos adversos significativos, podrían tensionar las cuentas públicas y el acceso del país a los mercados, con efectos de segunda ronda sobre el costo de financiamiento.

s. *La Ley 27.802 de Modernización Laboral*: promulgada el 6 de marzo de 2026, introdujo modificaciones sustanciales al régimen laboral argentino. Entre algunos de los aspectos más relevantes se encuentran: la redefinición del ámbito de aplicación de la Ley de Contrato de Trabajo con exclusiones expresas para contrataciones civiles y comerciales, trabajadores independientes y prestadores de plataformas tecnológicas; la limitación de la solidaridad en casos de tercerización e intermediación; la simplificación de la registración laboral mediante la unificación ante ARCA; y la modernización de aspectos procesales incluyendo la digitalización de documentos, recibos con firma electrónica y conservación digital con plena validez legal. Asimismo, la reforma modifica el régimen indemnizatorio por despido sin causa, estableciendo que la indemnización del artículo 245 constituye la única reparación procedente, excluyendo expresamente reclamos civiles por daños salvo ilícitos penales. Se habilita la sustitución del régimen indemnizatorio por fondos o sistemas de cese a cargo del empleador, y se introducen mecanismos de actualización de créditos laborales por IPC más un interés del tres por ciento anual, con topes a las costas del veinticinco por ciento del resultado económico y límites a pactos de cuota litis del veinte por ciento. También se habilita el "banco de horas" mediante acuerdo voluntario y por escrito, se elimina la ultraactividad total de los convenios colectivos, y se tipifican prácticas desleales por parte de sindicatos incluyendo bloqueos, tomas de establecimiento y afectación de la libertad de trabajo. Fija la limitación del derecho de huelga en servicios esenciales con exigencia de prestaciones mínimas del 75% y del 50% en actividades de importancia trascendental. Asimismo, la Ley 27.802, incluyó sección impositiva la cual introdujo, a partir del 1 de enero de 2027 un esquema simplificado para las contribuciones patronales al Régimen Nacional de Obras Sociales, y derogando el primer párrafo del artículo 74 de la Ley 11.672, vinculado al artículo 80 de la Ley 25.565, con efectos desde la misma fecha, asimismo fomento la promoción de empleo registrado a través del Programa de Promoción del Empleo Registrado (PER), que permite regularizar relaciones laborales vigentes con beneficios que incluyen condonaciones de obligaciones de seguridad social, incentivos por pago al contado, y un plan de facilidades de hasta setenta y dos cuotas si bien estas reformas buscan reducir costos laborales, fomentar el empleo formal y disminuir la litigiosidad, su implementación efectiva se encuentra sujeta a significativa incertidumbre judicial. El 30 de marzo de 2026, el Juzgado Nacional de Primera Instancia del Trabajo N° 63 hizo lugar a una medida cautelar innovativa planteada por la Confederación General del Trabajo (CGT) en el marco del Expediente N° 10308/2026, suspendiendo la vigencia de más de ochenta artículos de la Ley N° 27.802, entre los que se encuentran disposiciones centrales relativas al ámbito de aplicación de la Ley de Contrato de Trabajo, el régimen indemnizatorio por despido, la jornada laboral, la negociación colectiva y la tutela sindical, al considerar que existían indicios suficientes de regresividad en materia de derechos laborales. El Estado Nacional apeló dicha resolución. Esta situación replica lo ocurrido con las disposiciones laborales del Decreto de Necesidad y Urgencia N° 70/2023, cuya vigencia fue oportunamente suspendida por la Cámara Nacional de Apelaciones del Trabajo a pedido de la misma entidad sindical. La eventual confirmación de la suspensión cautelar, o la declaración de inconstitucionalidad de alguna de sus disposiciones centrales, generaría un escenario de incertidumbre regulatoria en materia laboral que podría requerir adaptaciones operativas y generar contingencias durante el período de transición, afectando potencialmente la situación de la Compañía;

t. *Reforma Impositiva*: La Ley 27.799 introduce modificaciones relevantes en materia impositiva, incluyendo la creación del Régimen de Incentivo para Medianas Inversiones (RIMI) destinado a MiPyMEs que realicen inversiones productivas con montos mínimos de USD 150.000 para microempresas hasta USD 9.000.000 para medianas empresas Tramo 2. Los beneficios fiscales comprenden amortización acelerada en el Impuesto a las Ganancias (dos cuotas anuales para bienes muebles, una cuota para equipos de riego, bienes semovientes y mallas antigranizo) y devolución anticipada de créditos fiscales de IVA luego de tres períodos fiscales. Se elimina el Impuesto Interno sobre seguros, telefonía celular y satelital, objetos suntuarios, vehículos, embarcaciones de recreo y aeronaves. Se incorpora una alícuota reducida de IVA para energía eléctrica destinada a riego agroindustrial. En materia de Impuesto a las Ganancias, se actualizan los quebrantos por IPC desde ejercicios iniciados en 2025, se extiende la exención a intereses de plazos fijos en cualquier moneda y se eximen los alquileres de inmuebles



destinados a vivienda. Se crea un Régimen de Declaración Jurada Simplificada para personas humanas con ingresos hasta \$1.000.000.000 y patrimonio hasta \$10.000.000.000. Se reduce el plazo de prescripción de 5 a 3 años para contribuyentes cumplidores que presenten declaraciones en término. Los umbrales del Régimen Penal Tributario se actualizan significativamente: la evasión simple pasa de \$1.500.000 a \$100.000.000 y la evasión agravada de \$15.000.000 a \$1.000.000.000. Sin perjuicio de lo anterior, el Gobierno Nacional ha anunciado que se encuentra revisando y trabajando en un proyecto de ley para modificar en gran medida al sistema impositivo actual.

u. *Juicio YPF*: Argentina enfrenta un litigio de significativa magnitud derivado de la estatización de YPF en 2012; en septiembre de 2023, la jueza Loretta Preska del Distrito Sur de Nueva York dictó sentencia condenando al Estado argentino a abonar US\$ 16.100 millones (más intereses que actualmente superan los US\$ 18.000 millones) a favor de los ex accionistas minoritarios Petersen Energía y Eton Park, cuyos derechos fueron adquiridos por el fondo Burford Capital; En julio de 2025, la jueza Preska ordenó la transferencia del 51% del paquete accionario de YPF en poder del Estado a los demandantes como forma de pago parcial de la sentencia, aunque dicha orden fue suspendida preventivamente por la Corte de Apelaciones del Segundo Circuito de Nueva York mientras se sustancia la apelación principal; En enero de 2026, los demandantes solicitaron que Argentina sea declarada en desacato y se le impongan sanciones por presunto incumplimiento de las órdenes de discovery, particularmente respecto a información sobre las reservas de oro del Banco Central y comunicaciones de funcionarios públicos; Argentina ha sostenido que las reservas del BCRA gozan de inmunidad soberana y no están sujetas a ejecución, y en marzo de 2026 solicitó a la Cámara de Apelaciones del Segundo Circuito la suspensión de emergencia del proceso de discovery y de la audiencia probatoria fijada para abril de 2026; el resultado de este litigio y su eventual ejecución podrían tener un impacto significativo en las cuentas externas del país, su acceso a los mercados internacionales de crédito y, en consecuencia, en la economía argentina y los negocios de la Compañía.


v. *Juicio Holdouts*: el 11 de marzo de 2026, Argentina informó ante tribunales de Nueva York que alcanzó un principio de acuerdo con los fondos Attestor Master Value y Bainbridge Fund, los últimos holdouts con sentencias firmes por aproximadamente US\$ 500 millones derivadas del default de 2001; las partes solicitaron suspender el proceso mientras se formaliza el acuerdo de conciliación.

A la fecha de este Prospecto no es posible predecir qué repercusión podrán tener estas medidas y las medidas futuras a ser adoptadas por el Gobierno actual en la economía argentina en general, y en nuestros negocios en particular. En especial, no tenemos control alguno sobre la implementación, ni podemos predecir el resultado de las reformas del marco regulatorio que rigen nuestras operaciones y no se pueden garantizar que estas reformas se implementarán o implementaron de manera tal de beneficiar nuestro negocio. El fracaso de estas medidas para lograr los objetivos deseados puede afectar negativamente la economía de Argentina y nuestra capacidad de cumplir nuestras obligaciones de deuda, incluidas las Obligaciones Negociables. Los cambios legislativos en las administraciones locales y federales pueden implicar alteraciones en los programas y políticas actuales que podrían afectar a nuestro negocio y operaciones.

El sistema bancario argentino puede estar sujeto a inestabilidad, lo que podría afectar las operaciones de la Compañía

El sistema bancario argentino ha experimentado diversas crisis. Entre ellas, el colapso en 2001 y 2002, cuando el Gobierno argentino restringió los retiros de fondos de los bancos y dispuso la conversión obligatoria de los depósitos en US\$ a Ps. Desde 2005 hasta 2007, un período de crecimiento económico acompañado de relativa estabilidad en el tipo de cambio del país y en la inflación dieron lugar a un restablecimiento en la confianza del público, una acumulación gradual de depósitos en las entidades financieras argentinas y una mayor liquidez del sistema financiero. Sin embargo, desde 2008 ciertos hechos tales como conflictos internos con ciertos sectores de la economía argentina, la crisis financiera internacional y la mayor regulación del mercado cambiario, han disminuido la confianza de los depositantes. En los últimos años, el sistema financiero argentino creció significativamente, evidenciando una recuperación en la actividad crediticia.

Si bien actualmente las entidades financieras están especialmente sujetas a estrictas regulaciones múltiples, la falta de un entorno regulatorio estable podría imponer grandes limitaciones a las actividades de las entidades financieras y generar incertidumbre con respecto a la estabilidad del sistema financiero.



A pesar de la gran liquidez que prevalece en el sistema financiero de Argentina, una nueva crisis o la consecuente inestabilidad de uno o más de los bancos públicos o privados más importantes, podría tener un efecto adverso significativo sobre las perspectivas de crecimiento económico y estabilidad política en Argentina, resultando en una pérdida de confianza de los consumidores, menores ingresos disponibles y acotadas alternativas de financiación para los consumidores. Estas condiciones podrían tener un efecto adverso significativo sobre la Emisora.

Los controles cambiarios y las restricciones a las transferencias al exterior e ingresos de capitales han limitado, y podrían limitar en el futuro, la disponibilidad de crédito internacional.

En el contexto actual, el sistema bancario argentino enfrenta un debate sobre la posible eliminación del Banco Central de la República Argentina (BCRA), propuesta que ha generado incertidumbre en los mercados y en las entidades financieras. La dolarización o adopción de un sistema sin un prestamista de última instancia podría generar desafíos en términos de estabilidad y liquidez, especialmente en un país con antecedentes de crisis cambiarias y restricciones bancarias. La falta de un regulador monetario podría afectar la confianza de los depositantes y la capacidad del sistema financiero para absorber shocks externos. En este escenario, las entidades financieras podrían enfrentar una mayor exposición a fluctuaciones del mercado y restricciones en la disponibilidad de crédito, lo que impactaría tanto en la economía real como en la estabilidad del sistema bancario en su conjunto.

La implementación de nuevos controles y restricciones cambiarias sobre los ingresos y egresos de capitales en el futuro podría limitar la disponibilidad de crédito internacional y poner en peligro el sistema financiero, afectando negativamente a la economía de Argentina y, por ende, los negocios de Plaza Logística

Durante 2001 y el primer semestre de 2002, Argentina experimentó un masivo retiro de depósitos del sistema financiero como resultado de la falta de confianza en la capacidad del Gobierno argentino de cancelar su deuda y sostener la paridad entre el Peso y el Dólar. Esto dio lugar a una crisis de liquidez en el sistema financiero argentino, que motivó que el Gobierno argentino impusiera controles cambiarios y restricciones a las transferencias, limitando significativamente la capacidad de las empresas de conservar divisas o realizar pagos al exterior. A partir de 2002, estas restricciones, entre ellas la obligación de obtener la previa autorización del BCRA para la transferencia de fondos al exterior para el pago de capital o intereses sobre obligaciones de deuda, se flexibilizaron significativamente hasta el 2007. Mediante una combinación de reglamentaciones cambiarias e impositivas desde 2011 hasta diciembre de 2015 (conocido como “cepo” cambiario), el gobierno nacional restringió sensiblemente el acceso al mercado cambiario por parte de personas físicas y entidades del sector privado. Asimismo, durante esos años el BCRA ejerció un poder de autorización previa de facto para ciertas operaciones cambiarias que estaban autorizadas bajo las reglamentaciones aplicables, tales como los pagos de dividendos o la cancelación del capital de préstamos entre compañías de un mismo grupo económico, así como la importación de bienes, mediante la regulación del monto de divisas disponible para realización de dichas operaciones por parte de las entidades financieras. Luego de las elecciones Primarias Abiertas Simultáneas y Obligatorias (PASO) que tuvieron lugar en el mes de agosto de 2019, el BCRA implementó diversas medidas tendientes a detener la salida de los dólares estadounidenses del sistema financiero, estableciendo nuevas medidas para implementar un control cambiario. La reinstauración de restricciones y obstáculos al acceso al mercado cambiario por parte de personas físicas y entidades del sector privado a partir de septiembre de 2019 ha generado una situación de incertidumbre generalizada en la Argentina. La cantidad de controles cambiarios impuestos ha derivado nuevamente en un mercado de negociación de Dólares no oficial o “paralelo”, y las restricciones han aumentado de vez en vez. El tipo de cambio en dicho mercado difería significativamente del tipo de cambio oficial lo que llevó al actual Gobierno a resolver un aumento de más del 100% del valor del dólar oficial, disminuyendo la brecha entre el tipo de cambio oficial y el paralelo. Durante 2025, el BCRA dispuso una flexibilización parcial del régimen cambiario y la adopción de un esquema de flotación dentro de bandas; no obstante, la continuidad y alcance de dichas medidas no están garantizados y podrían ser revisados. Con relación a lo anterior, si bien el Gobierno ha manifestado que su intención es liberar el movimiento de capitales, este podría fijar nuevas restricciones a las transferencias o al movimiento de capitales, agravar las ya existentes o bien adoptar otras medidas en caso de una nueva depreciación importante del Peso que podrían limitar la capacidad de Plaza Logística de acceder a los mercados de capitales internacionales y afectar su capacidad de realizar pagos de intereses, capital o dividendos al exterior. Aun bajo esquemas de flexibilización, subsiste el riesgo de demoras, cupos o requisitos adicionales para pagos de importaciones de bienes y servicios, atención de deuda financiera y giro de



utilidades. Dichas medidas podrían generar nuevas tensiones políticas y sociales y socavar las finanzas públicas del Gobierno, lo que podría repercutir negativamente en la economía y perspectivas de crecimiento económico de Argentina y por ende afectar negativamente los negocios y resultados de las operaciones de Plaza Logística, su capacidad de realizar pagos en moneda extranjera, y afectar la capacidad de la Compañía de pagar sus deudas a su vencimiento. Asimismo estas medidas podrían afectar negativamente la competitividad internacional del país, desalentando la inversión extranjera y los préstamos de los inversores extranjeros o intensificando la salida de los capitales hacia el exterior, lo que podría afectar adversamente la economía de Argentina, lo cual, a su vez, podría afectar adversamente el negocio, los resultados de las operaciones de la Compañía y su capacidad de efectuar pagos respecto de las Obligaciones Negociables o financiamientos contraídos.

En este contexto, la política económica y cambiaria del Gobierno argentino sigue siendo un factor crítico para la estabilidad del sistema financiero y el acceso a los mercados de capitales. Si bien las intenciones de liberalización del mercado han sido manifestadas, la volatilidad macroeconómica y la incertidumbre política podrían generar nuevos controles o regulaciones imprevistas. La creciente presión inflacionaria, junto con la necesidad de estabilizar las reservas del BCRA, podría derivar en restricciones adicionales que limiten aún más la disponibilidad de financiamiento externo y la capacidad operativa de empresas como Plaza Logística. En este sentido, es fundamental monitorear la evolución de la política monetaria y cambiaria, así como las respuestas del sector privado y los inversores internacionales, para evaluar los riesgos y oportunidades que podrían surgir en el futuro inmediato

La intervención gubernamental puede afectar negativamente a la economía argentina y por ende a los negocios y resultados de operaciones de Plaza Logística

Desde el 2002 los sucesivos Gobiernos argentinos han llevado adelante diferentes medidas de intervención directa en la economía, inclusive mediante la implementación de medidas de expropiación y nacionalización y de control de precios.

Entre algunas de las medidas adoptadas por el gobierno nacional a partir del año 2002, este nacionalizó (i) el sistema privado de jubilaciones y pensiones (Administradoras de Fondos de Jubilaciones y Pensiones); y (ii) Yacimientos Petrolíferos Fiscales S.A. (YPF). Las expropiaciones, los controles de precios y de cambios, han tenido un impacto negativo en el nivel de inversiones, el acceso de compañías argentinas al mercado de capitales internacional y las relaciones comerciales y diplomáticas con otros países.

En 2015, el Gobierno de Mauricio Macri eliminó prácticamente todas las restricciones cambiarias que se habían establecido y se encontraban vigentes a dicha época. No obstante, las medidas oportunamente adoptadas, la crisis que envolvió el último período del mandatario anterior, particularmente luego de haberse conocido los resultados de las PASO, obligó al Gobierno de aquel entonces a tomar una serie de medidas intervencionistas con la finalidad de paliar los efectos negativos padecidos en la economía argentina y la incertidumbre provocada en los mercados financieros, todo lo cual provocó una inestabilidad cambiaria generalizada. En ese contexto, en septiembre de 2019 el Gobierno dictó el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 609/2019 y el BCRA emitió la Comunicación “A” 6770, tal como fuera complementada de vez en vez, normativa mediante la cual se estableció, el requisito de conformidad previa del BCRA para el acceso al mercado de cambios para la constitución de activos externos por personas jurídicas, y por personas humanas, así como la obligación de ingreso y liquidación de nuevas deudas financieras y la conformidad previa del BCRA para el pago de utilidades y dividendos, entre otras cosas. Adicionalmente, para reforzar dichos controles y evitar más pérdidas de reservas, el BCRA emitió diversas Comunicaciones, entre ellas, las Comunicaciones “A” 6815, “A” 7001 y “A” 7030, en virtud de la cual profundizó los controles cambiarios impuestos originariamente por la Comunicación “A” 6770. Durante el Gobierno de Alberto Fernández, es decir de diciembre de 2019, las restricciones cambiarias fueron incrementándose.

Si bien tras el cambio de Gobierno a partir del 10 de diciembre de 2023, encabezado por el Presidente Javier Milei, se espera una desregulación y una disminución en el intervencionismo por parte del Gobierno en las empresas privadas, en función de la promoción y fomento de la defensa a la propiedad privada, no es posible asegurar que medidas que puedan ser dictadas por el gobierno actual, o cualquier otro futuro, tales como nuevas políticas tributarias, cambios en las leyes, reglamentaciones y políticas que afecten el comercio exterior y las inversiones no vayan a tener un efecto adverso significativo sobre la economía de Argentina y que en consecuencia afecten



negativamente la situación patrimonial o los resultados de las operaciones de la Compañía o afecten su capacidad para pagar sus deudas a su vencimiento.

Estas medidas podrían afectar negativamente la competitividad internacional del país, desalentando la inversión extranjera y los préstamos de los inversores extranjeros o intensificando la salida de los capitales hacia el exterior, lo que podría afectar adversamente la economía de Argentina, lo cual, a su vez, podría afectar adversamente el negocio, los resultados de las operaciones de la Compañía y su capacidad de efectuar pagos respecto de las Obligaciones Negociables.

Actualmente, existen en Argentina ciertas restricciones que afectan el acceso al mercado libre de cambios (el “MLC”) por parte de las empresas para adquirir y atesorar moneda extranjera, transferir fondos fuera de la Argentina, realizar pagos al exterior y otras operaciones, requiriéndose en algunos casos la aprobación previa del BCRA.

Si bien es intención del actual Gobierno Nacional eliminar las restricciones al acceso al MLC, la Compañía no puede predecir cómo evolucionarán las restricciones cambiarias actuales ni las medidas futuras que podrían aplicarse, afectando en este sentido su capacidad de acceder al mercado de capitales internacional, su capacidad de efectuar pagos de capital e intereses de deuda y otros montos adicionales al exterior (incluyendo pagos relacionados con las Obligaciones Negociables, para el caso de la Compañía) o afectar de otra forma sus negocios y sus resultados de las operaciones.

Los controles de cambios en un entorno económico en el que el acceso a los capitales locales está restringido podrían tener un efecto negativo en la economía y en las actividades de la Compañía, y, en particular, su capacidad de efectuar pagos de capital y/o intereses sobre obligaciones contraídas en moneda extranjera. Para más información sobre los controles de cambio recientemente impuestos por el Gobierno Nacional, por favor ver la sección “Información Adicional – 3) Control de Cambios en la Argentina” del Prospecto.

La aplicación de ciertas leyes y reglamentaciones es incierta y podría afectar negativamente los resultados de las operaciones y la situación patrimonial de Plaza Logística

El 30 de abril de 2013 entró en vigencia la Ley N° 26.854, que regula el procedimiento aplicable a las medidas cautelares que se soliciten contra o por el Estado Nacional o sus entes descentralizados como parte de un proyecto de reforma judicial aprobado por el Congreso Argentino. Entre los principales cambios implementados en el marco del proyecto de reforma judicial, se encuentra la limitación temporal a las medidas cautelares dictadas en procedimientos iniciados contra el Gobierno argentino y la creación de tres nuevas cámaras de casación, que deben entender en cualquier apelación antes de que la cuestión sea considerada por la CSJN, como asimismo, la posible ampliación y elevación de la cantidad de miembros que integran la CSJN.

El 7 de agosto de 2014, se dictó la Ley N° 26.944 de Responsabilidad del Estado, a fin de regular la responsabilidad del Estado Nacional por los daños que su actividad o inactividad pueda causar a los bienes o derechos de las personas. Dicha ley establece que la responsabilidad del Estado Nacional es objetiva y directa, que las disposiciones del Código Civil y Comercial no son aplicables a las acciones contra el Estado Nacional de manera directa ni subsidiaria, y que la sanción pecuniaria disuasiva es improcedente contra el Estado Nacional, sus agentes y funcionarios.

Es imposible predecir el impacto a largo plazo que la legislación adoptada podrá tener en el sistema jurídico argentino y los procedimientos administrativos o judiciales futuros, incluyendo los reclamos que puedan ser interpuestos por Plaza Logística ante el Estado Nacional.

Si continúan los altos niveles de inflación, la economía argentina y los resultados de las operaciones de Plaza Logística podrían verse negativamente afectados.

En el pasado, la inflación socavó seriamente a la economía argentina y la capacidad del Gobierno argentino de crear condiciones que permitan el crecimiento. En los últimos años, la Argentina debió enfrentar presiones inflacionarias, evidenciadas por importantes aumentos en los precios de combustibles, energía y alimentos, entre otros factores.

De acuerdo con la información publicada por el INDEC, el IPC arrojó una inflación del 211,4% para el año 2023 y para el año 2024, del 117,8%. Para el año 2025, según el INDEC, el IPC registró una inflación anual del 31,5%.



En lo que va del año 2026, el IPC registró variaciones mensuales de 2,9% en enero (interanual 32,4%), 2,9% en febrero (interanual 33,1%; acumulada en el año 5,9%) y 3,4% en marzo (interanual 32,6%; acumulada en el año 9,4%). A la fecha, persiste incertidumbre sobre la trayectoria inflacionaria del resto de 2026, sujeta a la evolución del tipo de cambio, precios regulados, el impacto del conflicto en Medio Oriente sobre los precios de la energía y las condiciones de financiamiento.

El Índice de IPIM ascendió a 276,4% en 2023 y a 67,1% en 2024. Durante el año 2025, el IPIM arrojó una inflación anual del 26,2%. La desaceleración de los precios mayoristas observada a inicios de 2025 coexiste con ajustes de precios regulados y variaciones cambiarias que pueden trasladarse a costos y márgenes. Véase *“La credibilidad de varios índices económicos de Argentina ha sido cuestionada en el pasado, lo que podría dar lugar a la falta de confianza en la economía argentina y a su vez limitar la capacidad de Plaza Logística de acceder al crédito y a los mercados de capitales”*.

Una tasa de inflación alta afecta la competitividad externa de Argentina al diluir los efectos de la devaluación del Peso, repercutiendo negativamente en el trabajo y en el nivel de actividad económica y empleo y debilitando la confianza en el sistema bancario de Argentina, lo que podría limitar aún más la disponibilidad de crédito local e internacional para las empresas. Asimismo, los procesos de normalización tarifaria y de segmentación de subsidios energéticos iniciados en 2024-2025 pueden incidir materialmente en costos operativos y en precios finales. Por otro lado, parte de la deuda pública argentina continúa siendo ajustada por el Coeficiente de Estabilización de Referencia (“CER”), un índice monetario fuertemente vinculado a la inflación. Por ende, todo aumento significativo de la inflación daría lugar a un aumento en la deuda pública de Argentina, lo que incrementaría la presión sobre la economía argentina. Un entorno inflacionario continuo podría afectar los resultados de las operaciones de Plaza Logística, perjudicando su capacidad de financiar las necesidades de capital de trabajo de sus negocios en términos favorables, lo cual podría afectar adversamente los resultados de sus operaciones y la capacidad de la Compañía de pagar sus deudas a su vencimiento.

En el pasado, los gobiernos han implementado programas para controlar la inflación y los precios de bienes y servicios esenciales, que incluyeron la intervención y supervisión de los precios de ciertos productos y servicios de empresas del sector privado pertenecientes a diversas industrias y mercados, y han incurrido en un recurrente financiamiento monetario como fuente para cubrir los gastos públicos por parte del gobierno nacional, todo lo que podría conllevar un agravamiento de la tasa de inflación. Dichas políticas fueron modificadas tras el cambio de Gobierno, y si bien durante 2025 se observó una desaceleración significativa de la inflación, no es posible garantizar que los niveles de inflación no aumenten en el futuro ni que las medidas implementadas o que puedan implementarse para controlar la inflación o mitigar sus efectos resulten eficaces o sostenibles en el tiempo. La inflación continúa representando un desafío relevante para Argentina. Un aumento considerable de la inflación podría tener un efecto adverso sobre la economía argentina y, a su vez, podría aumentar nuestros costos de operación y tener un impacto adverso en nuestro negocio, situación patrimonial y el resultado de nuestras operaciones.

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 también podrían afectar negativamente a la economía argentina, 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 ciertas 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 en moneda extranjera. Desde 2025, la política cambiaria opera bajo un esquema de flotación dentro de bandas (con piso y techo), con facultades de intervención del BCRA para administrar la volatilidad; y, a partir del 1 de enero de 2026, el piso y el techo de la banda se actualizan mensualmente conforme el último IPC disponible. La continuidad, parámetros y alcances de este esquema pueden ser revisados en el tiempo, lo que puede incrementar la volatilidad.

Al 31 de diciembre de 2023, el valor del Peso en relación con el Dólar fue de Ps. 808,45 por US\$ 1, lo que representó una depreciación anual de aproximadamente 356%. Al 31 de diciembre de 2024, el valor del Peso en relación con el Dólar fue de Ps. 1.032,00 por US\$ 1, lo que representó una depreciación anual de aproximadamente 27,6%. Al



31 de diciembre de 2025, el tipo de cambio oficial mayorista se ubicó aproximadamente en Ps. 1.455,00 por US\$ 1, lo que representó una variación anual positiva de aproximadamente 40% respecto del 31 de diciembre de 2024, en el marco del régimen de bandas cambiarias administradas vigente durante 2025. Adicionalmente, coexisten tipos de cambio financieros (MEP y CCL) cuyos niveles pueden diferir del tipo de cambio oficial, generando brechas que impactan costos de reposición, precios y decisiones de cobertura. Finalmente, al 8 de mayo de 2026, el tipo de cambio oficial mayorista alcanzó los Ps. 1.398 por cada US\$ 1,00, lo que representa una apreciación del 3,92 % con respecto al valor del 31 de diciembre de 2025.

Plaza Logística no puede predecir el valor futuro del Peso respecto del Dólar. Si el Peso se devaluara, los efectos negativos sobre la economía argentina podrían tener consecuencias negativas para los negocios de Plaza Logística, los resultados de sus operaciones y su capacidad de repagar las Obligaciones Negociables como cualquier endeudamiento de la Compañía.

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 (debido a la pérdida de competitividad externa). Un incremento del valor del Peso también podría tener un efecto negativo sobre el crecimiento económico y el empleo a través de su impacto vía menor competitividad causada por un encarecimiento de los costos del mercado argentino expresados en dólares estadounidenses 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 Peso está incluido en la categoría de moneda hiperinflacionaria conforme la NIC 29. En consecuencia, nuestros estados contables auditados son reexpresados a moneda homogénea.

La NIC 29 requiere que los estados contables de una entidad cuya moneda funcional sea la moneda de una economía hiperinflacionaria, independientemente de si están basados en el método del valor histórico o en el método del valor actual, sean expresados en términos de la unidad de medida corriente al cierre del período informado. La NIC 29 no establece un nivel de inflación específico que, de ser superado, tornaría una economía hiperinflacionaria. Sin embargo, es práctica corriente considerar que hay hiperinflación cuando las variaciones en los niveles de precio se ubican alrededor del 100% o superan un 100% acumulado durante los últimos tres años, junto con otra serie de factores macroeconómicos cualitativos.

La inflación total acumulada en Argentina durante los últimos 36 meses al 31 de diciembre de 2023, medida conforme al índice de precios mayoristas publicado por el INDEC, superó el 100%. Factores macroeconómicos cualitativos, incluyendo la depreciación del Peso en los últimos meses, también respaldan la conclusión de que Argentina es ahora considerada una economía hiperinflacionaria a los fines contables. En consecuencia, la NIC 29 es aplicable a nuestros estados contables auditados y estados contables intermedios no auditados, los cuales son ajustados mediante la aplicación de un índice general de precios y expresados en la unidad de medida (la moneda hiperinflacionaria) vigente al cierre del último período informado.

El 28 de diciembre de 2018, la CNV publicó la Resolución General N° 777/2018 a través de la cual reglamenta la recepción de los estados financieros confeccionados en moneda constante y establece, adicionalmente a las normas contables aplicables en la reexpresión de los estados contables, disposiciones sobre la aplicación del ajuste por inflación, haciendo referencia a la guía orientativa de aplicación y la utilización de la serie de índices de precios de la FACPCE. En tal sentido, la Resolución General N° 777/2018 dispone que las entidades emisoras sujetas a la fiscalización de la CNV deberán aplicar el método de reexpresión de estados financieros en moneda homogénea, conforme lo establecido por la NIC 29 o la Resolución Técnica N° 6 emitida por la FACPCE, según corresponda, para períodos o ejercicios que finalicen a partir del 31 de diciembre de 2018. Desde dicho período los estados contables de la Compañía son reexpresados en moneda homogénea.

La credibilidad de varios índices económicos de Argentina ha sido cuestionada en el pasado, lo que podría dar lugar a la falta de confianza en la economía argentina y a su vez limitar la capacidad de Plaza Logística de acceder al crédito y a los mercados de capitales.

En enero de 2007, el INDEC modificó el método que empleaba para calcular el IPC, que se calcula como el promedio mensual de una canasta ponderada de productos y servicios para el consumidor que refleja el patrón de



consumo de los hogares argentinos. Hasta diciembre de 2015, la credibilidad del IPC y de otros índices publicados por el INDEC fue cuestionada.

Con el objeto de abordar la calidad de los datos oficiales, el 13 de febrero de 2014 se implementó un nuevo índice de precios. El nuevo índice de precios representó el primer indicador nacional en medir variaciones de precios al consumidor final en los hogares. A diferencia del índice de precios anterior, que sólo medía la inflación en la zona metropolitana de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, ese nuevo índice de precios midió los precios de bienes en toda la población urbana de las 24 provincias de Argentina. Si bien esta nueva metodología redujo la brecha entre las estadísticas de la inflación y las cifras estimadas por fuentes privadas, durante 2014 y 2015 continuaron existiendo diferencias significativas entre los datos de inflación oficiales y las estimaciones privadas. En noviembre de 2015, el INDEC suspendió la publicación del IPC y el IPM. Las reformas institucionales y metodológicas llevadas a cabo durante dicho período fueron las que generaron controversias respecto de la confiabilidad de la información que producía.

El 8 de enero de 2016, basado en la determinación de que el INDEC había fallado en producir información estadística confiable, particularmente la relacionada con el IPC, el PBI y el comercio exterior, así como con las tasas de pobreza y desempleo, la administración de ese momento declaró el estado de emergencia administrativa en el sistema estadístico nacional y en el organismo oficial a cargo del sistema, el INDEC, hasta el 31 de diciembre de 2016, que no fue prorrogado. El INDEC suspendió la publicación de ciertos datos estadísticos hasta tanto concluyera la reorganización de su estructura técnica y administrativa a fin de recuperar su capacidad de producir información confiable. Sin embargo, durante el período de suspensión, el INDEC publicó las cifras de IPC oficiales de la Provincia de San Luis y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para referencia.

En junio de 2016, el INDEC comenzó a publicar una tasa oficial de inflación utilizando una nueva metodología para calcular el IPC. De acuerdo con la información publicada por el INDEC, el IPC arrojó una inflación del 53,8% para el año 2019 (la más alta en los últimos 30 años).

En consecuencia, el 9 de noviembre de 2016, el Consejo Ejecutivo del FMI levantó su censura sobre la República Argentina, entendiendo que el país había reasumido sus obligaciones en cuanto a publicación de información estadística de manera consistente bajo los acuerdos del FMI.

Cualquier corrección o reformulación de los índices del INDEC en el futuro podría generar una menor confianza en la economía argentina, lo que a su vez podría tener un efecto adverso en la capacidad de Plaza Logística de acceder a los mercados de capitales internacionales para financiar sus operaciones y crecimiento, afectando a su vez los resultados de sus operaciones y situación patrimonial, incluyendo la capacidad de la Compañía de pagar sus deudas a su vencimiento. En este sentido, a principios de 2026 se suscitó una controversia en torno a la medición de la inflación cuando el Gobierno decidió postergar, sin fecha definida, la implementación de una nueva metodología del Índice de Precios al Consumidor (IPC) que el INDEC tenía previsto aplicar desde enero de 2026; dicha metodología actualizaba los ponderadores de la canasta de consumo conforme a la Encuesta Nacional de Gastos de los Hogares (ENGHo) 2017/2018 —reemplazando la de 2004/2005—, otorgando mayor incidencia a servicios, transporte y comunicaciones en el cálculo inflacionario; la decisión, comunicada por el ministro de Economía Luis Caputo, derivó en la renuncia del director del INDEC, Marco Lavagna, el 2 de febrero de 2026, y generó críticas respecto a la independencia del organismo estadístico; este tipo de episodios podría socavar la confianza en las estadísticas oficiales argentinas y afectar negativamente la percepción de riesgo del país por parte de inversores nacionales e internacionales;

El acuerdo de renegociación de la deuda con el FMI alcanzado por el Gobierno anterior podría ser incumplido por la Argentina, lo que podría afectar su capacidad de implementar reformas y políticas públicas e impulsar el crecimiento económico, obtener financiación de los mercados internacionales y, en última instancia, podría implicar que se declare el default de la deuda. La negociación por parte del nuevo Gobierno podría tener diferentes efectos de acuerdo a cuál sea el resultado de dicha negociación.

En marzo del 2023, delegados del FMI revisaron el acuerdo con nuestro país, permitiendo un desembolso inmediato de alrededor de US\$5.400 millones por encontrarse cumplidos la mayoría de los criterios de desempeño hasta diciembre de 2022. Asimismo, el FMI advirtió sobre los efectos de la sequía y los niveles de inflación, y señaló que



era necesario trabajar para lograr una estabilidad, asegurando los objetivos del programa. El FMI reconoció que la situación de Argentina es realmente desafiante y, tras una nueva revisión, se concluyó que hasta junio del 2023 los objetivos no se habían cumplido, por lo que se acordaron nuevas políticas para reconstruir las reservas y mejorar la sostenibilidad fiscal. En agosto del 2023, tras una nueva revisión del programa, el FMI permitió un desembolso de alrededor de US\$ 7.500 millones. Luego del cambio de gobierno el FMI se pronunció respaldando al personal técnico que acompañan al ministro de Economía, Luis Caputo. Asimismo, podría darse la situación en la cual no se consigan los recursos necesarios para instrumentar reformas en la administración pública principalmente y promover e incentivar el crecimiento, lo cual podría generar incumplimientos en los compromisos del programa retrasando de tal manera el reingreso a los mercados de capitales internacionales.

Adicionalmente, Argentina ha estado implementando un programa de facilidades extendidas con el Fondo Monetario Internacional que fue aprobado en abril de 2025 por un total de US\$ 20 000 millones, y el Directorio Ejecutivo del FMI completó la primera revisión de dicho arreglo en julio de 2025, lo que habilitó nuevos desembolsos y marcó una etapa de seguimiento técnico del cumplimiento de metas macroeconómicas. Asimismo, en abril de 2026 las autoridades argentinas y el FMI alcanzaron un acuerdo a nivel técnico sobre la segunda revisión del programa, que contempla un desembolso adicional de aproximadamente US\$ 1.000 millones, cuyo otorgamiento se encuentra sujeto a la aprobación del Directorio Ejecutivo del FMI. A pesar de estos avances, la continuidad de los desembolsos futuros depende del cumplimiento continuo de los compromisos pactados, y la renegociación de aspectos del programa está en curso, lo que introduce incertidumbre sobre los términos finales, la implementación de reformas y la sostenibilidad fiscal. Adicionalmente, Argentina enfrenta un calendario exigente de vencimientos de capital e intereses con el FMI a lo largo de 2026 y años siguientes, sumado a la necesidad de consolidar reservas internacionales y restablecer el acceso a los mercados internacionales de capitales. Cualquier incumplimiento de los acuerdos, postergación en la aprobación de revisiones o incapacidad de acceder a nuevos desembolsos bajo el programa podría afectar la capacidad del país de implementar reformas económicas, obtener financiamiento externo en condiciones favorables y, en última instancia, podría generar tensiones adicionales en la deuda soberana y en la situación financiera del país.

La capacidad de Argentina de obtener financiación de los mercados internacionales es limitada, lo que podría afectar su capacidad para implementar reformas, para impulsar el crecimiento económico, afectando así los negocios, resultados de las operaciones y perspectivas de crecimiento de Plaza Logística.

Las perspectivas para que las empresas argentinas puedan acceder a los mercados de capitales podrían verse limitadas en términos del volumen de financiación disponible y las condiciones y costo de dicha financiación.

El default de Argentina en 2001 y su incapacidad de reestructurar totalmente su deuda soberana y negociar con los *holdouts* ha limitado y puede continuar limitando la capacidad de Argentina de acceder al financiamiento internacional. En abril de 2016, el Gobierno Nacional cerró un acuerdo de pago por US\$ 4.200 millones de deuda pendiente de pago en manos de la gran parte de los acreedores que no habían participado de las reestructuraciones de 2005 y 2010, ratificado luego por el Congreso Nacional mediante la sanción de la Ley N° 27.249. La Argentina ha alcanzado acuerdos con los tenedores de una porción significativa de los bonos en default y ha cancelado la deuda con la mayor parte de esos acreedores. En febrero de 2019, el Gobierno argentino anunció que acordó con acreedores de bonos de Japón por US\$26 millones, cuyos títulos habían sido emitidos entre los años 1996 y 2000 y que entraron en default en 2001.

Por otro lado, el 4 de agosto de 2020 el gobierno argentino y los representantes de diversos grupos de bonistas extranjeros llegaron a un acuerdo para reestructurar aproximadamente el 99% de la deuda externa Argentina en manos de bonistas privados por un monto aproximado de US\$65.000 millones. A la fecha de este Prospecto, los reclamos iniciados por los tenedores de bonos que no han aceptado la oferta de pago de Argentina continúan en varias jurisdicciones, aunque el tamaño de ellos ha disminuido significativamente y en ciertas ocasiones sus reclamos han sido rechazados. Sin perjuicio de que se dejaron de lado los requerimientos *pari passu* y esto eliminó un obstáculo importante para el acceso a los mercados de capitales por parte del Gobierno argentino, las transacciones futuras pueden verse afectadas por los litigios con los tenedores de bonos *holdout* que continúan pendientes de pago, lo que a su vez podría afectar la capacidad del Gobierno argentino de acceder a los mercados crediticios internacionales y,



por lo tanto, podría tener un efecto adverso sustancial en la economía argentina y, a su vez, en nuestros negocios, resultados de nuestras operaciones y perspectivas de crecimiento.

Adicionalmente, (i) accionistas extranjeros de varias empresas argentinas han iniciado reclamos ante el Centro Internacional de Arreglo de Diferencias Relativas a Inversiones (“CIADI”) alegando que las medidas de emergencia adoptadas por el Estado Nacional Argentino desde la crisis de 2001 y 2002 se apartan de las normas de tratamiento justo y equitativo establecidas en diversos tratados bilaterales de inversión de los que Argentina es parte, como a su vez, los pagos por expropiaciones, o diferencias comerciales. Varios de estos reclamos han sido resueltos en contra de Argentina, (ii) el día 17 de marzo de 2022 el Congreso de la Nación Argentina, aprobó el acuerdo de restructuración de deuda con el FMI, para refinanciar sus obligaciones por 45.000 millones de dólares, acuerdo que fuera ratificado por el Directorio del FMI el día 25 de marzo de 2022, sin perjuicio de que la directora general del organismo ha advertido que los compromisos asumidos por el Gobierno argentino enfrentan “riesgos excepcionalmente altos” y que necesitará de “recalibraciones tempranas” para adecuar las metas asumidas por Argentina para la inflación y el déficit fiscal, producto de las consecuencias y repercusiones directas del conflicto bélico que se desarrolla actualmente en Ucrania.

Los litigios de los *holdouts*, pese a los grandes avances como se mencionó anteriormente, así como los reclamos ante el CIADI o la coyuntura internacional, entre otros, han resultado y pueden resultar en nuevos fallos significativos contra el Gobierno argentino, derivando en embargos o en medidas cautelares, colocando a la Argentina en situación de incumplimiento respecto de otras obligaciones, y ello puede, incluso impedir a la Argentina el acceso al financiamiento internacional.

La economía y las finanzas públicas argentinas podrían verse adversamente afectadas como consecuencia de la caída en los precios internacionales de los principales productos primarios de exportación de la Argentina

El mercado de *commodities* es altamente volátil, y Argentina sigue dependiendo en gran medida de sus exportaciones agrícolas, especialmente de la soja. Esta dependencia expone a la economía nacional a fluctuaciones en los precios internacionales y a factores climáticos adversos, como sequías, que pueden afectar significativamente la producción y los ingresos del país. Eventos climáticos recientes han demostrado esta vulnerabilidad. A modo de ejemplo, en 2018, una sequía histórica causó pérdidas de US\$ 6.000 millones en la producción de soja y maíz. En 2021, la declaración del “Estado de Emergencia Hídrica” evidenció el impacto de la falta de precipitaciones en la generación hidroeléctrica y el comercio. Aunque 2024 tuvo más lluvias que 2023, las reservas de agua en el suelo siguen siendo bajas, especialmente en el noreste de Buenos Aires. Si bien la superficie afectada por sequía severa ha disminuido respecto de 2022, la persistencia de condiciones climáticas adversas sigue siendo una amenaza para la economía argentina. Una nueva caída en los precios internacionales de los principales productos primarios exportados por Argentina, o cualquier evento o condición climática futura que pueda tener un efecto adverso en la agricultura, podría afectar negativamente el nivel de ingresos del Gobierno Argentino y su capacidad de cumplir con los pagos de la deuda pública, generando eventualmente presiones recesivas o inflacionarias, afectando así los negocios, la situación patrimonial. Asimismo, si bien las condiciones climáticas mostraron cierta mejora respecto de la sequía severa registrada en 2022 y 2023, persisten riesgos asociados a la variabilidad climática y a eventos extremos, que podrían afectar los rindes agrícolas futuros y, en consecuencia, los niveles de exportación y de ingresos fiscales. Asimismo, el precio de los *commodities* ha demostrado estar afectado por diferentes conflictos bélicos. El efecto final sobre los mismos dado el reciente recrudecimiento del conflicto en Medio Oriente es incierto.

La volatilidad en los precios internacionales del petróleo crudo y del gas natural podría afectar los costos operativos de la Compañía y la economía argentina en su conjunto.

La volatilidad en los precios internacionales del petróleo crudo y del gas natural constituye un factor de riesgo adicional para la economía argentina. Argentina ha logrado consolidarse como exportador neto de petróleo gracias al desarrollo de Vaca Muerta, alcanzando en enero de 2026 una producción récord de 4,26 millones de m³ de crudo, lo que representa un incremento del 15,7% respecto al mismo período de 2025; sin embargo, cada incremento de US\$ 10 en el precio del barril, si bien puede sumar entre US\$ 1.300 y US\$ 3.000 millones adicionales en exportaciones energéticas, también presiona sobre los precios de combustibles en el mercado interno —dado que el petróleo representa aproximadamente el 40% del precio final de los combustibles—, con efectos directos sobre la inflación,



los costos logísticos y la estructura de costos de las empresas. En cuanto al gas natural, aunque las importaciones de GNL se han reducido progresivamente (de 30 cargamentos en 2024 a 27 en 2025 y una estimación de 22 a 25 para 2026), Argentina aún depende de estas importaciones durante el período invernal, con precios que en 2025 oscilaron entre US\$ 12,5 y US\$ 13,6 por MMBTU. Una escalada del conflicto en Medio Oriente podría disparar los precios internacionales del crudo por encima de los US\$ 100 por barril, como se ha visto, y encarecer significativamente el costo del GNL, afectando las tarifas de gas y electricidad, incrementando la necesidad de subsidios energéticos y comprometiendo potencialmente la capacidad del Gobierno argentino de mantener el equilibrio fiscal y cumplir con sus obligaciones de deuda.

Nuestro acceso a los mercados de capitales internacionales se ve influenciado por la percepción de riesgo en Argentina y otras economías emergentes


En 2021, la calificadora Morgan Stanley Capital International anunció que le otorgaría a la Argentina la categoría de “*standalone*” cayendo aún más de lo esperado, pasando por lo tanto de ser considerada de “*mercados emergentes*” a “*standalone*” (debajo de la calificación “mercado fronterizo”), principalmente con causa en la severidad y prolongación de los controles de capitales que ha impuesto el Gobierno argentino, lo que contrasta con los criterios de accesibilidad del índice “*MSCI Emerging Markets*”. Las condiciones económicas y de mercado en Argentina y en otros países, en especial aquellos en América Latina, ejercen su influencia sobre el mercado de valores negociables emitidos por las empresas argentinas. La volatilidad en los mercados de títulos valores en América Latina y en otros mercados puede tener un impacto negativo sobre el valor de negociación de las Obligaciones Negociables, como asimismo sobre nuestra capacidad y los términos en virtud de los cuales podemos tener acceso a los mercados de capitales internacionales.

Posteriormente, en junio de 2025, MSCI mantuvo a Argentina en la categoría “*standalone*” y no la incluyó en su lista de países candidatos para reclasificación hacia *mercado fronterizo* o *mercado emergente* en 2026. La firma financiera internacional señaló que el país aún no cumple con los requisitos mínimos de liquidez, apertura a la propiedad extranjera y operatividad del mercado necesarios para avanzar en el esquema de clasificación, y por lo tanto no será considerada mercado emergente en 2025 ni en 2026.

El hecho de permanecer en la categoría *standalone* puede tener efectos negativos en la percepción de riesgo de los inversionistas y en la capacidad de los emisores argentinos -incluidas las empresas que emiten obligaciones negociables -de obtener financiamiento internacional en condiciones competitivas. La clasificación también influye en la liquidez de los mercados de capitales locales y en la visibilidad de los activos argentinos ante inversores institucionales globales, lo que podría traducirse en un mayor costo de capital y en menor participación de fondos extranjeros. No obstante, algunas instituciones financieras globales, como JP Morgan, han indicado que, a pesar de la ausencia de una mejora inmediata en la clasificación MSCI, Argentina podría resultar atractiva para ciertos fondos especializados en mercados *off-index* o segmentos de alto retorno potencial, especialmente si se implementan reformas estructurales que fortalezcan la liquidez y la apertura del mercado financiero.

Cabe destacar que el riesgo país disminuyó significativamente con el nuevo Gobierno llegando al nivel de 700 puntos al cierre del año 2024, y que, durante 2025 registró subidas intermitentes en medio de tensiones cambiarias y de mercado, alcanzando niveles por encima de los 800 puntos e incluso acercándose a los 1.000-1.400 puntos según la coyuntura y factores de incertidumbre, lo que reflejó episodios de incremento de la percepción de riesgo crediticio. A enero de 2026, el riesgo país argentino continuaba siendo elevado en comparación con otros países de la región, aunque en torno a aproximadamente 580-480 puntos básicos. Sin embargo, esto no ha provocado un cambio en la calificación aún.

No podemos asegurar que la Argentina mantenga dicha categoría, y/o que la percepción de riesgo en Argentina no pueda tener un efecto material adverso en nuestra capacidad de obtener financiamiento, incluyendo nuestra capacidad de refinanciar nuestra deuda al vencimiento, lo cual afectaría negativamente nuestros planes de inversiones y consecuentemente nuestra condición financiera y los resultados de las operaciones, y también en la negociación de las Obligaciones Negociables. No podemos asegurar que los factores anteriormente mencionados no pueden afectar a nuestra condición financiera o resultados de operación.



La economía argentina podría verse negativamente afectada por el conflicto bélico entre Rusia y Ucrania y el agravamiento del conflicto en Medio Oriente y eventuales conflictos tanto respecto a América Latina, como a Groenlandia, así como por otros acontecimientos económicos en otros mercados y por efectos “contagio” más generales

Los mercados financieros y de valores negociables en Argentina están influenciados, en diferentes medidas, por las condiciones económicas y financieras de otros mercados, y la economía argentina es vulnerable a *shocks* externos, entre ellos aquellos relacionados con o similares a la crisis económica mundial iniciada en 2008 y a la situación económica y financiera de los principales socios comerciales de Argentina, en particular Brasil.

En el pasado la economía argentina se vio afectada de modo adverso por los acontecimientos políticos y económicos que ocurrieron en diversas economías emergentes durante la década del 90, entre ellos los de México en 1994, el colapso de diversas economías asiáticas entre 1997 y 1998, la crisis económica de Rusia en 1998 y la devaluación de la moneda brasileña en enero de 1999. Actualmente, la Compañía se podría ver afectada negativamente por la materialización de los riesgos asociados a la evolución del conflicto en Ucrania, así como por otros factores del ámbito económico, político y financiero.

En la actualidad, la economía mundial se encuentra condicionada por los desarrollos del conflicto militar entre Rusia y Ucrania. El deterioro económico en Rusia producto de las sanciones internacionales sobre ese país podría impactar sobre el PIB de Argentina, incluyendo un aumento de los precios de la energía y de las materias primas que presione la renta de los hogares y los márgenes empresariales, y afecte, en última instancia, a la evolución del consumo y la inversión. Además, la situación actual de elevada incertidumbre representa un factor más de impacto económico, como asimismo podría dificultar el cumplimiento de los compromisos asumidos para con el FMI en el marco del acuerdo de la reestructuración de deuda alcanzado.

Por otra parte, el aumento en los precios de la energía se añade a un contexto de inflaciones que ya se encontraban en niveles elevados, no sólo en Argentina sino también en el mundo desarrollado. En esta situación, los bancos centrales podrían acelerar las subidas de los tipos de interés. Ello podría desencadenar un entorno de mayor aversión al riesgo y un tensionamiento de las condiciones financieras a nivel global. Las vulnerabilidades en la estructura de los mercados podrían acrecentar los movimientos ante eventuales problemas de liquidez. Todo este contexto implicaría un riesgo adicional sobre la actividad económica, el crédito y la calidad del mismo.

En el contexto económico internacional, potenciado por la crisis y subas de precios internacionales derivados del conflicto bélico entre Rusia y Ucrania podría encarecer el costo de financiamiento en los mercados internacionales, al propio tiempo que podría motivar la migración de los inversores desde economías de riesgo y emergentes, hacia las economías centrales (*fly to quality*). La FED durante el año 2023 ha aumentado las tasas de interés, y las mismas podrían seguir aumentando con su consecuente impacto en economías como la Argentina.

El 7 de octubre de 2023, la organización terrorista “Hamás”, que gobierna la Franja de Gaza, llevó a cabo un ataque terrorista en el sur de Israel. El ataque provocó la pérdida de vidas, incluido el asesinato de civiles y el secuestro de más de 240 personas, entre hombres, mujeres, niños y ancianos. En respuesta, el Estado de Israel llevó a cabo una operación militar dentro de la Franja de Gaza con el objetivo de destruir objetivos militares de la organización terrorista y recuperar a los rehenes secuestrados. Hasta la fecha, ningún país u organización internacional ha impuesto sanciones económicas a ninguna de las partes involucradas en el conflicto y, durante el gobierno de Fernández, Argentina ha mantenido una posición neutral ante el conflicto. En Julio de 2024, el presidente Javier Milei declaró a Hamás en la lista de organizaciones terroristas. Esto podría potencialmente tener un impacto en las relaciones políticas y económicas con los países de Medio Oriente, que son los principales productores mundiales de petróleo.

Con el cambio de presidencia en los Estados Unidos en diciembre de 2024, los conflictos internacionales se vieron a su vez afectados por dicha situación, siendo sus desenlaces abiertos.

En otro orden es de resaltar que existe una crisis institucional generalizada que atraviesan distintos países de Latinoamérica, la cual podría traer consecuencias negativas a la Argentina o bien generar una percepción desfavorable de sus instituciones, entre ellas, la intervención reciente en Venezuela, liderada por Estados Unidos, que buscaba la aprensión de Nicolás Maduro, combatir el narcotráfico y asegurar el petróleo venezolano. En enero



de 2026 se llevó a cabo el arresto de Nicolás Maduro, tras lo cual Estados Unidos anunció gobierno transitorio y control petrolero. Cuba, un aliado histórico de Venezuela y beneficiario del petróleo venezolano, enfrenta crisis económica (apagones, escasez de combustible) agravada por la pérdida de apoyo venezolano, lo que genera incertidumbre respecto a la efectiva gobernabilidad en dicho país.


El presidente estadounidense Donald Trump ha requerido formalmente que se haga entrega total del control sobre Groenlandia, actualmente territorio autónomo perteneciente al Reino de Dinamarca, anunciando asimismo nuevos aranceles contra países europeos como que no avalen su postura, o en su defecto que desplieguen tropas en el territorio en respaldo al refuerzo militar promovido por el Reino de Dinamarca.

Por otro lado, el impacto en el precio internacional del petróleo y en el costo de la energía derivado del conflicto bélico entre Estados Unidos, Israel e Irán y las consecuentes tensiones geopolíticas en Medio Oriente. Irán representa aproximadamente entre el 3% y el 4% de la producción mundial de petróleo, con una producción de alrededor de 3,3 millones de barriles diarios, constituyendo el cuarto mayor productor de la OPEP y uno de los mayores productores de gas natural del mundo. El país cuenta con aproximadamente una cuarta parte de las reservas de petróleo de Medio Oriente y el 12% de las reservas mundiales. La posición estratégica de Irán respecto del Estrecho de Ormuz representa un factor de riesgo crítico para los mercados energéticos globales. El Estrecho de Ormuz es una vía marítima de aproximadamente 33 kilómetros de ancho en su punto más angosto que conecta el Golfo Pérsico con el Golfo de Omán, por donde transita aproximadamente el 20% del petróleo y gas natural del mundo, incluyendo la producción de Arabia Saudita, Emiratos Árabes Unidos, Kuwait, Irak y Qatar. La gran mayoría del crudo que transita por esta vía no cuenta con rutas alternativas para salir de la región. El conflicto ha resultado en una paralización práctica del tráfico de petroleros a través del Estrecho de Ormuz, con principales transportistas globales como Maersk, Hapag-Lloyd, CMA-CGM y MSC suspendiendo operaciones en la zona. Esta situación ha provocado volatilidad significativa en los precios del crudo Brent, que llegó a subir hasta un 13% en marzo de 2026, con analistas advirtiendo que una interrupción prolongada podría llevar los precios del petróleo, como se ha visto, por encima de los USD 100 por barril. Irán ha amenazado con bloquear las exportaciones de petróleo de la región y Estados Unidos ha respondido con acciones militares incluyendo la destrucción de embarcaciones minadoras iraníes. Las consecuencias económicas de esta situación incluyen presiones inflacionarias significativas: se estima que una subida interanual del 5% en el precio del petróleo añade aproximadamente 0,1 puntos porcentuales a la inflación promedio de las principales economías, y un aumento del Brent a USD 100 por barril podría añadir entre 0,6 y 0,7 puntos porcentuales a la inflación mundial. Una mayor inflación podría afectar la confianza y el gasto de los consumidores, así como motivar a los bancos centrales a subir las tasas de interés, ralentizando el crecimiento económico. Asimismo, la imposición de sanciones económicas adicionales por parte de potencias occidentales, posibles acciones de minado del estrecho, y las consecuentes interrupciones en las cadenas de suministro energético podrían afectar tanto los costos de producción como los precios al consumidor final en el mercado local.

Las reacciones de los inversores internacionales a los sucesos que ocurren en un mercado a veces producen un efecto “contagio” por el cual toda una región o clase de inversiones es desfavorecida por los inversores internacionales. Argentina podría verse afectada negativamente por acontecimientos económicos o financieros adversos ocurridos en otros países, incluyendo sin limitación riesgos potenciales de una guerra directa o comercial entre China y Estados Unidos y/o Rusia y Estados Unidos, y/o la Unión Europea (o países europeos) y Estados Unidos, lo que a su vez podría tener un efecto adverso significativo sobre la economía de Argentina e indirectamente sobre los negocios, la situación patrimonial y los resultados de las operaciones de Plaza Logística, incluyendo la capacidad de la Compañía de pagar sus deudas a su vencimiento.

En consecuencia, no podemos asegurar que el sistema financiero de Argentina y los mercados de valores no continuarán viéndose afectados por acontecimientos en las economías de los países desarrollados o en otros mercados emergentes, lo que podría, a su vez, afectar negativamente a la economía argentina e indirectamente al negocio de Plaza Logística, condiciones financieras, el resultado de sus operaciones, su situación financiera y el valor de mercado de las Obligaciones Negociables.

El acuerdo de libre comercio entre la Unión Europea y el Mercosur podría tener un efecto impredecible en algunos sectores de la economía argentina, lo cual podría a su vez afectar los resultados operativos de Plaza Logística



Tras más de 20 años de negociaciones, el Consejo Europeo otorgó la aprobación política al Acuerdo Mercosur– Unión Europea, despejando el bloqueo existente y habilitando la etapa subsiguiente de suscripción. La decisión fue adoptada por una mayoría calificada de Estados miembros y permite formalizar la firma inter-partes. En ese marco, las partes suscribieron el acuerdo el 17 de enero de 2026 en Asunción. El Congreso de la Nación Argentina ratificó el acuerdo mediante la aprobación de la Cámara de Diputados el 12 de febrero de 2026, con 203 votos a favor, 42 en contra y 4 abstenciones y del Senado el 26 de febrero de 2026, con 69 votos a favor y 3 en contra, convirtiéndose en el segundo país del Mercosur en ratificarlo, detrás de Uruguay. Ahora bien para su vigencia, se requerirá la intervención del Parlamento Europeo y las instancias correspondientes conforme al derecho de la Unión y, en su caso, de los Estados miembros, y en lo que al Mercosur respecta, la aprobación deberá seguir los procedimientos constitucionales y legislativos de cada Estado parte (se hace saber que mediante decreto 24/2026, el Poder Ejecutivo ha convocado a sesiones extraordinarias, para entre otras, tratar la aprobación del acuerdo Mercosur-UE). El diseño prevé implementaciones graduales a medida que se perfeccionen las ratificaciones, sin condicionar necesariamente la operatividad a la simultaneidad de todas las Partes. Las proyecciones disponibles señalan que, en ausencia de obstáculos sustantivos en las instancias legislativas, la aplicación podría iniciarse hacia fines de 2026. En el interín, continuará el análisis técnico, político y jurídico del texto, con especial atención al impacto por sectores y a la adecuación normativa requerida para su ejecución efectiva. El tratado implica la integración de la región del Mercosur con un mercado de más de 500 millones de habitantes, casi una cuarta parte del PBI mundial, y con más de US\$ 100.000 millones de comercio bilateral de bienes y servicios. Según fuentes oficiales, el tratado promoverá el desarrollo económico, y en especial:

- A) Acceso preferencial al mercado europeo, acceso libre de aranceles a las empresas argentinas y del MERCOSUR para la totalidad del sector industrial, desgravación en más del 90% de las exportaciones totales del MERCOSUR, las cuales entrarán a la UE libre de aranceles.
- B) Mejora las condiciones de acceso en bienes, servicios e inversiones, simplifica procedimientos de comercio exterior, verificación y control.
- C) Mejora las condiciones de acceso de los bienes agrícolas.
- D) Aumenta la competitividad y la productividad: al reducir los costos de producción y permitir el abastecimiento de insumos más baratos.
- E) Facilita el comercio: profundiza los compromisos del Acuerdo de Facilitación del Comercio de la OMC, posibilitando un rápido despacho, reduciendo las inspecciones físicas, estableciendo criterios claros y transparentes para que los operadores.
- F) Impulsa temas económicos del MERCOSUR que se verá compelido a profundizar su proceso de integración en materia de libre circulación de bienes y servicios, armonización normativa y simplificación de procedimientos, y procesos de reformas estructurales y de anclaje institucional.


Dada la falta de claridad sobre la implementación del acuerdo y cómo y cuándo se llevará a cabo su implementación, la Compañía no puede afirmar que pueda afectar en forma significativa el negocio de sus clientes y en consecuencia los resultados operativos de Plaza Logística.

Los efectos de la sequía y las condiciones climáticas, podrían afectar la recaudación fiscal y las reservas del BCRA.

Las condiciones climáticas adversas y otros desafíos estructurales continúan afectando la capacidad del sector agroindustrial para contribuir plenamente a la economía nacional. La incertidumbre sobre la recuperación de la producción agrícola y su impacto en la recaudación fiscal y las reservas del Banco Central de la República Argentina (BCRA) persiste, lo que podría influir en la estabilidad económica y en la capacidad de empresas como Plaza Logística para acceder a financiamiento y operar eficientemente.

Caída de los precios internacionales de los principales commodities producidos en Argentina

Los precios de los *commodities* han contribuido al aumento de las exportaciones realizadas por la Argentina, como así también en la recaudación del impuesto a las exportaciones. Sin embargo, esto conlleva una importante dependencia de parte de la economía argentina ante las fluctuaciones en los precios de los *commodities* en cuestión, lo cual podría afectar adversamente la economía argentina. Asimismo, los *commodities* dependen en gran medida de las condiciones climáticas, pudiendo estas, afectar adversamente la producción del sector agrícola. Circunstancias adversas, tendrían



un impacto negativo sobre los niveles de ingresos públicos, las divisas disponibles y la capacidad del gobierno de pagar su deuda soberana, y podrían generar recesión o presiones inflacionarias, lo cual podría tener un impacto negativo sobre la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Compañía.

Aumento de precios internacionales de los principales commodities que importa Argentina

El alza en los precios de los *commodities* que importa Argentina, tienen un fuerte impacto los precios internacionales lo que podría impactar en la balanza comercial argentina, como los niveles de gastos y subsidios públicos, las divisas disponibles, es decir un aumento podrían generar recesión o presiones inflacionarias, escasez y faltantes de recursos, racionamiento de *commodities* para la producción, lo cual podría tener un impacto negativo sobre la situación financiera y los resultados de Argentina, y en las operaciones de la Compañía.

El alto gasto público podría resultar en consecuencias adversas para la República Argentina

Como consecuencia del elevado gasto público, el Gobierno anterior ha tenido que recurrir al BCRA y a la ANSES para hacer frente a parte de sus necesidades de fondos. Si bien el Gobierno actual ha adoptado numerosas medidas, con diferentes grados de éxito para reducir el déficit fiscal, la Compañía no puede asegurar que el contexto actual de superávit sea sostenible en el tiempo y que un cambio en dicho rumbo no afecte a la Argentina, como a su vez la situación financiera y los resultados de las operaciones de Plaza Logística.

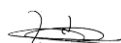
La falta de un abordaje adecuado de los riesgos reales y percibidos de deterioro institucional y la corrupción pueden afectar adversamente la economía y la situación financiera de Argentina, lo que a su vez podría afectar adversamente el negocio, la situación patrimonial y financiera y los resultados de las operaciones de la Compañía.

La ausencia de un sólido marco institucional y la corrupción podría incrementar el riesgo de inestabilidad política, distorsionar los procesos de toma de decisiones y afectar en forma adversa el prestigio internacional y la capacidad de Argentina para atraer inversión extranjera. La capacidad de los diferentes Gobierno nacionales para fortalecer el marco institucional como para implementar medidas institucionales para poner en práctica iniciativas de esta índole es incierta, ya que requeriría la participación del Poder Judicial, que es independiente, así como apoyos legislativos correspondientes. Asimismo, ciertos funcionarios y reconocidos empresarios argentinos, están enfrentando investigaciones judiciales en Argentina relacionadas con pagos presuntamente efectuados a diferentes ex funcionarios. El nuevo Gobierno de Javier Milei ha manifestado su intención en combatir la corrupción, el éxito o no de esta voluntad dependerá de diferentes factores. No podemos descartar que estas investigaciones puedan tener un impacto adverso en la capacidad de las compañías involucradas y de sus vinculadas para obtener acceso al financiamiento, en la capacidad de las mismas de participar en proyectos relevantes y, por último, en su situación financiera y en los resultados de sus operaciones.

Riesgos derivados de procesos judiciales relevantes en el ámbito político-institucional argentino.

El día 6 de diciembre de 2022, en el marco de la causa conocida como “*Vialidad*”, el Tribunal Oral en lo Criminal Federal N° 2, dictó sentencia condenando a la Sra. Cristina Fernández de Kirchner a la pena de 6 años de prisión e inhabilitación especial perpetua para ejercer cargos públicos, por considerarla autora penalmente responsable del delito de administración fraudulenta en perjuicio de la administración pública. Asimismo, fueron condenados en la misma causa el empresario Lázaro Báez (6 años de prisión), el ex secretario de Obras Públicas José López (6 años), el ex titular de la Dirección Nacional de Vialidad Nelson Periotti (6 años), y otros ex funcionarios del área de Vialidad de Santa Cruz. Se absolvió al ex ministro de Planificación Federal Julio De Vido, al ex subsecretario de Obras Públicas Abel Fatala, al ex funcionario de Vialidad de Santa Cruz Héctor Garro y a Carlos Kirchner.

El 13 de noviembre de 2024, la Sala IV de la Cámara Federal de Casación Penal, confirmó la condena. Los jueces sostuvieron que desde 2003 a 2015 funcionarios públicos nacionales y provinciales llevaron a cabo una maniobra fraudulenta que perjudicó de manera trascendente las cuentas del Estado nacional, desviando dinero público en favor del empresario Lázaro Báez a partir de la asignación de obra pública vial a sus empresas en la provincia de Santa Cruz, verificando numerosas irregularidades relativas a sobrepagos sustanciales, ampliaciones de plazos, tratamiento preferencial en los pagos anticipados y ampliaciones de obra. La defensa interpuso recurso



extraordinario federal que fue declarado inadmisibile por Casación, por lo que la expresidenta acudió por recurso de queja al Máximo Tribunal.

El 10 de junio de 2025, la Corte Suprema de Justicia de la Nación, rechazó los recursos de queja interpuestos por la defensa y dejó firme la condena, lo que constituye un hecho sin precedentes en la República Argentina. El Máximo Tribunal sostuvo que las sentencias dictadas por los tribunales anteriores se asentaron en la profusa prueba producida y en el Código Penal sancionado por el Congreso, sin que se haya demostrado que la decisión apelada no constituya una derivación razonada del derecho vigente, ni que durante el proceso se haya vulnerado alguna garantía constitucional. El debido proceso ha sido salvaguardado y la recurrente ha obtenido una sentencia fundada en ley.

Como consecuencia de la confirmación de la condena por la máxima instancia judicial del país, la Sra. Fernández de Kirchner ha quedado inhabilitada de manera perpetua para ejercer cargos públicos, lo que le impide presentarse como candidata en procesos electorales. Asimismo, debe cumplir la pena de prisión de 6 años, habiendo la defensa solicitado el beneficio de prisión domiciliaria en virtud de que la expresidenta supera los 70 años de edad, conforme lo previsto en el artículo 32 de la Ley 24.660 de Ejecución de la Pena Privativa de la Libertad.

En septiembre de 2025, la Cámara Federal de Casación Penal confirmó el decomiso de bienes por la suma de aproximadamente \$684.990.350.139,86, monto actualizado que deberá ser abonado de forma solidaria por la expresidenta y los demás condenados. En razón de la relevancia que tiene la figura de la Sra. Cristina Fernández de Kirchner en la Argentina, no podemos garantizar qué efectos podrían derivarse de los procesos judiciales en curso contra ella, incluyendo otras causas pendientes como la denominada “Cuadernos de las Coimas”, “Hotesur-Los Sauces” y otras, en los programas, políticas y en la economía de la Argentina. Asimismo, la defensa ha anunciado que llevará el caso ante instancias internacionales, incluyendo la Comisión Interamericana de Derechos Humanos, alegando una presunta persecución política, judicial y mediática.

La coyuntura política de la Argentina puede traer aparejadas consecuencias negativas para la economía del país, el tipo de cambio del peso argentino y las condiciones de mercado podrían verse expuestas a fluctuaciones drásticas que podrían afectar adversamente a la economía argentina y al desempeño financiero de la Emisora.

Javier Milei asumió el cargo de Presidente de la Nación el 10 de diciembre de 2023. Entre las propuestas presentadas por Javier Milei durante su campaña en 2023, se destaca la implementación de reformas económicas estructurales: entre otras cosas, manifestó su intención de adoptar políticas diseñadas para eliminar el déficit fiscal del Estado, reducir los impuestos en forma significativa, privatizar las empresas del estado (incluida YPF S.A.), dolarizar la economía y cerrar el Banco Central de la República Argentina.

Tras el cambio de Gobierno, el Poder Ejecutivo anunció ciertas medidas “de emergencia” para hacer frente a la crisis económica que atraviesa el país, entre ellas: una fuerte devaluación del peso elevando el tipo de cambio del dólar mayorista a \$800 por US\$ 1,00, recortes en el gasto público, suspensión en las licitaciones de la obra pública y cancelación de aquellas aprobadas cuyo desarrollo aún no haya comenzado, reducción de subsidios al transporte y la energía, un refuerzo de la ayuda social, entre otras medidas. Adicionalmente, el Gobierno estableció un aumento provisorio del impuesto país a las importaciones y a las retenciones de las exportaciones no agropecuarias. También se dispuso una disminución al mínimo de las transferencias discrecionales del Estado Nacional a las provincias que no se renovarían los contratos laborales del Estado que tengan menos de un año de vigencia. Se redujeron los ministerios de 18 a 9, y las secretarías, de 106 a 54.

Adicionalmente, el BCRA emitió ciertas normas modificando sustancialmente el régimen del acceso al MLC para el pago de importaciones de bienes y servicios.

El día 21 de diciembre de 2023 se publicó en el Boletín Oficial de la República Argentina el decreto de necesidad y urgencia N° 70/2023 – “Bases para la Reconstrucción de la Economía Argentina”, que introdujo reformas de relevancia en diversos regímenes normativos vinculados a distintas materias. Las reformas introducidas por el DNU se basan en tres ejes centrales, de acuerdo con lo que se indica en su redacción: (i) se declara la emergencia económica, previsional, tarifaria, sanitaria y social hasta el 31 de diciembre de 2025, (ii) se promueve la desregulación del comercio, los servicios y la industria en todo el territorio nacional, y (iii) se busca fomentar la inserción de la



República Argentina en el mundo. El DNU entró en vigencia a los ocho (8) días corridos de su publicación en el Boletín Oficial, es decir, el 29 de diciembre de 2023.

Entre las principales modificaciones introducidas por el DNU, cabe destacar:

- En materia de desregulación económica, entre otros puntos, se derogaron las siguientes leyes o artículos:
 - 1) Ley N° 26.992 – Ley de Observatorio de Precios, que creaba el Observatorio de Precios cuyo objeto era monitorear, relevar y sistematizar los precios y la disponibilidad de insumos, bienes y servicios que son producidos, comercializados y prestados en el territorio de la Nación y le permitía a dicho Ente recomendar requerimientos de información particulares a las empresas;
 - 2) Ley N° 27.221 – Ley de Locación de Inmuebles con fines turísticos, que establecía que los contratos de locación de inmuebles que se celebren con fines turísticos, descanso o similares y cuyo plazo sea inferior a tres (3) meses se regirían por las normas aplicables al contrato de hospedaje. De este modo, a partir de ahora se les aplican idénticas normas a todos los contratos de locación (principio de libertad de contratación entre las partes);
 - 3) Ley N° 27.545 – Ley de Góndolas, a partir de la cual se establecían determinadas reglas para la exhibición de alimentos, bebidas, productos de higiene personal y artículos de limpieza del hogar en las góndolas de los comercios;
 - 4) Ley N° 20.680 – Ley de Abastecimiento, que le otorgaba a la Secretaría de Comercio la facultad de imponer severas medidas regulatorias como, por ejemplo, la fijación de precios mínimo o máximos (o márgenes de rentabilidad), o la obligación de producir, distribuir y comercializar en niveles o cuotas establecidas por aquélla; ello, además de las sanciones de naturaleza pecuniaria allí establecidas;
 - 5) Artículo 2 de la ley N° 21.799 - Carta orgánica del Banco de la Nación Argentina, que establecía que los depósitos judiciales de los Tribunales Nacionales en todo el país (excepto en jurisdicción de la Capital Federal) y ciertos depósitos de fondos en moneda extranjera de organismos del Estado Nacional o empresas con participación estatal, debían hacerse en el Banco de la Nación Argentina;
 - 6) Artículos 5, 7, 8, 9, 17, 32, 35, 53 y 54 de Ley N° 25.065 - Ley de Tarjetas de Crédito. El DNU 70 sustituyó una serie de artículos de la mencionada ley, y redefinió el sistema de Tarjeta de Crédito, estableciendo nuevas regulaciones, incluyendo la obligación de divulgar la tasa de financiación, la no capitalización de intereses punitivos y la emisión de resúmenes mensuales detallados; y
 - 7) Artículos 3, 4, 23, 26 y 29 de la Ley N° 9.643 - Ley de Operaciones de crédito mobiliario realizadas por medio de certificados de depósito y warrant, sustituyendo una serie de artículos que regulan las operaciones de crédito mobiliario.
- En materia de reforma del estado, entre otros puntos, se resolvió la derogación y/o modificación de los siguientes cuerpos normativos:
 - 1) Decreto-ley N° 15.349/46 - Régimen de sociedades de economía mixta;
 - 2) Ley N° 13.653 - Régimen de funcionamiento de empresas del Estado;
 - 3) Ley N° 14.499 - Ley de haberes a los jubilados y pensionados aplicables a cajas nacionales; y
 - 4) Ley N° 20.705 - Ley de sociedades del Estado.

Adicionalmente, se introdujeron ciertas modificaciones a la ley N° 23.696 y a la ley N° 19.550 en relación con la transformación de empresas del Estado en sociedades anónimas. Las sociedades o empresas con participación del Estado se transformarán en sociedades anónimas y estarán sujetas a las prescripciones de la Ley N° 19.550, en igualdad de condiciones con las sociedades sin participación estatal y sin prerrogativa pública alguna. Se modifica el inc. 3 del art. 299 de la Ley N° 19.550, estableciendo que las sociedades de participación estatal estarán sujetas a fiscalización estatal permanente. A su vez, las empresas en las que el Estado Nacional sea parte no gozarán de ninguna prerrogativa de derecho público ni podrá el Estado Nacional disponer ventajas en la contratación o en la



compra de bienes y servicios, ni priorizar u otorgar beneficios de ningún tipo, alcance o carácter en ninguna relación jurídica en la que intervenga.

- En materia laboral, se realizaron modificaciones a determinadas leyes, entre otras, las cuales se encuentran suspendidas en virtud de la medida cautelar otorgada por la Cámara Nacional de Apelaciones en el Trabajo, por pedido Confederación General del Trabajo:
 - 1) Ley N° 24.013 – Registro Laboral
 - 2) Ley N° 20.744 – Ley de Contrato de Trabajo
 - 3) Ley N° 14.250 – Convenciones Colectivas de Trabajo
 - 4) Ley N° 23.551 – Asociaciones Sindicales
 - 5) Ley N° 27.555 – Régimen Legal del Contrato de Teletrabajo.

Ahora bien, en febrero de 2026 se ha aprobado la ley 27.802 de Modernización Laboral, promulgada el 6 de marzo de 2026, la cual introduce un cambio de paradigma en el régimen laboral argentino al enfatizar el carácter contractual de la relación laboral, habilitando a las partes a negociar con mayor libertad ciertos aspectos tanto en su faz individual como colectiva. Entre las modificaciones más relevantes se encuentran: la eliminación del artículo 12 de la LCT de la mención a los "contratos individuales" como derechos irrenunciables, lo que permite al empleador modificar o eliminar mayores derechos otorgados sin que el trabajador pueda sostener la existencia de un derecho adquirido; la redefinición del ámbito de aplicación de la LCT excluyendo a trabajadores independientes, prestadores de plataformas tecnológicas y personal embarcado; y la modificación de la presunción del artículo 23, agregando como requisito que el servicio sea realizado en "situación de dependencia", excluyéndose también las contrataciones de obras o servicios profesionales donde se emitan facturas o el pago se realice mediante sistemas bancarios. Para mayor información ver *“Las reformas económicas y políticas de los distintos Gobiernos argentinos podrían afectar la economía argentina y los sectores en los que la Compañía desarrolla sus actividades” – “La Ley 27.802 de Modernización Laboral”*. Por otra parte, bajo el Título X *“Justicia”* del DNU se derogó la Ley Nacional N° 27.551 - Ley de Alquileres, que había sido dictada en el año 2020 y se introdujeron modificaciones en el Código Civil y Comercial de la Nación, que se detallan en la Sección *“Factores de Riesgo – Riesgos relacionados con Plaza Logística - Los contratos de locación de la Compañía están sujetos a restricciones bajo las leyes argentinas”*.

Asimismo, mediante el DNU se introdujeron modificaciones en materia de comercio exterior, (incluyendo modificaciones al Código Aduanero), bioeconomía, minería, energía, aerocomercial, salud, comunicación y turismo, entre otros.

La facultad de emitir decretos de necesidad y urgencia se trata de una disposición de carácter legislativo reconocida al Presidente de la Nación a través del artículo 99 inciso 3 de la Constitución Nacional y que solo puede utilizarse en aquellas circunstancias excepcionales o de emergencia en las que resulta imposible seguir los trámites ordinarios de sanción de leyes. En este sentido, en tanto se trata de una medida de carácter excepcional, este tipo de decretos deben ser decididos en acuerdo general de ministros y contar con el refrendo conjunto de los mismos y del jefe de gabinete.

Una vez emitido, el Decreto de Necesidad y Urgencia debe ser sometido a la consideración de la Comisión Bicameral Permanente del Poder Legislativo dentro de los diez (10) días, la que deberá expedirse respecto de su validez en idéntico plazo y elevar sus conclusiones al plenario de cada Cámara para su tratamiento. Cabe destacar que el dictamen de la Comisión deberá tratar expresamente la adecuación del decreto a los requisitos formales y sustanciales establecidos por la Constitución Nacional.

El Congreso Nacional tiene la facultad de rechazar el decreto de necesidad y urgencia, para lo cual requiere el rechazo expreso de ambas Cámaras. Es decir, si sólo una de las Cámaras expresa su rechazo, el Decreto mantiene su vigencia. Lo mismo sucede si alguna de las Cámaras no se pronuncia al respecto. A su vez, cabe aclarar que el Congreso puede aprobar o rechazar el Decreto en su totalidad, pero no puede introducir enmiendas, agregados o modificaciones.

El 14 de marzo de 2023 fue rechazado por el Senado Nacional, pero mantendrá su vigencia mientras no sea rechazado por la Cámara de Diputados. En el hipotético caso de rechazarse el Decreto, dicho rechazo produce



efectos a partir de ese momento y no de forma retroactiva, por lo que quedan a salvo los derechos adquiridos durante su vigencia. No resulta posible predecir si el DNU se mantendrá vigente luego de su revisión en la Cámara de Diputados, ni si el actual Gobierno dictará nuevos decretos de necesidad y urgencia que puedan afectar el negocio de la Compañía.

Sector energético, posibilidades de proveer energía suficiente en el tiempo

Las políticas económicas desde la crisis de 2001-2002 tuvieron un efecto adverso sobre el sector energético de la Argentina. La omisión de revertir el congelamiento de las tarifas de electricidad y gas natural impuesto durante la crisis económica de 2001-2002 creó un desincentivo para las inversiones en el sector energético. En lugar de ello, el Gobierno argentino trató de incentivar las inversiones subsidiando el consumo de energía. Esta política demostró ser ineficaz y operó como un desincentivo adicional para las inversiones en el sector energético. Para paliar la escasez energética, en 2011 el Gobierno Nacional aumentó las importaciones de energía, con implicancias adversas en la balanza comercial y las reservas internacionales del Banco Central.

El 20 de diciembre de 2019, el Congreso Nacional sancionó la Ley de Solidaridad Social, declarando la emergencia pública en materia económica, financiera, fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, energética, sanitaria y social, delegando en el Poder Ejecutivo Nacional amplias facultades para asegurar la sostenibilidad de la deuda pública, reglar la reestructuración tarifaria del sistema energético mediante una renegociación de la revisión tarifaria integral vigente y reordenar los entes reguladores del sistema energético, entre otras. Como consecuencia de diversas medidas y políticas adoptadas durante los últimos años, el nivel de la producción energética en la Argentina ha variado significativamente. En el año 2022, se verificó un aumento en la producción de gas natural y petróleo, evidenciándose un incremento en el aprovechamiento de la capacidad de transporte del gasoducto que une Vaca Muerta con los centros de consumo. Sin embargo, Argentina debió afrontar aproximadamente US\$ 5.000 millones en concepto de importación de gas de Bolivia, y energía eléctrica de Brasil y Uruguay. Ahora bien, las proyecciones no auspician un 2024 alentador ante las dificultades que afronta Argentina para pagar las compras y generación de gas y energía, pudiendo afectarse en consecuencia la demanda de energía residencial, y produciendo eventuales cortes de servicios en la energía industrial y en centrales térmicas para producir energía eléctrica. Estas condiciones podrían tener un efecto adverso significativo sobre la Emisora. Cabe destacar que se espera para 2024 continúe la construcción del “Gasoducto Néstor Kirchner” (segunda etapa) el cual permitiría el transporte de 11 millones de metros cúbicos diarios de gas natural. Actualmente la construcción ha progresado notablemente. En mayo de 2024, se reportó un avance del 81% en la planta compresora de Tratayén, mejorando la capacidad de transporte de gas desde Neuquén hacia el litoral. No obstante, en noviembre de 2024, el gobierno anunció un cambio en la denominación del gasoducto, que pasó a llamarse “Gasoducto Perito Francisco Pascasio Moreno”. Las plantas compresoras de Tratayén y Salliqueló están operativas, lo que ha incrementado la capacidad de transporte del gasoducto. Sin embargo, al asumir el nuevo gobierno, se identificaron retrasos y deudas acumuladas en las obras, con avances de construcción significativamente por debajo de lo previsto. Recientemente, el Ministerio de Economía publicó la Resolución 169/2025, estableciendo lineamientos para la licitación de la ampliación de la capacidad de transporte del gasoducto, con el objetivo de mejorar la infraestructura y reducir la dependencia de importaciones energéticas.

En 2025, YPF experimentó un crecimiento significativo en la producción de petróleo proveniente de Vaca Muerta, alcanzando en diciembre de 2025 una producción récord de 204.000 barriles diarios de shale oil, lo que representa un aumento del 43% respecto al mismo mes de 2024. La producción promedio de shale oil durante 2025 fue de 165.000 barriles diarios, con un crecimiento interanual del 35%. Actualmente, el shale oil representa el 70% del total de la producción de petróleo de la compañía. En 2026, YPF anunció una inversión de US\$ 6.000 millones, siendo el mayor compromiso de desembolso de capital proyectado para el país, con el 70% destinado al desarrollo de Vaca Muerta, proyectando alcanzar una producción de 215.000 barriles diarios para finales de 2026. Asimismo, YPF ha consolidado su posición como exportador neto de petróleo, con ingresos por exportaciones que alcanzaron US\$ 1.000 millones en 2024, casi triplicando los niveles del año anterior.

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 el negocio de Plaza Logística

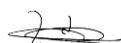
Los contratos de locación de la Compañía están sujetos a restricciones bajo las leyes argentinas.

Tal como fuera indicado arriba, el 1° de agosto de 2015 comenzó a regir el Código Civil y Comercial y los contratos de locación de la Compañía están sujetos a lo allí dispuesto. El Código Civil y Comercial derogó la Ley de Locaciones Urbanas Nro. 23.091. El Decreto de Necesidad y Urgencia N°70/2023 ha derogado la Ley N°27.551, que introducía importantes modificaciones al régimen de locación, y ha modificado la normativa en la materia contenida en el Código Civil y Comercial, estableciendo normas que buscan desregular la actividad y promover la mayor autonomía entre las partes, entre las que se destacan las siguientes:

- Se estableció que todas las normas fijadas en el Código Civil y Comercial, en relación con los contratos, son supletorias, salvo que estas establezcan expresamente lo contrario.
- Elimina el plazo mínimo para las locaciones, el cual podrá ser pactado libremente por las partes. En caso de que no se haya establecido plazo, (i) en los casos de locación temporal, se estará al que establezcan los usos y costumbres del lugar donde se asiente el inmueble locado, (ii) en los contratos de locación con destino a vivienda permanente, con o sin muebles, será de dos (2) años y (iii) para los restantes destinos será de tres (3) años.
- La locación podrá ser resuelta de manera anticipada por el locatario abonando el equivalente al diez por ciento (10%) del saldo del canon locativo futuro, calculado desde la fecha de la notificación de la rescisión hasta la fecha de finalización pactada en el contrato
- Se podrá incluir en los contratos cualquier tipo de formas y fórmulas de actualización e indexación de los cánones locatarios y se las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía o fianza para garantizar el cumplimiento de las obligaciones del locatario.
- Se modificó del artículo 765, que otorgaba la posibilidad de quienes habían contratado en moneda extranjera a pagar su equivalente en moneda de curso legal, estableciendo la firme obligatoriedad de pagar en la moneda pactada. En materia de locaciones, y en sintonía con este cambio, se otorga a las partes la posibilidad de pactar el precio del alquiler en tanto en cualquier moneda.

El negocio de la Compañía se encuentra sujeto a extensas regulaciones e imposiciones fiscales y pueden imponerse regulaciones adicionales en el futuro.

Las actividades de la Compañía están sujetas a leyes nacionales, provinciales y municipales y a regulaciones, autorizaciones y permisos requeridos en Argentina respecto de la construcción, urbanísticos, uso del terreno, protección ambiental, preservación de lugares históricos, y otros requisitos, los cuales podrían afectar la capacidad de la Compañía de adquirir terrenos y desarrollar proyectos. Asimismo, las empresas del sector están sujetas a variaciones en las alícuotas fiscales y cambios en los regímenes impositivos, incluyendo la creación de nuevos impuestos. La Compañía debe obtener permisos y autorizaciones ante diferentes autoridades gubernamentales con el objeto de llevar a cabo sus proyectos. El mantenimiento de los permisos y autorizaciones puede resultar costoso. En caso de incumplimiento de dichas leyes, regulaciones, permisos y autorizaciones, la Compañía podría sufrir multas, suspensiones de proyectos, cancelación de permisos y revocación de autorizaciones. En los últimos años, existieron casos de acciones de clase exitosas y juicios similares iniciados por organizaciones no gubernamentales con el objetivo de impedir la construcción de nuevos desarrollos en algunas zonas de la Ciudad de Buenos Aires



basados en fundamentos ambientales. Si cualquiera de los proyectos de la Compañía fuera objeto de estos reclamos, la situación financiera, patrimonial y los resultados de las operaciones podrían verse adversamente afectados.

La Compañía ha actualizado los quebrantos por inflación en su declaración jurada de Impuesto a las Ganancias por el ejercicio fiscal 2024 y 2022. Esta posición podría no ser compartida por el Fisco.

El penúltimo párrafo del artículo 25 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado 2019, (en adelante “LIG”) prevé expresamente la actualización de los quebrantos de ejercicios anteriores sobre la base de la variación del IPIM, operada entre el mes de cierre del ejercicio fiscal en que se originaron y el mes de cierre del ejercicio fiscal que se liquida. A su vez, el artículo 86 de la Ley N° 27.430 establece que las normas incluidas en su Título I (entre las cuales se encuentra el texto actual del artículo 25 antes citado) tienen efecto para los ejercicios fiscales que se inicien a partir del 1° de enero de 2018, inclusive, salvo determinadas excepciones (que no comprenden la actualización de los quebrantos).

Por lo expuesto, y en base a otros argumentos de respaldo que se deducen de la Ley N° 27.430, de la propia LIG y de su reglamentación, la Sociedad interpreta que los quebrantos no prescriptos, a efectos de su eventual cómputo en ejercicios futuros, deben actualizarse de acuerdo con la metodología prevista en el artículo 25 de la LIG. La interpretación de la Sociedad podría no ser compartida por la Agencia de Recaudación y Control Aduanero (ARCA, ex AFIP), teniendo en cuenta la respuesta a la “consulta frecuente 24753174” que este Organismo ha publicado en su página web y el Dictamen N° IF-2024-131304807, emitido por la Dirección Nacional de Impuestos el 29 de noviembre de 2024.

Incumplimiento de personal, agentes y proveedores de la Sociedad con la Ley de Responsabilidad Penal Empresaria.

Si bien la Compañía cuenta con un programa de integridad elaborado de conformidad a los requisitos previstos en la Ley de Responsabilidad Penal Empresaria, Plaza Logística no puede garantizar que todos sus gerentes, empleados, representantes, proveedores, contratistas y agentes cumplan en todo momento con dichas políticas. En ese caso, cualquier incumplimiento bajo la Ley de Responsabilidad Penal Empresaria podrá exponer a la Compañía a la iniciación de procesos penales y a la imposición de sanciones, lo que podría ocasionar tanto daños económicos y a la reputación de la Compañía como la afectación de los resultados de sus operaciones y su situación financiera.


Los procesos de ejecuciones judiciales en Argentina tienden a ser lentos.

Las normas de procedimiento en lo civil y comercial de Argentina permiten a los propietarios la interposición de un juicio ejecutivo, o procedimiento sumario, para el cobro de los alquileres impagos y a entablar un juicio especial para el desalojo de locatarios. Sin embargo, los lentos procesos judiciales y un gran número de reclamos han generado históricamente significativas demoras en los juicios que generalmente demoran entre 6 y 18 meses cuando se reclama el pago de cánones locativos y uno a dos años en el caso de juicios de desalojo. Si la Compañía iniciara un juicio ejecutivo en el futuro, la demora y los gastos inherentes a éste pueden afectar negativamente los resultados de sus operaciones.

Plaza Logística posee pasivos financieros y requerimientos de servicio de deuda significativos

Al 31 de diciembre de 2025, los pasivos totales de la Compañía ascendían a Ps. 362.216 de los cuales Ps. 110.565 correspondían a pasivos por impuesto diferido. Ver capítulo “*Información Financiera*”. El nivel de deuda financiera y comercial de la Compañía podría tener importantes consecuencias para el público inversor, incluyendo las siguientes:

- podría tornar más difícil para la Compañía generar un flujo de fondos suficiente para satisfacer sus obligaciones respecto de sus deudas, incluidas las Obligaciones Negociables, y eventualmente derivar en incumplimientos de compromisos y obligaciones, lo que podría conllevar la ejecución de las garantías oportunamente constituidas;
- podría limitar el flujo de fondos disponible para financiar su capital de trabajo, inversiones de capital u otras necesidades financieras de la Compañía;
- podría aumentar su vulnerabilidad a situaciones adversas generalizadas en la economía y la industria, entre ellas aumentos en las tasas de interés, fluctuaciones en el tipo de cambio y volatilidad de los mercados;



- podría limitar la disponibilidad de la Compañía de obtener financiación adicional para reestructurar o refinanciar deuda o fondar futuro capital de trabajo, inversiones de capital u otras necesidades financieras de la Compañía y completar adquisiciones en términos favorables;
- podría limitar la flexibilidad de la Compañía para realizar planes o reaccionar frente a cambios en sus negocios y en la industria; y
- podría colocar a la Compañía en una desventaja competitiva en comparación con sus competidores con menores niveles de deuda.

Debido al descalce de activos y pasivos en términos de moneda extranjera, podría existir una significativa exposición a la moneda extranjera

Nuestra posición pasiva neta en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2025 era de US\$ 110.150 millones. Cualquier potencial descalce de activos y pasivos en moneda extranjera podría exponer a la Compañía a un riesgo de volatilidad del tipo de cambio del Peso respecto de dichas monedas, lo que podría afectar de modo negativo nuestros resultados financieros.

El acceso a fuentes diversas de financiamiento aumenta el riesgo de incumplimiento bajo alguna de nuestras obligaciones financieras.

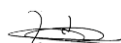
La Compañía recurre a los mercados de deuda voluntaria en el mercado de capitales local, a la estructuración de préstamos sindicados bancarios y a la toma de deuda con organismos multilaterales de crédito o con agencias gubernamentales de crédito de otros países. Como parte del acceso a esas financiaciones, conforme prácticas usuales para financiamientos de esa índole, la Compañía otorga garantías reales sobre sus activos, y accede a la incorporación de obligaciones de hacer respecto de índices financieros y de endeudamiento, entre otras, como asimismo asume compromisos que limitan su capacidad de crear nuevos gravámenes, incurrir en deuda adicional, disponer de ciertos activos, pagar dividendos o consolidar, fusionar o vender parte de sus negocios, lo cual puede limitar la capacidad de operar el negocio y de mejorar operaciones o aprovechar oportunidades de negocios potenciales a medida que surjan. El incumplimiento de cualquiera de dichas disposiciones podría resultar en un evento de incumplimiento bajo el endeudamiento correspondiente, habilitando la aceleración de la deuda y la eventual ejecución de garantías. Si bien la Compañía hace un seguimiento y monitoreo del desempeño de sus obligaciones y medición de índices, la creciente complejidad y multiplicidad de compromisos asumidos hace más probable que ante cambios en el contexto económico, dificultades para colocar comercialmente nuestros nuevos desarrollos, o variaciones significativas, abruptas y no previstas del tipo de cambio, entre otras causas, la Compañía incumpla o prevea incumplir alguna de sus obligaciones asumidas bajo alguna de sus obligaciones financieras. En caso de no obtener a tiempo las dispensas necesarias, o de no poder acordar con sus prestamistas y/o inversores bajo sus Obligaciones Negociables las modificaciones necesarias a los contratos de préstamo o suplementos de precio o condiciones de emisión, la Compañía podría incurrir en incumplimiento que resulten en aceleraciones de sus deudas, ejecución de sus cláusulas de *cross-default*, con el consiguiente efecto adverso sobre su situación financiera y patrimonial.

La pérdida de algunas calificaciones crediticias o ESG, o la reducción o cambio de perspectiva de las mismas, podría dificultar el acceso a financiación por parte de la Compañía.

Con el advenimiento de nuevos estándares y requerimientos ambientales, y el creciente escrutinio por parte de inversores y demás *stakeholders* respecto del grado de cumplimiento y satisfacción de los distintos compromisos asumidos por la Compañía, como así también con las mayores exigencias asociadas a las calificaciones de crédito y ESG que tiene Plaza Logística, la Compañía podría enfrentarse a un aumento de sus costos de financiación, o a un cambio en su base de inversores que podría suscitar una baja de los precios de sus títulos de deuda, en caso de recibir una rebaja o un cambio adverso en la perspectiva de sus calificaciones de crédito.

El aumento de las tasas de interés podría elevar los costos de financiación de los proyectos de la Compañía

Las tasas de interés son una fuente de riesgo para la Compañía de modo tal que un aumento en las mismas aumenta los costos de tomar préstamos para la Compañía y, a su vez, el costo de los desarrollos de la Compañía.



El aumento de las tasas de interés podría tener, a su vez, efectos negativos sobre la demanda de los potenciales clientes aumentando los costos de endeudamiento y por lo tanto disminuyendo el atractivo en la locación de unidades industriales en inmuebles de la Compañía en comparación con otras inversiones alternativas.

Efectos de las Fluctuaciones del Tipo de Cambio

Parte de las deudas financieras de la Compañía están denominadas en Dólares Estadounidenses. Por consiguiente, la devaluación del Peso frente al Dólar incrementaría el nivel de endeudamiento medido en Pesos de la Compañía. Si bien parte de los ingresos de alquiler de la Compañía está ligado directamente al Dólar Estadounidense, un incremento en el valor del Peso afectaría negativamente los ingresos y la rentabilidad general en Pesos de la Compañía. Por otra parte, las fluctuaciones de los tipos de cambio de divisas podrían afectar negativamente la actividad económica en Argentina e incrementar el riesgo de incumplimiento de los créditos por ventas o arrendamientos de la Compañía denominados en Dólares Estadounidenses o ligados a esa moneda. En tal sentido, es de destacar que la reimplantación de los controles y restricciones al mercado cambiario a partir de septiembre de 2019, fundamentalmente a partir del Decreto de Necesidad y Urgencia N° 609/2019 y de la Ley N° 27.541 y su Decreto Reglamentario N° 99/2019, ha generado una situación de incertidumbre respecto del mercado cambiario argentino, provocando, entre otras cosas, tanto fluctuaciones en el tipo de cambio de las divisas, incluyendo sin limitación el Dólar Estadounidense, como la reinstauración de un mercado cambiario no oficial o “paralelo”, todo lo cual podría repercutir negativamente en los negocios de la Compañía.

Las nuevas restricciones cambiarias que podrían ser impuestas por el Gobierno, o bien el agravamiento de las ya existentes, podrían restringir aún más o impedir el acceso de la Compañía a la divisa estadounidense, afectando su capacidad para cumplir con sus compromisos de deuda denominada en Dólares Estadounidenses. Véase “*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*”.

La creciente complejidad de la normativa cambiaria vigente en Argentina, unida a la necesidad de obtener eventuales fuentes de financiamiento y requerimientos de inversión, podrían dar lugar a contingencias cambiarias materiales.

Si bien con el nuevo gobierno, algunas medidas fueron modificándose, persiste un contexto en el que podrían introducirse cambios y/o incrementos en la normativa cambiaria emitida por el BCRA. Sumado a esto, la existencia de múltiples interpretaciones posibles de dichas normas que podrían generar incertidumbre. En este marco, si la Compañía decidiera obtener nuevas financiaciones en moneda extranjera, ya sea dentro o fuera de Argentina, con el fin de atender la necesidad de adecuar o ampliar su capacidad de almacenamiento, podría incrementarse el riesgo de incurrir en incumplimientos de la normativa cambiaria vigente. Debido a la naturaleza de estas posibles infracciones y a la severidad de las sanciones penales cambiarias asociadas, la Compañía podría enfrentar contingencias significativas, con un impacto adverso en sus resultados y en su situación patrimonial.

Durante etapas de crecimiento significativo, la Compañía puede estar expuesta a un descalce de moneda entre la moneda en que financia sus actividades y la moneda en que asume sus obligaciones.

En el pasado y hasta el momento, la Compañía ha tenido acceso a fuentes de financiación (deuda y capital propio) principalmente originada y denominada en moneda extranjera (Dólares Estadounidenses). La aplicación de dichas fuentes se dirige principalmente a compra de terrenos o pago de costos de desarrollo (obras). Debido a que las obras suelen representar obligaciones en Pesos de la Compañía, se genera un descalce entre los fondos con que se financian las obras y la moneda de pago de las mismas. Variaciones significativas del tipo de cambio podrían tornar insuficientes los fondos obtenidos y por lo tanto poner en riesgo la finalización de las obras, o reducir los metros alquilables construidos. Ello podría afectar en forma negativa la situación financiera, patrimonial o los resultados de operaciones de la Compañía.

La Compañía está expuesta a riesgos asociados con el desarrollo de inmuebles industriales, la construcción y el negocio inmobiliario en general

Además de las condiciones macroeconómicas que afectan a la industria, la actividad de Plaza Logística está sujeta a riesgos que afectan al mercado inmobiliario en general, tales como interrupciones en el suministro y volatilidad del



precio de los materiales y equipos de construcción, cambios en la demanda de inmuebles, disponibilidad y precios de terrenos convenientes para la construcción, huelgas y otros costos o problemas laborales, así como reglamentaciones ambientales y urbanísticas. El desempeño de la Compañía está expuesto al riesgo de que los contratos de locación sobre espacios en los inmuebles de los que ella es titular o sobre los cuales tiene derechos de explotación no puedan generar ingresos suficientes para cubrir los gastos operativos, financieros e inversiones de la Compañía entre los que se incluyen los servicios de deuda y las inversiones en bienes de capital.

Durante ciertos períodos de tiempo, los costos de construcción, en particular el componente laboral de los costos de construcción de la Compañía, han mostrado una tendencia a aumentar a una tasa más alta que la devaluación del Peso frente al Dólar Estadounidense. Los contratos de locación de la Compañía se fijan en Pesos y Dólares Estadounidenses, o ajustables en torno a la variación de dicha divisa frente al peso, de acuerdo con formas de determinación del precio de la locación que consideran la variación del tipo de cambio, y de algunos índices que reflejan la variación de los niveles de precios en Argentina. Si el índice de inflación o costos de construcción exceden el porcentaje de devaluación durante el período de desarrollo de un depósito con fines logísticos, la Compañía podría verse obligada a incurrir en costos de desarrollo mayores a los previstos originalmente al acordar los valores de alquiler y las modificaciones de su precio. En este caso, la rentabilidad de los alquileres (o *cap rates*) de la Compañía medidos en dólares, pueden ser menores a los esperados. Es más, si la inflación u otros factores provocaran un incremento de los costos operativos de la Compañía (incluyendo gastos de seguro, aumentos salariales, impuestos nacionales y locales), las actividades de la Compañía podrían resultar adversamente afectadas si sus locatarios se vieran imposibilitados de pagar un canon locativo más alto.

Existen significativas incertidumbres económicas, como aquellas que señalan crecimiento económico desacelerado o negativo, incrementos de la tasa de interés, variaciones en el tipo de cambio, controles cambiarios e inestabilidad política que pueden resultar en efectos negativos en las ventas, costos de construcción, disponibilidad de mano de obra y materiales y otros factores que afecten el negocio de la Compañía y el negocio inmobiliario en general. Los elevados gastos relacionados con la inversión inmobiliaria, tales como los costos de mantenimiento, de construcción y de servicio de deuda, podrían no disminuir ante un cambio económico que determine una caída de los ingresos derivados de los proyectos de la Compañía.

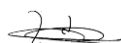
Los precios de las locaciones para uso industrial pueden sufrir reducciones como consecuencia de la caída de la demanda o de un aumento en la oferta. Un deterioro en la situación financiera, patrimonial de los locatarios de la Compañía puede resultar en incumplimientos de los contratos de locación por razones de quiebra, falta de liquidez u otros motivos. Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, lo cual limita la capacidad de la Compañía de ajustar su cartera en pronta respuesta a los cambios en las condiciones económicas o de otro tipo.

La Compañía efectúa estimaciones de costos vinculados con cada desarrollo y puede incurrir en sobrecostos que afectan su desempeño financiero

Como parte de su plan de negocios para sus desarrollos, la Compañía estima los costos de construcción, compra de bienes y servicios e instalación de la infraestructura necesaria para el desarrollo de sus parques logísticos. Existe un intervalo entre el momento en que la Compañía decide desarrollar un inmueble y estimar los costos y el momento en que la propiedad comienza a generar ingresos. Este intervalo suele ser de un plazo aproximado de un año a quince meses en el caso de parques logísticos como los que desarrolla Plaza Logística. Si las condiciones macroeconómicas de Argentina empeoran durante este intervalo o de otro modo la Compañía no estima adecuadamente los costos, podría no recuperar los montos invertidos de conformidad con sus planes de desarrollo. La Compañía no puede garantizar que estimará adecuadamente estos costos o que las condiciones macroeconómicas no tendrán un efecto negativo sobre estas estimaciones, haciéndole incurrir en sobrecostos y afectando los márgenes de utilidades y los resultados de sus operaciones. Mas aun, durante los primeros meses del nuevo Gobierno, se ha observado un aumento de los costos de construcción en dólares.

La Compañía podría no obtener los permisos necesarios para desarrollar sus proyectos o experimentar demoras en su obtención.

Los terrenos donde la Compañía planea desarrollar sus proyectos pueden no tener los permisos y autorizaciones de uso, construcción, ocupación y otros permisos públicos y autorizaciones requeridos para el desarrollo de los



proyectos. La Compañía no puede asegurar que obtendrá todos los permisos y autorizaciones necesarios o que su otorgamiento no se verá demorado, lo cual puede afectar su situación financiera.

Asimismo, en relación con el parque logístico que la Compañía ha desarrollado en la tierra de propiedad de la CMCBA, una entidad pública inter-estadual, creada a través del convenio de creación de la CMCBA que fuera suscripto por el Estado Nacional, la Provincia de Buenos Aires y la Ciudad de Buenos Aires y ratificado mediante Ley Nacional N° 17.422, Decreto-Ley Provincial N° 7310 y Ordenanza Municipal N° 22.817/67, la CMCBA, si bien ha ejercido históricamente el poder de policía sobre las obras y proyectos en dicha jurisdicción, ha informado a la Compañía de la existencia de ciertos reclamos históricos iniciados por la Municipalidad de La Matanza contra la CMCBA en virtud de los cuales dicha Municipalidad se arroga y solicita se le reconozca poder de policía sobre ciertos proyectos existentes en las tierras de propiedad de la CMCBA, entre los que se encuentra la obra concesionada a la Compañía. Ello derivó, que habiéndose arrogado facultades que la misma Municipalidad reconoció no tener (pero que le corresponderían acorde alega en autos FSM 3068/2003 “*Municipalidad de la Matanza C/ Corporación Mercado Central de Bs.As. s/ Acción Declarativa*”) un inspector de la Municipalidad de la Matanza, se apersonó en el predio de la CMCBA, concesionado en favor de la Compañía, y decreto la paralización y clausura de la obra llevada a cabo por la Compañía. Si bien con fecha 24 de octubre de 2024, la Compañía ha interpuesto una acción declarativa de certeza solicitando adicionalmente el urgente dictado de una medida cautelar para levantar la clausura dispuesta, lo cual ha sido preventivamente otorgado, la medida cautelar fue apelada por la Municipalidad de La Matanza, correspondiendo ahora a la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Contencioso Administrativo Federal de San Martín decidir. Se aclarara que las obras que fueron oportunamente clausuradas, bajo el amparo de la medida cautelar, continuaron y fueron concluidas en su totalidad por la Compañía en tiempo y forma. Las partes intervinientes han solicitado a la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Contencioso Administrativo Federal de San Martín la suspensión de plazos procesales.

Asimismo, en relación con el parque logístico multicliente que la Compañía ha desarrollado en la tierra de propiedad de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la Compañía recibió una inspección acompañada de una notificación por parte del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, mediante la cual se intimó a la sociedad, presentar la habilitación para cierta actividad económica por ampliación de superficie, como la ampliación de rubro, habilitación que se encuentra en proceso de tramitación. Si bien Plaza Logística se encuentra trabajando para cumplir con el requerimiento, ha presentado sucesivas solicitudes de prórroga para la regularización de la situación, la última de ellas ha sido rechazada. Plaza Logística, se encuentra analizando los pasos a adoptar en el marco del rechazo a su última solicitud de prórroga. A la fecha, no es posible determinar con precisión los alcances o derivaciones de estas situaciones. Los sucesos descriptos podrían impactar negativamente en los negocios de la Compañía y representar un efecto materialmente adverso, ya que la Compañía ha presentado los planos y tramitado la totalidad de los permisos ante la CMCBA, de conformidad con lo previsto en el Reglamento que regula el Registro de Tierras Anexas o Externas de la CMCBA, marco normativo vigente en el ámbito del Mercado Central, como ante la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. No obstante ello, la Compañía no puede descartar la posibilidad de que (i) los organismos administrativos pertinentes apliquen las sanciones previstas en la normativa, pliegos o contratos aplicables, o que (ii) un juez interprete en el caso concreto que la Municipalidad de La Matanza cuenta con la competencia y atribuciones suficientes para ejercer el poder de policía y exigir la presentación de planos ante dicha Municipalidad, con las consecuencias que ello podría aparejar para la Compañía y para sus negocios, incluyendo sin limitación, consecuencias en las obras desarrolladas dentro del predio de la CMCBA.

Adicionalmente, la situación financiera de la Compañía podría verse seriamente afectada si la concesión de permisos de construcción es suspendida o si se sancionan leyes que restrinjan sus proyectos de desarrollos logísticos. En caso de que no se obtengan todos los permisos y las autorizaciones que se requieren para el desarrollo de sus actuales y futuros proyectos, podrá verse forzada a modificar los proyectos o a abandonarlos, lo cual podrá tener un impacto negativo en su desempeño financiero.

La creciente complejidad y ampliación de las operaciones de la Compañía podría reducir las eficiencias de escala.

Si la Compañía no se prepara adecuadamente para acompañar el crecimiento de sus operaciones (en términos de expansión geográfica, cantidad de localizaciones, municipios, locatarios, y m² totales en alquiler y/o desarrollo)



podría experimentar un empeoramiento de sus márgenes por ineficiencias de escala, o dificultades en conseguir, organizar y retener los recursos humanos necesarios para acompañar su crecimiento.

Las actividades de desarrollo, construcción y locación de proyectos de la Compañía pueden no finalizarse en la forma prevista, aumentando los costos de construcción y/o causando la cancelación de acuerdos.

Los riesgos asociados a las actividades de desarrollo de proyectos de la Compañía incluyen los siguientes: pueden perderse oportunidades de desarrollo de proyectos; los costos de construcción de un proyecto pueden superar las estimaciones originales, reduciendo las utilidades proyectadas o posiblemente tornando antieconómico el proyecto; los índices de ocupación pueden no resultar suficientes para que el proyecto sea rentable; la construcción puede no finalizar en el plazo previsto, ocasionando así mayores gastos y multas por entrega tardía de las naves comprometidas; y riesgos relativos a la obtención de todos los permisos o autorizaciones sobre planeamiento, uso del terreno y otros permisos y autorizaciones exigidos. Asimismo, la Compañía podría encontrar impedimentos de tipo ambientales o socioeconómicos al desarrollo de sus parques logísticos. Las demoras podrían llevar a los potenciales inquilinos a reclamar el pago de penalidades por la entrega tardía del espacio, o hasta a cancelar el contrato de locación y reclamar los eventuales daños. Todos estos factores pueden tener un efecto negativo significativo sobre la situación financiera, patrimonial y los resultados de las operaciones de la Compañía.

La Compañía depende de contratistas externos independientes para la provisión de un amplio espectro de servicios de construcción.

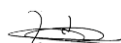
La Compañía celebra acuerdos con contratistas externos independientes que le brindan servicios de construcción y construyen los parques logísticos que Plaza Logística desarrolla. La Compañía procura seleccionar contratistas acreditados y confiables que en el pasado hayan llevado a cabo sus tareas en forma diligente y en debido tiempo, y cuyas labores son supervisadas de cerca por la Compañía. Estos terceros pueden enfrentar problemas que requieran que la Compañía brinde recursos adicionales para finalizar sus obras. Si un contratista brinda servicios defectuosos a la Compañía que provocan daños estructurales a un inmueble, la Compañía será responsable por dichos daños. La Compañía no puede garantizar que en el futuro los servicios brindados por los contratistas contratados por ésta resulten satisfactorios para la Compañía o sean provistos a tiempo. Tampoco puede garantizar que no será responsable por los defectos de construcción generados por sus contratistas que causen daños a los inmuebles o a terceros. Asimismo, los contratistas contratados por la Compañía pueden atravesar dificultades financieras que les impidan finalizar sus obras, circunstancia que podría dar lugar a que la Compañía deba asumir la responsabilidad de dar cumplimiento a las obligaciones del contratista frente a sus empleados que realizan tareas en los proyectos de Plaza Logística.

La relativa concentración de empresas constructoras a las que recurre la Compañía debido a la magnitud de sus obras y a la complejidad de las mismas podría exponerla a riesgos de incumplimiento por parte de esas empresas constructoras.

La Compañía lleva adelante obras de cierta magnitud lo que implica que no hay un número tan grande de potenciales empresas constructoras en condiciones de llevarlas a cabo. Esto podría hacer que la Compañía se vea expuesta a cierta concentración de riesgo respecto a estas empresas constructoras, toda vez que podría ocurrir que tenga más de una obra contratada con la misma empresa constructora, en localizaciones diferentes. Ante un incumplimiento o una insolvencia de parte de la empresa constructora, la Compañía vería afectada adversamente su situación patrimonial y resultados de operaciones. Adicionalmente, la concentración en este sentido debilitaría su capacidad de negociación.

Puede haber factores ajenos al control de la Compañía que impidan o demoren el inicio de la construcción de proyectos en los diversos parques.

Las demoras en el inicio de la construcción de los diversos proyectos a ser desarrollados en los parques de titularidad de la Compañía o que ella administra, podrían acarrear un incremento de la necesidad de financiamiento de la Compañía, fuertes multas, como también provocar que sus retornos financieros sobre las nuevas inversiones sean menores a los previstos, lo cual podría afectar sustancialmente y de manera adversa su situación patrimonial.



El desarrollo de los proyectos de la Compañía requerirá fondos significativos que podrían no estar disponibles, o de estarlo, existe la posibilidad de que sea en condiciones desfavorables

El desarrollo de los proyectos de la Compañía, en particular su plan de expansión requerirá montos significativos de capital. Es probable que la Compañía tenga que procurar capital adicional, ya sea de aportes de sus socios, la colocación de títulos de deuda o préstamos bancarios, para el desarrollo de sus proyectos. La Compañía no puede garantizar la disponibilidad de capital adicional, o de existir la disponibilidad, no puede garantizar que sea en términos aceptables. La imposibilidad de acceder a capital adicional en términos aceptables para la Compañía puede afectar negativamente sus negocios y planes de crecimiento.

La Compañía podría verse perjudicada por litigios o reclamos relacionados con contratos de locación de unidades logísticas.

La Compañía podría verse perjudicada por litigios y reclamos iniciados por sus clientes relativos a sus contratos de locación de unidades. 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.

Plaza Logística asume compromisos de inversión significativos en un contexto de alta incertidumbre y volatilidad, con acotadas fuentes de financiamiento, y de cierta magnitud con relación a su generación de caja operativa, la que a su vez se dedica en gran parte al servicio de su deuda financiera, por lo que dependerá de la disponibilidad de crédito y/o de la capacidad de sus socios para integrar capital en la medida de sus necesidades.

Como se mencionó anteriormente, la Sociedad se encuentra finalizando su Plan de Inversiones, y analizará nuevas Inversiones, en un contexto de alta incertidumbre y volatilidad, con acotadas fuentes y posibilidades de nuevos financiamientos, lo que puede generar inestabilidad e incertidumbre que repercuten en el mercado y en los negocios de la Compañía. La reputación y el buen nombre de la Compañía de cara a sus clientes, para con quienes asume o podría asumir estos compromisos de inversión, hacen que sea, en mayor o menor medida, difícil modificar, suspender, o demorar significativamente los montos y las fechas en que la Compañía debe hacer frente a dichos compromisos. Asimismo, el porcentaje de desarrollo de naves bajo la modalidad especulativa (*on spec*) versus el porcentaje de desarrollo de naves a medida (*build to suit*) que lleve adelante dentro de su Plan de Inversión, podría derivar en diferentes niveles de riesgo, demoras o gastos adicionales según sea el caso.

Dado que gran parte de su generación de caja operativa se aplica al pago de servicios de su deuda corriente (amortizaciones programadas de capital e intereses), Plaza Logística depende de los siguientes factores para hacer frente en tiempo y forma a su plan de inversión y para atender los vencimientos de deuda extraordinarios (por ejemplo, vencimiento de obligaciones negociables tipo *bullet*) de:

- (i) la existencia y disponibilidad en condiciones razonables, y en las fechas requeridas por los requerimientos de liquidez de la Compañía, del acceso a un mercado de capitales voluntario para emitir y/o refinanciar deuda, crédito bancario, crédito de organismos multilaterales de crédito y/o de agencias gubernamentales, o de una combinación de los anteriores; y/o
- (ii) la capacidad de sus socios para hacer frente a las necesidades de fondos que resulten del mayor o menor éxito de la Compañía para obtener fondos por los medios y en los plazos más arriba mencionados.

Cuanto mayor es el nivel de endeudamiento de la Compañía, mayor es el riesgo de que ante un cambio adverso en el contexto económico en la Argentina, un aumento de la incertidumbre por causas económicas y/o políticas, o un empeoramiento de las condiciones generales crediticias en la Argentina. Tales circunstancias podrían motivar una disminución a su vez en la disposición de inversores y prestamistas en seguir financiando las actividades de inversión de la Compañía, aumentando así la dependencia de la Compañía respecto de la capacidad financiera de sus socios, lo que podría resultar en un efecto adverso en la situación financiera y patrimonial de la Compañía.

Riesgo de aceleración de deuda por incumplimiento cruzado

Ciertas obligaciones financieras asumidas por Plaza Logística podrían estar sujetas a cláusulas de incumplimiento cruzado (*cross default*) o aceleración cruzada (*cross acceleration*), en virtud de las cuales un incumplimiento en el pago o



en el cumplimiento de términos esenciales de cualquier otro contrato de deuda —ya sea por falta de pago, vencimiento anticipado o cualquier otra causa— podría habilitar a los acreedores de dichas obligaciones a declarar el vencimiento anticipado de sus créditos. Asimismo, dicho incumplimiento podría generar la pérdida de ciertas facilidades previamente otorgadas a la Compañía, como condonaciones, reestructuraciones, períodos de gracia o exenciones contractuales, acelerando el repago total de la deuda originalmente pactada. En tal caso, se generaría un efecto dominó que podría afectar negativamente la situación financiera de Plaza Logística, comprometiendo su liquidez y su capacidad para atender en tiempo y forma el pago de las Obligaciones Negociables emitidas bajo el presente Prospecto. En consecuencia, no puede asegurarse que, ante un evento de incumplimiento en otra obligación financiera, la Compañía cuente con los recursos necesarios para hacer frente a la totalidad de sus compromisos financieros exigibles de forma anticipada.

Capital de trabajo negativo

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo, evidenciado por activos corrientes inferiores a los pasivos corrientes en Ps. 80.623 millones. Dicho importe se reduce a Ps. 47.107 millones al excluir los pasivos corrientes con partes relacionadas, los cuales se encuentran subordinados al pago del préstamo con DFC. La existencia de un capital de trabajo negativo podría limitar la flexibilidad operativa de la Compañía para responder a condiciones adversas del mercado, oportunidades de negocio o necesidades de liquidez de corto plazo, y podría afectar la percepción de los inversores y prestamistas respecto de la solidez financiera de la Sociedad. La gerencia realiza un monitoreo permanente de los vencimientos de sus obligaciones financieras y gestiona activamente su perfil de liquidez en el marco de su planificación financiera de corto y mediano plazo. En este contexto, la Sociedad mantiene su calificación crediticia y acceso a diversas fuentes de financiamiento, incluyendo el mercado de capitales y entidades financieras locales e internacionales. Si bien esta situación es inherente al modelo de negocio de la Compañía, el cual se basa en la obtención de financiamiento para la inversión en activos de largo plazo, no puede asegurarse que la Compañía mantendrá su acceso a fuentes de financiamiento en condiciones favorables, ni que podrá refinanciar sus obligaciones de corto plazo en tiempo y forma. Un deterioro en las condiciones de mercado, un aumento en las tasas de interés, restricciones al crédito o cambios adversos en la percepción del riesgo crediticio de la Sociedad podrían afectar negativamente su capacidad para gestionar su capital de trabajo y cumplir con sus obligaciones financieras, incluyendo las Obligaciones Negociables. Para mayor información, ver "*Capítulo VIII – Información Financiera, acápite c. Capitalización y Endeudamiento – Capital de trabajo negativo*".

La contratación defectuosa o inadecuada de seguros, la falla o incumplimiento por parte de nuestras aseguradoras, o la falta de pago al día de las primas de nuestros seguros, podrían resultar en seguros incompletos.


La Compañía asegura sus depósitos con aseguradoras de primer nivel aceptables para sus prestamistas (pólizas de Todo Riesgo Operativo) que cubren Todo Riesgo de pérdidas o daños materiales a los edificios de su propiedad, por causas accidentales no excluidas expresamente, tales como las derivadas de incendios, explosiones, inundaciones. Esta póliza incluye el riesgo de pérdida de beneficios ante un siniestro, cubriendo parte de los ingresos de locación contra la pérdida de ingresos (por hasta un año de locación) en todos sus parques.

Asimismo, los depósitos entregados en alquiler deben estar asegurados contra sus propios riesgos y respecto de todos sus bienes y mercaderías, así como la de sus contratistas. Esta exigencia surge de los propios contratos de Locación en donde se detallan las exigencias que deben ser contempladas.

La Compañía contrata además un seguro de Responsabilidad Civil por riesgos materiales y personales, cuenta con los Seguros de Vida Obligatorio y Aseguradora de Riesgos del Trabajo para sus empleados y asimismo contrató seguros de Responsabilidad Civil de Administradores y Directores (D&O).

Se encuentran excluidos los riesgos originados en actos de terrorismo, guerras, y los derivados de actos dolosos y culpa graves. La Compañía tampoco contrata seguros de vida ni de incapacidad para ninguno de sus empleados clave.

En el caso que los seguros contratados tuvieran algún defecto en su especificación, fueran incompletos respecto de los riesgos cubiertos, o si una o más compañías aseguradoras no cumplieren con sus obligaciones bajo nuestras pólizas, o en el caso que la Compañía no tuviera el pago de sus primas de seguro al día, Plaza Logística podría ver



afectada en forma negativa su situación financiera, patrimonial o los resultados de sus operaciones. Adicionalmente, no es posible garantizar que en el futuro la Compañía pueda continuar asegurando los riesgos mencionados anteriormente, a los costos actuales, o si acaso será posible.

Como parte de su estrategia de gestión de riesgos, la Compañía requiere que todos los subcontratistas contraten seguros de riesgos del trabajo y cumplan con las reglamentaciones aplicables en materia de seguridad y riesgos del trabajo. También se les exige que cubran los riesgos derivados de su propia actividad y de su Responsabilidad Civil.

En virtud de la eventual responsabilidad solidaria de la Compañía ante ciertos reclamos de empleados de contratistas o sub-contratistas, la Compañía se resguarda por medio de la exigencia de los seguros correspondientes, y por medio de la asunción de la responsabilidad del contratista frente a reclamos de terceros, y una cláusula de indemnidad a favor de la Compañía.

Los precios de los inmuebles en Argentina podrían experimentar una significativa variación

Existen múltiples factores ajenos al control de la Compañía que influyen sobre el valor de los bienes inmuebles. La Compañía no puede afirmar que los precios de los bienes inmuebles subirán ni que no sufrirán reducciones. Todos los inmuebles de titularidad o explotados por la Compañía se encuentran ubicados en Argentina. En consecuencia, cualquier disminución del valor de los bienes inmuebles en Argentina podría afectar en forma significativa el negocio de la Compañía. Asimismo, el valor de los bienes inmuebles podría también aumentar sustancialmente, lo cual podría afectar el plan de expansión de Plaza Logística, el cual contempla la adquisición de nuevos bienes inmuebles.

La Compañía podría verse afectada por la pérdida o interrupción de concesiones, permisos o derechos de uso sobre determinados terrenos

Parte de las operaciones y desarrollos de la Compañía se realizan sobre terrenos respecto de los cuales esta posee concesiones, permisos o derechos de uso, sujetos a plazos, condiciones contractuales y al cumplimiento de normativa aplicable. No puede asegurarse que dichos derechos no sean rescindidos, revocados, no renovados, suspendidos o limitados en el futuro, ya sea por decisiones administrativas o judiciales, cambios regulatorios o incumplimientos reales o alegados.

La eventual pérdida, interrupción o restricción significativa de tales concesiones o permisos podría afectar negativamente la continuidad operativa, los ingresos, el valor de los activos y, en consecuencia, los negocios, la situación patrimonial y los resultados de las operaciones de la Compañía.

La Compañía podría verse imposibilitada de adquirir y/o convertirse en concesionaria de terrenos suficientes a precios favorables

El plan de crecimiento de la Compañía depende en gran medida de la disponibilidad de terrenos adecuados para el desarrollo a precios favorables. La Compañía está continuamente en busca de terrenos aptos para sus desarrollos. Podría no ser posible adquirir u obtener concesiones de terrenos suficientes en términos económicamente favorables para desarrollar sus proyectos, en especial considerando su estrategia comercial, la cual está enfocada en desarrollo de parques logísticos. Si la Compañía no pudiera adquirir terrenos a precios convenientes, en las localizaciones deseadas, su rentabilidad podría caer.

Plaza Logística enfrenta riesgos judiciales y extrajudiciales asociados con la adquisición de inmuebles.

La Compañía ha adquirido inmuebles y tiene la intención de continuar adquiriendo otros en el futuro. Aunque la Compañía cree que las compras realizadas en el pasado incrementaron y que aquellas que realice en el futuro continuarán incrementando el resultado de sus operaciones, el éxito de dichas operaciones está sujeto a incertidumbres, entre las cuales se pueden mencionar:

- podría no obtenerse financiamiento para las adquisiciones, o el financiamiento obtenido podría no tener términos favorables;
- los terrenos que compre podrían no resultar apropiados para los desarrollos planeados debido a condiciones del suelo, condiciones subterráneas o cuestiones ambientales o podrían no producir o arrojar el rendimiento proyectado;



- el costo real de reemplazar una propiedad o de desarrollar nuevos proyectos en los terrenos adquiridos podría ser mayor al estimado; y
- podría verse imposibilitada de integrar eficientemente las propiedades adquiridas en la organización de la Compañía y de manejar nuevas propiedades de una manera que le permita obtener reducciones de costos y sinergias.
- La compra de terrenos puede derivar en obligaciones, conflictos extrajudiciales o posibles litigios desconocidos.
- Las propiedades que la Compañía adquiera pueden estar sujetas a obligaciones desconocidas por las que podría no tener recurso, o únicamente un recurso limitado, contra los propietarios anteriores. En consecuencia, si se determina que la Compañía está sujeta a obligaciones basadas en el derecho de propiedad, ello podrá perjudicar su situación financiera y los resultados de sus operaciones. Las obligaciones desconocidas relacionadas con la adquisición de propiedades pueden incluir:
 - obligaciones por tareas de remediación de pasivos ocultos ambientales o daños derivados de aquellos;
 - obligaciones incurridas resultantes de la eventual oposición de grupos de interés afectados por el desarrollo de nuestra actividad; y
 - obligaciones incurridas en el giro ordinario de los negocios, tales como impuestos, obligaciones administrativas o gubernamentales no informados y otros pasivos referentes a los vehículos o compañías a través de las cuales se detentan dichas propiedades.

La Compañía podría iniciar o recibir reclamos extrajudiciales o judiciales contra o, de los vendedores o titulares de los inmuebles, lo que podría devenir en obligaciones y gastos desconocidos y difícil de cuantificar para la Compañía. En el marco de los reclamos extrajudiciales o judiciales incoados por cualquiera de las partes, podrían desencadenarse una serie de factores negativos incluidos fallos desfavorables para la Compañía, la cual podría verse obligada a cumplir obligaciones de pago, de hacer o de no hacer, 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. De no existir un reclamo específico, la Compañía no puede cuantificar el eventual impacto de estas obligaciones, las cuales no han sido provisionadas en sus Estados Financieros. Asimismo, la Compañía no puede asegurar que estará en condiciones de identificar o adquirir inmuebles en forma favorable. La imposibilidad de acceder a inmuebles en términos aceptables para la Compañía puede afectar negativamente sus negocios y planes de crecimiento.

Sentencias adversas en procesos judiciales

Tal como fuera informado en el “*Capítulo II, inciso 8, acápite a) “Plaza Logística S.R.L. c/ Albano, Fernando Juan y otros s/ Daños y Perjuicios” (Expte. N° 089845/2019)*”, el 21 de noviembre de 2019, la Compañía inició una demanda de daños y perjuicios contra los Vendedores, por incumplimiento de sus obligaciones bajo el Acuerdo de Compraventa. El 12 de agosto de 2022, el Juzgado interviniente rechazó la demanda incoada por la Compañía, con costas a su cargo. La sentencia fue apelada por la Compañía ante, la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, quien rechazó la sentencia de primera instancia, disponiendo la resolución del Acuerdo de Compraventa celebrado oportunamente entre las partes y ordenando se le restituya a la Compañía la porción del precio pagado como adelanto (con algunas deducciones menores). Los vendedores interpusieron recurso extraordinario que fue rechazado por la Cámara Civil y luego interpusieron recurso de queja por ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación. En caso que la CSJN rechazar la sentencia de Cámara y diera la razón a los vendedores, la Compañía podría verse forzada a pagar altas costas del proceso, y a cumplir con los compromisos de compra asumido bajo el Acuerdo de Compraventa, 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.

La Compañía podría ser responsable de vicios en sus inmuebles



Como desarrolladora de parques logísticos, la Compañía es responsable de la calidad de su trabajo y del trabajo de sus contratistas. La Compañía no constituye provisiones para dichos pasivos contingentes. El Código Civil y Comercial redujo los períodos de prescripción de estas responsabilidades de diez a tres años con posterioridad al momento en que se le entrega la propiedad al cliente. Sin perjuicio de ello, y de conformidad con lo establecido por el artículo 1.275 del Código Civil y Comercial, la Compañía es responsable por un período de 10 (diez) años desde aceptada la obra por defectos en la construcción que pueden afectar la seguridad estructural del edificio o que tornen al proyecto totalmente inadecuado para su fin.

De no existir un reclamo específico, la Compañía no puede cuantificar el monto potencial de estas responsabilidades y no ha efectuado provisiones en relación con ello en sus Estados Financieros. Si se exigiera que la Compañía subsane algún defecto en las obras cumplidas, ello podría afectar en forma negativa su situación financiera, patrimonial o los resultados de sus operaciones.

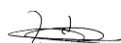
La pérdida de locatarios significativos podría afectar en forma adversa los ingresos operativos de la Compañía y el valor de sus bienes inmuebles

Si algunos de los locatarios más importantes de la Compañía atravesaran dificultades financieras o si se produjera una caída general del nivel de actividad, si los efectos económicos del Coronavirus se profundizaran, o si la Compañía sencillamente perdiera los buenos auspicios de estos locatarios, su actividad podría resultar afectada en forma adversa. El hecho de que algunos locatarios significativos decidieran rescindir o no renovar a su finalización sus contratos de locación podría afectar sustancial y adversamente los ingresos y la rentabilidad que la Compañía obtiene de los inmuebles afectados y, por propiedad transitiva, la situación financiera, patrimonial y los resultados de las operaciones de la Compañía. Si la Compañía se viera imposibilitada de volver a dar en locación el espacio afectado, la rescisión o la no renovación de contratos de locación con uno o más locatarios podría afectar en forma adversa y sustancial tanto los ingresos operativos como el valor subyacente de las participaciones en los bienes inmuebles afectados. La Compañía se encuentra sujeta a ciertos riesgos relacionados con la situación financiera de sus principales locatarios y puede no obtener la renovación de los alquileres con aquellos, todo lo cual puede tener un efecto adverso significativo en la situación financiera, patrimonial y en los resultados de las operaciones de la Compañía. Adicionalmente, la pérdida de inquilinos tiene un impacto adverso sobre los márgenes brutos de la Compañía, toda vez que los costos de los servicios (principalmente los costos de operación de los parques logísticos) son en su mayoría fijos o semifijos, y la pérdida de inquilinos implica que la Compañía tendrá que pagar la parte correspondiente de los costos de los servicios que han dejado de ser afrontados por los inquilinos salientes. Por último, la disminución de flujos de alquiler puede afectar de manera adversa nuestra capacidad de acceder a nuevo financiamiento e incluso generar eventos de incumplimiento.

La circunstancia de que la Compañía depende de ingresos por cánones locativos puede afectar en forma adversa su capacidad de pagar sus deudas

Sustancialmente todos los ingresos de la Compañía comprenden ingresos por cánones locativos de unidades correspondientes a bienes inmuebles fijados en parte en Dólares Estadounidenses, pero pagaderos en Pesos. Si bien los contratos de locación de la Compañía de largo plazo reflejan las variaciones en el tipo de cambio entre el Dólar Estadounidense y el Peso, la adopción de restricciones en el mercado cambiario, como la introducción de diferentes tipos de cambio, podría ocasionar un descalce entre los ingresos de la Compañía y los gastos denominados en moneda extranjera. El desempeño y la capacidad de la Compañía de pagar sus deudas dependen de su capacidad de establecer montos de cánones locativos que sean suficientes para cubrir sus gastos, cobrar dichos cánones de sus locatarios y eventualmente obtener la autorización del BCRA para acceder al mercado cambiario a tipos de cambio que sean congruentes con las presunciones utilizadas para establecer el precio de los contratos de locación de la Compañía. Los ingresos de la Compañía resultarían negativamente afectados si una cantidad significativa de los locatarios de la Compañía:

- demorara la fecha de inicio de los contratos de locación;
- si no extendiera o prorrogase la locación al vencimiento; o
- incumpliera con la obligación de pagar los cánones locativos al vencimiento.



Cualquiera de estas situaciones podría derivar en la extinción de los contratos de locación y en la pérdida de ingresos por cánones locativos atribuibles a los contratos de locación rescindidos. Además, no es dable predecir si algún locatario cuyo contrato vence renovará dicho contrato ni si la Compañía podrá ceder dicho espacio en locación en condiciones económicamente ventajosas. Perder ingresos por cánones locativos de numerosos locatarios sumado a la imposibilidad de la Compañía de reemplazar dichos locatarios podría afectar en forma adversa la rentabilidad de la Compañía y su capacidad de pagar sus deudas y otras obligaciones financieras denominadas en Pesos o en moneda extranjera. Adicionalmente, la percepción de los locatarios de la Compañía de que la ocupación de los inmuebles comienza a disminuir, podría cambiar la relación de fuerzas a la hora de negociar o renegociar sus contratos de locación, poniendo a la Compañía ante la disyuntiva entre resignar precio de locación o nivel de ocupación.

El nivel de exposición pública de algunos de nuestros locatarios y sus propias decisiones de operación podrían ocasionarnos inconvenientes operativos

Gran parte de nuestros locatarios son compañías multinacionales o compañías nacionales de mediana o gran envergadura. En el caso que algunos de nuestros locatarios, como parte de sus decisiones de operación en los parques logísticos de nuestra propiedad o en los que la Compañía es la Locadora, aumenten su nivel de exposición frente al público o incrementen el nivel de conflictividad gremial o sindical asociado a sus operaciones, Plaza Logística podría verse afectada de manera indirecta, ya sea por la afectación en sus operaciones que pudieran sufrir esos locatarios y que eventualmente intenten trasladar a sus contratos de locación con la Compañía, o porque nuestra operación y actividades sean objeto de represalias por parte de los gremios o sindicatos afectados por las decisiones de operación de nuestros locatarios. Asimismo, el nivel de conocimiento y exposición pública de algunos de nuestros locatarios podría implicar un nivel de exposición ante la opinión pública, las administraciones locales y sus brazos de acción política, y ante organizaciones de la sociedad civil, mayor al que la Compañía suele tener, generando mayores costos de operación, demoras asociadas a la estructuración y contratación de nuestras actividades, disrupción en la administración de nuestros recursos de gestión, aumento de gastos legales, con el consiguiente impacto adverso en nuestros resultados de operación.

Una mayor competencia en el negocio de desarrollo de parques logísticos en Argentina podría afectar los resultados de las operaciones de la Compañía.

Históricamente, han existido relativamente pocas empresas desarrolladoras de parques logísticos que compitan con Plaza Logística. En la medida que nuestros competidores, en particular, empresas desarrolladoras nacionales o internacionales de parques logísticos, se encuentren en condiciones de adquirir y desarrollar propiedades adecuadas como consecuencia de contar con mayores recursos financieros o por otros motivos, la actividad comercial de la Compañía podría verse perjudicada. El mercado inmobiliario argentino se está volviendo cada vez más competitivo y no tiene barreras significativas de ingreso que restrinjan el acceso al mercado de nuevos competidores.

En la medida en que uno o más competidores puedan llevar adelante desarrollos atractivos, como resultado de mayores recursos financieros o por otros motivos, el negocio de la Compañía podría verse significativamente y adversamente afectado. Si la Compañía no pudiera hacer frente a tales presiones tan pronto como sus competidores, o si aumentara el nivel de competencia, la situación financiera patrimonial y los resultados de las operaciones de la Compañía podrían verse adversamente afectados.

Cambios no previstos en la dinámica de operación logística originados en nuevas tecnologías (incluyendo Internet of Things, inteligencia artificial), e-commerce, medios de transporte, y/o hábitos de consumo podrían tornar obsoletos nuestros depósitos.

Con el crecimiento exponencial de las redes sociales y de las nuevas tecnologías (impresión 3D, IoT, inteligencia artificial, entre otros) es difícil predecir si pudieran ocurrir cambios en las dinámicas de producción, consumo, almacenamiento que tornaran nuestro modelo de negocio obsoleto, con el consecuente impacto adverso en nuestra situación financiera, patrimonial y los resultados de operaciones. Asimismo, cambios en la tecnología de transporte (camiones no tripulados, drones, etc.) podrían requerir readecuaciones significativas de nuestro sistema operacional con el consiguiente impacto en operaciones y resultados.

La Compañía depende de la continuidad de algunos empleados clave para la concreción de su plan de inversión y crecimiento futuro.



La Compañía concentra en un grupo de pocos empleados clave, que incluye a su Gerente General, la totalidad de la toma de decisiones significativas para la Compañía, incluyendo, pero no limitadas a: decisiones de inversión, comerciales, operativas y de capitalización. Si por cualquier motivo uno o más de estos empleados clave dejaran de proveer sus servicios profesionales a la Compañía, esto podría tener un efecto negativo significativo sobre la situación financiera, patrimonial y los resultados de las operaciones de la Compañía. En dicho sentido, el rendimiento actual y futuro y la operación del negocio de la Compañía dependen de los aportes de su gerencia y personal altamente calificado y de profesionales especializados en desarrollo inmobiliario, gestión de propiedades, finanzas y relaciones comerciales con locatarios. La Compañía depende de su capacidad para atraer, capacitar, motivar y retener personal clave con las habilidades y experiencias necesarias. No puede garantizarse que la Compañía podrá retener y atraer personal clave, y el reemplazo de cualquier personal clave que se desvincule podría ser dificultoso y llevar tiempo. La pérdida de experiencia y los servicios del personal clave, o la incapacidad de contratar reemplazos adecuados, podría tener un efecto adverso significativo sobre el negocio, la situación patrimonial y los resultados de las operaciones de la Compañía.

Errores humanos o tecnológicos en las actividades de la Compañía podrían ocasionar pérdidas directas e indirectas a la Compañía.

En el curso de las operaciones de la Compañía podrían producirse pérdidas directas o indirectas ocasionadas por procesos internos no adecuados, defectos tecnológicos, errores humanos o como consecuencia de ciertos eventos externos. El control y el manejo de estos riesgos, en particular aquellos que puedan afectar la operación de la central, están basados en la adecuada formación y entrenamiento del personal y en la existencia de procedimientos operacionales y planes de mantenimiento preventivo que minimizan las posibilidades de ocurrencia y el impacto que estos riesgos pueden producir. Estos procedimientos pueden resultar en pérdidas directas o indirectas para la Compañía, lo cual podría tener un impacto adverso a los negocios, la condición financiera y los resultados de las operaciones de la Compañía, y, consecuentemente, en su capacidad de pago de las Obligaciones Negociables.

La interrupción o fallas en los sistemas de tecnología informática del Plaza Logística podrían afectar de modo adverso su negocio

Las operaciones de Plaza Logística dependen, en parte, de su capacidad para manejar sus sistemas de tecnología informática y de comunicación, y su portal de Internet, de manera eficiente y sin interrupciones. Los sistemas de tecnología informática podrían verse dañados o interrumpidos por incendios, inundaciones, fallas eléctricas, fallas en las telecomunicaciones, virus de computación, robo electrónico o físico y hechos de índole similar. Además, los sistemas de tecnología informática pueden resultar perjudicados si sus proveedores no cumplen con la entrega de los servicios de manera puntual o deciden dar por finalizada la relación con Plaza Logística. Cualquiera de estos supuestos podría provocar interrupciones en el sistema, demoras y pérdidas de datos críticos e impediría que la Compañía opere a niveles óptimos. Si tuviera lugar alguno de los supuestos anteriormente descritos, u otros, la reputación de Plaza Logística, sus negocios, resultados de las operaciones y situación financiera podrían verse adversamente afectados.

Un hecho de ciberseguridad, como puede ser un ciberataque, podría afectar adversamente el negocio, la situación patrimonial, los resultados de las operaciones y el flujo de efectivo de Plaza Logística

La Compañía depende del funcionamiento eficiente e ininterrumpido de sus sistemas de procesamiento de datos, redes de comunicación y plataformas de intercambio de información, incluyendo los sistemas de gestión de propiedades, facturación a locatarios, control de accesos y seguridad de los parques logísticos. En general, los riesgos de seguridad de la información han aumentado en los últimos años como resultado de la proliferación de nuevas tecnologías y una mayor sofisticación de los ciberataques. Un ataque exitoso podría resultar en la interrupción de operaciones, robo de información de clientes o datos financieros confidenciales, pérdida sustancial de ingresos, costos de respuesta y remediación, y podría afectar la reputación de la Compañía. Además, los planes de contingencia existentes podrían no ser suficientes para cubrir los pasivos asociados con tales eventos, y la cobertura de seguro podría resultar inadecuada para compensar las pérdidas sufridas.

En general, los riesgos de seguridad de la información han aumentado en los últimos años como resultado de la proliferación de las nuevas tecnologías y una mayor sofisticación y actividades de ciberataques. A través de parte de



los negocios de la Compañía, se han conectado más equipos y sistemas a internet. Asimismo, Plaza Logística depende de tecnología digital incluyendo información de sistemas para procesar información financiera y operativa, análisis de información. Un ataque a las instalaciones de dichos terceros puede afectar nuestra operación y/o afectar nuestros activos. El riesgo y la exposición de la Compañía a estos hechos no puede ser calculado ni mitigado completamente debido, entre otras cosas, a la evolución y la naturaleza de estas amenazas.

En este sentido, se intensificó el trabajo de concientización de nuestros colaboradores sobre los riesgos relacionados con la seguridad de la información, promoviendo el uso responsable de los recursos tecnológicos y fortaleciendo a las áreas de operación de nuestros activos. Sin perjuicio de las medidas preventivas que puedan implementarse, la Sociedad podría enfrentarse a un mayor riesgo de incidentes de ciberseguridad, tales como “Ransomware”, fraude, “phishing”, robo de identidad y otras interrupciones que podrían afectar negativamente la seguridad de la información que se almacena y transmite a través de los sistemas informáticos y la red de la Compañía. En caso de que se produjera un ciberataque, Compañía podría experimentar una interrupción de sus operaciones comerciales, daños materiales y el robo de información de clientes; una pérdida sustancial de ingresos, sufrir costos de respuesta y otras pérdidas económicas; y podría quedar sujeta a una mayor regulación y litigios afectando asimismo su reputación. De acuerdo con lo anterior, los hechos de ciberseguridad representan un riesgo material para la Compañía y un ciberataque (tanto en nuestras instalaciones como en las instalaciones de terceros) podría afectar adversamente el negocio, los resultados de las operaciones, la información y la situación patrimonial de la Compañía.

La conflictividad gremial puede afectar negativamente las operaciones de la Compañía.

Las relaciones laborales en la Argentina se rigen por leyes específicas, entre ellas, la Ley de Contrato de Trabajo N° 20.744 y la Ley de Convenciones Colectivas de Trabajo N° 14.250, mediante las cuales se determina, entre otras cosas, cómo deben conducirse las negociaciones salariales y laborales. Si bien el proceso de negociación está estandarizado, las empresas y sindicatos negocian aumentos salariales y beneficios laborales. De arribarse a un acuerdo, el mismo es presentado a la autoridad laboral para su aprobación y homologación. Aprobado el acuerdo, las partes quedan obligadas acorde a lo pactado y deben observar las condiciones establecidas para todos los empleados representados por el sindicato en cuestión, todo esto sin perjuicio de que cada empresa podrá otorgar a sus empleados aumentos o beneficios adicionales.

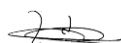
Debido a los altos niveles de inflación, se ha exigido a los empleadores un importante aumento salarial. En el pasado, el Estado Nacional Argentino ha dictado leyes, reglamentaciones y decretos exigiendo a las empresas del sector privado mantener niveles mínimos de salarios y proveer beneficios específicos a los empleados. En tal sentido, el Gobierno podría adoptar nuevas medidas, o agravar las ya existentes, exigiendo aumentos salariales o beneficios adicionales para los empleados, lo cual podría resultar en mayores costos y menores resultados de las operaciones para las empresas argentinas, incluyendo a la Compañía.

Asimismo, y considerando la larga historia de conflictividad gremial que ha existido en Argentina, Plaza Logística podría verse obligada a reducir o interrumpir sus operaciones, para el caso que sus empleados o los empleados de los contratistas de la Compañía realicen huelgas. Asimismo, los requerimientos gremiales de nuestros locatarios y/o de los proveedores de servicios de nuestros locatarios podrían resultar en mayores requerimientos de inversión por parte de la Compañía (p.e. requerimientos de mejores estándares de iluminación, o de acomodación, o requerimientos acerca de la accesibilidad y tránsito hacia y desde nuestros parques). La materialización de estos requerimientos podría afectar de manera adversa la situación financiera patrimonial y los resultados de operaciones de la Compañía.

La Compañía podrá estar sujeta a ciertas obligaciones laborales y previsionales vinculadas con sus contratistas.

De conformidad con la legislación argentina, puede determinarse que los comitentes son solidariamente responsables con sus contratistas por las obligaciones laborales y previsionales de estos últimos y por accidentes sufridos por los empleados de los contratistas.

En particular, las normas laborales argentinas prevén, en términos generales, que los comitentes serán solidariamente responsables junto con sus contratistas si un tribunal determina que las tareas prestadas por los empleados del contratista son las que generalmente prestan los empleados del comitente y se vinculan específicamente con las



principales actividades del comitente. En consecuencia, si surgiera algún conflicto entre los empleados de un contratista y dicho contratista contratado por la Compañía, dichos empleados podrían accionar contra la Compañía para hacer valer sus reclamos contra el contratista. En tal caso, un tribunal podrá dictaminar que la Compañía y el contratista son solidariamente responsables por dichos reclamos.

Sin perjuicio de que en el pasado la Compañía no ha sido objeto de litigios significativos iniciados por empleados de contratistas, no puede garantizarse que en el futuro la Compañía no será objeto de ningún reclamo significativo vinculado con las obligaciones laborales y previsionales de sus contratistas que pudiera afectar negativamente su situación financiera y los resultados de sus operaciones.

Las operaciones de la Compañía podrían provocar riesgos ambientales. Cualquier cambio en las leyes ambientales podría aumentar sus costos operativos.

Las actividades de desarrollo, construcción y operación de parques logísticos llevadas a cabo por la Compañía están sujetas a diversas leyes y regulaciones ambientales a nivel nacional, provincial y municipal, incluyendo aquellas relativas a la evaluación de impacto ambiental, gestión de residuos sólidos y peligrosos, emisiones atmosféricas, efluentes líquidos, contaminación del suelo y subsuelo, y protección de recursos naturales. El incumplimiento de estas normativas podría resultar en la imposición de multas, sanciones administrativas, suspensión de actividades, clausuras temporales o definitivas, revocación de permisos y autorizaciones, y eventualmente en responsabilidades penales para los directivos de la Compañía.

La Compañía podría verse obligada a incurrir en costos significativos para cumplir con las regulaciones ambientales vigentes o con nuevas regulaciones que pudieran sancionarse en el futuro, incluyendo costos de remediación de sitios contaminados, implementación de sistemas de gestión ambiental, adquisición de tecnologías más limpias, y obtención de certificaciones ambientales. Asimismo, los parques logísticos de la Compañía podrían contener materiales o sustancias peligrosas, tales como asbesto en construcciones antiguas, tanques de combustible subterráneos, o residuos industriales de actividades anteriores, cuya presencia podría generar obligaciones de remediación y pasivos ambientales significativos. La Compañía no puede garantizar que no será responsable por pasivos ambientales ocultos o desconocidos al momento de la adquisición de inmuebles, ni que las indemnidades o garantías otorgadas por los vendedores serán suficientes para cubrir dichos pasivos.

Adicionalmente, existe una creciente tendencia a nivel global y local hacia la adopción de regulaciones más estrictas en materia ambiental, incluyendo requisitos de eficiencia energética en edificaciones, estándares de construcción sustentable, limitaciones a las emisiones de gases de efecto invernadero, y obligaciones de economía circular. La eventual sanción de nuevas normas ambientales o el endurecimiento de las existentes podría incrementar los costos de construcción y operación de los parques logísticos de la Compañía, afectar la competitividad de sus inmuebles, o requerir inversiones significativas para la adecuación de las instalaciones existentes. Por otra parte, la Compañía podría enfrentar acciones judiciales o administrativas iniciadas por organizaciones ambientalistas, comunidades vecinas u otros grupos de interés que se opongan al desarrollo de nuevos proyectos o que reclamen la reparación de daños ambientales presuntos o reales. Cualquiera de estas circunstancias podría tener un efecto adverso significativo sobre la situación financiera, patrimonial y los resultados de las operaciones de la Compañía.

El negocio de la Compañía está sujeto a riesgos derivados de desastres naturales, pandemias y accidentes.

Las operaciones y los activos de la Compañía están expuestos a riesgos derivados de eventos de fuerza mayor tales como desastres naturales, incluyendo inundaciones, tormentas severas, granizo, terremotos, incendios forestales y otros fenómenos climáticos extremos. Los parques logísticos de la Compañía, ubicados en distintas zonas del área metropolitana de Buenos Aires, podrían sufrir daños materiales significativos como consecuencia de estos eventos, lo que podría resultar en interrupciones operativas, pérdida de ingresos por cánones locativos, costos de reparación y reconstrucción, y eventuales reclamos de locatarios por incumplimiento contractual. Si bien la Compañía mantiene pólizas de seguro que cubren ciertos riesgos, no puede garantizar que dichas coberturas sean suficientes para compensar la totalidad de las pérdidas que pudieran derivarse de un evento catastrófico, ni que en el futuro podrá mantener coberturas similares a costos razonables. En dicho sentido, La Compañía podría experimentar interrupciones del negocio, caídas significativas en los ingresos producto de la inactividad de sus parques logísticos, o mayores costos derivados de daños no cubiertos por las pólizas de seguro. Podría existir un lapso de tiempo



significativo entre el acaecimiento del evento catastrófico y la cobertura definitiva del daño por las pólizas de seguro contratadas, las cuales típicamente implican montos deducibles no recuperables y están sujetas a topes de indemnización. Asimismo, cualquiera de estos eventos puede causar efectos adversos en la demanda de espacio logístico por parte de los locatarios de la Compañía, afectando negativamente el negocio, los resultados de las operaciones y la situación financiera. Asimismo, los efectos del cambio climático, incluyendo el aumento de la frecuencia e intensidad de eventos climáticos extremos como inundaciones, tormentas y olas de calor, podrían afectar la infraestructura de los parques logísticos de la Compañía, incrementar los costos de mantenimiento y reparación, y aumentar las primas de seguros. Asimismo, la adopción de nuevas regulaciones ambientales, incluyendo requisitos de eficiencia energética en edificaciones, estándares de construcción sustentable, o impuestos vinculados a emisiones de carbono, podría incrementar los costos operativos y de desarrollo de la Compañía. La incapacidad de la Compañía para adaptar sus operaciones y propiedades a los requisitos ambientales cambiantes podría tener un efecto adverso material sobre su competitividad, resultados de las operaciones y situación financiera.

La experiencia reciente de la pandemia de COVID-19 ha puesto de manifiesto los riesgos que pandemias y emergencias sanitarias pueden representar para el negocio de la Compañía. Durante la pandemia, se implementaron medidas de aislamiento social, restricciones a la circulación y limitaciones a las actividades económicas que afectaron tanto las operaciones de la Compañía como las de sus locatarios. Si bien el sector logístico demostró cierta resiliencia durante dicho período, una nueva pandemia o emergencia sanitaria de características similares o más severas podría resultar en dificultades de los locatarios para cumplir con sus obligaciones de pago, solicitudes de renegociación de contratos, vacaciones prolongadas, demoras en proyectos de desarrollo, interrupciones en las cadenas de suministro de materiales de construcción, y restricciones al acceso de personal a las obras y parques de la Compañía.

Asimismo, los activos de la Compañía están expuestos a riesgos de accidentes tales como explosiones, derrumbes estructurales, incendios de gran magnitud, o accidentes industriales en instalaciones de locatarios que almacenen materiales peligrosos o inflamables. Estos eventos podrían causar daños significativos a los inmuebles de la Compañía, afectar a inmuebles adyacentes, generar responsabilidades frente a terceros, y dañar la reputación de la Compañía. La Compañía no puede garantizar que sus planes de contingencia, protocolos de seguridad y coberturas de seguro sean suficientes para mitigar completamente los efectos adversos de estos eventos. La ocurrencia de cualquiera de estos eventos podría tener un efecto adverso significativo sobre la situación financiera, patrimonial, los resultados de las operaciones y la reputación de la Compañía.


Riesgos relacionados con las Obligaciones Negociables

Riesgo relacionado con la volatilidad y los acontecimientos en otros países.

El mercado para los títulos valores emitidos por sociedades argentinas está influenciado por las condiciones económicas, políticas y de mercado imperantes en la Argentina y, en diverso grado, por las de otros países con mercados, por lo cual, las Obligaciones Negociables pueden verse adversamente afectadas por acontecimientos en los mercados financieros internacionales y por las condiciones económicas mundiales. Aunque las condiciones económicas son diferentes en cada país, el valor de las Obligaciones Negociables emitidas también podría ser afectado en forma adversa por los acontecimientos económicos, políticos y/o de mercado en uno o más de los otros países. No es posible asegurar que los mercados financieros y bursátiles no serán afectados en forma adversa por los acontecimientos de la Argentina y/o de otros países con mercados desarrollados o emergentes, o que tales efectos no afectarán en forma adversa el valor de las Obligaciones Negociables y que esto pueda inducir a importantes fugas de capital desde Argentina y hacer caer el precio de negociación de las Obligaciones Negociables.

Controles de cambio y restricciones sobre las transferencias al exterior podrán afectar la capacidad de los tenedores de percibir los pagos de las Obligaciones Negociables.

En 2001 y 2002, Argentina impuso controles de cambio y restricciones sobre las transferencias, limitando sustancialmente la capacidad de las empresas de retener divisas o efectuar pagos al exterior. Si bien estas restricciones habían sido liberadas durante el 2017, a partir de septiembre de 2019 fueron reinstauradas en Argentina ciertos controles y restricciones al mercado cambiario. El nuevo Gobierno de Javier Milei ha implementado y se espera que continúe implementando cambios en los controles. Esto podría o no afectar la capacidad de la Compañía para cumplir con sus obligaciones, entre las cuales se encuentra su obligación de pagar las Obligaciones Negociables. En



tanto estas restricciones se mantengan, o no, a lo largo del tiempo, los inversores no residentes se verán impedidos de transferir al exterior los fondos provenientes del pago en Argentina de capital o intereses o de la liquidación de su inversión a través del MLC. La Compañía no puede garantizar que no serán impuestos nuevos controles de cambio y restricciones sobre transferencias en el futuro, o bien que no serán agravados los controles y restricciones ya existentes, entre otros casos, en respuesta a una fuga de capitales o a una depreciación considerable del Peso. En ese eventual supuesto, podría verse afectada la capacidad de los tenedores de percibir los pagos de las Obligaciones Negociables.

Ciertas cuestiones relativas a las obligaciones negociables emitidas bajo el régimen en el marco del Decreto N° 146/17.

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 algún el índice sustituto en reemplazo de las UVA, dicho índice sustituto podrá ser aplicado en la medida que ello esté permitido por la normativa vigente, y, de aplicarse, podría resultar en un valor distinto del que hubiera resultado en caso de la aplicación de las UVA.

Asimismo, se deja expresado que la presente se trata de una operación ajustable por un índice que refleja la evolución de los precios, que el referido ajuste actualmente se calcula a través el CER y se expresa en UVAs, cuyo valor diario se publica actualmente en el sitio www.bcra.gov.ar, y que los efectos de la inflación o evolución de los precios tendrán correlación en las sumas adeudadas por la Emisora. En el futuro estos índices podrían variar tanto en su contenido como en su forma de cálculo, o el gobierno nacional o el BCRA podrían decidir congelar la actualización del valor de las UVAs, o suspender o terminar la publicación de los mismos, lo que podría incidir en la forma de ajustar las sumas adeudadas por la Compañía, y también el monto de intereses a pagar. En estos casos, el valor de UVA aplicable podría resultar menor al previsto en el respectivo suplemento de Prospecto. 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 correspondientes 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 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 pertinentes. 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 denominadas UVAs, pueden poseer servicios de pago de capital e intereses, según corresponda, en Pesos, al tipo de cambio aplicable según lo previsto en el correspondiente suplemento de Prospecto. Probablemente la Emisora recibirá Pesos al momento de la integración y procederá a la devolución de Pesos, sin perjuicio de que, 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, 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 insensiblemente su capacidad de hacer frente a sus obligaciones, afectando en forma negativa la situación financiera, patrimonial o los resultados de operaciones de la Compañía.

Denominación de las Obligaciones Negociables en Dólares Estadounidenses u otras monedas y su integración y pago en Pesos.

Las Obligaciones Negociables que estén denominadas en Dólares Estadounidenses u otras monedas, pero cuya integración, servicios de pago de capital e intereses, según corresponda, sean realizados en Pesos, al tipo de cambio aplicable según lo previsto en cada Suplemento, podría considerarse improcedente. Dado que la Emisora recibirá Pesos al momento de la integración y procedería a la devolución de Pesos en las fechas de vencimiento de los servicios de capital e intereses, podría considerarse que existe una cláusula de estabilización o ajuste prohibida bajo el Artículo 7° de la Ley N° 23.928 y normas modificatorias, máxime con posterioridad a la promulgación de la Ley N° 25.561 que eliminó la convertibilidad del Peso contra el Dólar Estadounidense u otras monedas a la relación de cambio de 1 a 1. En caso de declararse inválida por sentencia firme la denominación en la moneda Dólar Estadounidense u otras monedas de las Obligaciones Negociables, el capital pendiente de pago podría resultar en Pesos integrado efectivamente en la fecha de emisión y, en consecuencia, los intereses bajo las mismas se calcularían sobre dicho capital original 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 en términos de la moneda Dólar Estadounidense y la expectativa de rendimiento de las Obligaciones Negociables en dicha moneda en la medida en que el Peso se deprecie con relación al Dólar Estadounidense u otras monedas. Asimismo, la capacidad de la Emisora de efectuar pagos de capital y/o intereses sobre obligaciones denominadas en moneda extranjera, podría verse significativamente afectadas por devaluaciones cambiarias, mayores controles de cambio, desdoblamiento cambiario y/o tipos de cambio implícitos.



Riesgo relacionado con la volatilidad y posible inexistencia de un mercado activo para la negociación de las Obligaciones Negociables.

A la fecha del presente Prospecto, no existe un mercado público activo de valores negociables representativos de deuda emitidos por la Sociedad, y no puede garantizarse que se podrá desarrollar o mantener un mercado activo para las Obligaciones Negociables una vez efectuada la oferta de las mismas. Tampoco puede asegurarse que los futuros precios de negociación de las Obligaciones Negociables no serán inferiores al precio al que fueron inicialmente ofrecidas al público, ya sea por motivos inherentes a la Compañía o por factores totalmente ajenos a la misma. Asimismo, la liquidez y el mercado de las Obligaciones Negociables pueden verse afectados por las variaciones en la tasa de interés y por el decaimiento y la volatilidad de los mercados para títulos valores similares, así como también por cualquier modificación en la liquidez, la situación patrimonial, económica, financiera y/o de otro tipo, la solvencia, los resultados, las operaciones y/o los negocios de la Sociedad, la capacidad de la Sociedad de cumplir con sus obligaciones en general y/o con sus obligaciones bajo las Obligaciones Negociables en particular.

Riesgo relacionado con la calificación de crédito de Plaza Logística.

Las calificaciones crediticias otorgadas a Plaza Logística, o a las Obligaciones Negociables en los Suplementos de Precio respectivos, de existir, constituyen una evaluación realizada por las sociedades calificadoras de la capacidad de Plaza Logística para cancelar sus pasivos a su vencimiento. En consecuencia, una calificación menor o la cancelación de una calificación por parte de una agencia calificadora podría reducir la liquidez o el valor de mercado de las Obligaciones Negociables.

Riesgo relacionado con la calificación de la temática verde, social o sustentable de Plaza Logística.

Las calificaciones sustentables otorgadas a Plaza Logística, o a las Obligaciones Negociables en los Suplementos de Precio respectivos, de existir, constituyen una evaluación realizada por las sociedades calificadoras de la capacidad de Plaza Logística para estar alineadas a los cuatro componentes principales de los Principios de Bonos Sostenibles (Bonos con impacto ambiental y social positivo alineados a los GBP y SBP por sus siglas en inglés) del ICMA (International Capital Market Association). En consecuencia, una calificación menor o la cancelación de una calificación por parte de una agencia calificadora podría reducir la liquidez o el valor de mercado de las Obligaciones Negociables, y esto podría darse especialmente ante la dificultad de la aplicación de los fondos obtenidos en el marco de una emisión verde, social o sustentable, la dificultad para la selección o la evaluación de proyectos que hayan obtenido o deseen obtener calificaciones verdes, sociales o sustentables, la gestión de dichos fondos, o la imposibilidad de generar informes vinculados a los mentados proyectos.

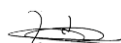
La Emisora podría optar por rescatar las Obligaciones Negociables antes de su vencimiento y los inversores podrían verse imposibilitados de reinvertir el producido a una tasa de rendimiento igual o mayor.

Las Obligaciones Negociables, de acuerdo a lo que se establezca en cada Serie o Clase respectiva, podrán estar sujetas, a opción de la Emisora, a rescate total o parcial, asegurándose el trato igualitario a todos los tenedores de una misma Serie o Clase. Es posible que un inversor no pueda reinvertir los fondos del rescate en un título similar con una tasa de interés efectiva igual al de las Obligaciones Negociables.

Podría haber conflictos de intereses entre los socios de la Sociedad y los tenedores de las Obligaciones Negociables.

Eventualmente, podría haber conflictos de intereses entre los socios de Plaza Logística, por un lado, y los tenedores de las Obligaciones Negociables, por el otro. No es posible asegurar que cualquier conflicto actual, o futuro que pudiera ocurrir, será resuelto a favor de los tenedores de las Obligaciones Negociables.

Las Obligaciones Negociables podrán tener garantía común, especial y/o flotante, y/u otra garantía (incluyendo, sin limitación garantía de terceros) y estarán estructuralmente subordinadas a toda la deuda y otros pasivos garantizados de la Sociedad; el derecho de los tenedores de las Obligaciones Negociables a recibir pagos respecto de las Obligaciones Negociables podría verse adversamente afectado si la Sociedad se declara en quiebra, es liquidada o reorganizada.



Las Obligaciones Negociables a ser emitidas podrán tener garantía común, especial y/o flotante, y/u otra garantía (incluyendo, sin limitación, garantía de terceros). Las Obligaciones Negociables estarán efectivamente subordinadas a cualquier deuda garantizada que la Sociedad pueda contraer en el futuro, por el valor de los activos que garanticen dicha deuda. Asimismo, conforme a las leyes de quiebras de Argentina, las obligaciones de la Sociedad conforme a las Obligaciones Negociables están subordinadas a ciertas preferencias establecidas por ley, incluyendo reclamos de sueldos, salarios, cargas sociales, impuestos y costas y gastos judiciales, créditos privilegiados y créditos de proveedores. En caso de que la Sociedad se encontrara sujeta a procesos judiciales de quiebra, concursos preventivos, acuerdos preventivos extrajudiciales y/o similares, estas preferencias tendrán prioridad sobre cualquier otro crédito, incluyendo reclamos por cualquier tenedor con respecto a las Obligaciones Negociables y, como resultado, los tenedores de las Obligaciones Negociables podrían verse imposibilitados de recuperar los montos debidos bajo las Obligaciones Negociables, total o parcialmente.

Las obligaciones de las Obligaciones Negociables estarán subordinadas a ciertas obligaciones legales.

Sin perjuicio de las garantías especiales que pudieran acordarse para la emisión de ciertas clases o series de Obligaciones Negociables, conforme a la Ley de Concursos y Quiebras N° 24.522, las obligaciones inherentes a las Obligaciones Negociables están subordinadas a ciertos privilegios; incluyendo reclamos por salarios, obligaciones garantizadas, seguridad social, honorarios, impuestos, y gastos judiciales. Si la Sociedad está sujeta a procedimientos de quiebra, procedimientos de reorganización judicial o extrajudicial o su equivalente, los derechos de los tenedores de las Obligaciones Negociables clasificarán de acuerdo con los privilegios antes mencionados y, en consecuencia, afectará negativamente la situación patrimonial de Plaza Logística, y su capacidad de repagar las Obligaciones Negociables.



CAPÍTULO IV - POLÍTICAS DE LA EMISORA

1. Políticas de inversiones, de financiamiento y ambientales

a. Subsidiarias

La Compañía no posee ninguna Sociedad Subsidiaria

b. Inversiones de Capital y Distribución Geográfica

Tal como se informa en el “Capítulo II – Información sobre la Emisora”, acápite 2) “La Compañía”, la Compañía es la principal desarrolladora y proveedora de parques logísticos multicliente Triple A en la República Argentina (mercado concentrado principalmente en el Gran Buenos Aires). En términos de metros cuadrados, cuenta con 577.298 m² de infraestructura logística y se encuentran en desarrollo 101.250 m² adicionales. De acuerdo con estimaciones realizadas por la Compañía en base a diferentes fuentes de información de la industria, representa un market share de aproximadamente 17% del mercado de naves logísticas AAA del área metropolitana de Buenos Aires. Como se mencionó previamente, cuenta, asimismo, con 65.823 m² de landbank (expresados como m² de nave desarrollable), es decir, que la Compañía cuenta con un potencial total de casi 744,371 m² rentables si sumamos los metros desarrollados, en desarrollo y el landbank.

La Compañía se dedica, principalmente, a adquirir u obtener concesiones de terrenos para luego supervisar el diseño, la planificación y la construcción (y/o la adquisición) de sus parques logísticos, con el objeto de alquilarlos a empresas u operadores logísticos y realizar la administración de estos (*property management*). En la actualidad, la Compañía posee ocho parques logísticos en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; a decir Parque Pacheco, Parque Pilar, Parque Tortugas, Parque Echeverría Parque Escobar, Parque Mercado, el Parque Ciudad y el Parque Maza, su primer Centro Urbano (“*Infill*”) en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La Compañía se dedica a la compra, venta, permuta, concesión, alquiler, arrendamiento y construcción de propiedades inmuebles, inclusive las comprendidas bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, como así también a toda clase de operaciones inmobiliarias, administración de propiedades inmuebles, y habilitada para realizar todo tipo de operaciones financieras (excepto las que requieran autorización previa del BCRA). Asimismo, la Compañía se dedica al alquiler de instalaciones, equipamientos y maquinarias.

La Sociedad se dedica principalmente a adquirir y 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 los ejercicios de doce meses finalizados el 31 de diciembre de 2025, y 2024, se describen en la tabla a continuación:

	Por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de	
	2025	2024 (*)
	(en miles de pesos)	
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	3.974.553	344.266
Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de operación	36.594.351	55.850.334
Flujo neto de efectivo aplicado en de las actividades de inversión	(75.537.988)	(48.388.126)
Flujo neto de efectivo procedente de (aplicado en) las actividades de financiación	39.649.409	(3.693.789)
Aumento neto del efectivo	705.772	3.768.419
Diferencia de cambio y otros resultados financieros	(947.178)	110.256
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo	(582.051)	(248.388)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	3.151.096	3.974.553

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2025.

Los fondos generados por las actividades operativas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 comparado con el ejercicio anterior presentan una disminución de Ps. 19.256 millones, explicado principalmente por: (a) el pago del impuesto a las ganancias por Ps. 10.836 millones, (b) la mayor disminución de pasivos operativos por Ps. 8.179 millones (compuesto por la mayor disminución del saldo de cargas fiscales por Ps. 6.425 millones, el menor aumento de Ps. 936 millones en deudas comerciales y otras cuentas por pagar, mayor disminución de Ps. 876 millones en otros pasivos, menor aumento del saldo de remuneraciones y cargas sociales por Ps. 428 millones y por una mayor disminución del saldo de depósitos y anticipos de clientes por Ps. 375 millones, parcialmente compensado por el mayor aumento de deudas con partes relacionadas por Ps. 861 millones) y por (c) la mayor disminución en los activos operativos por Ps. 4.545 millones (compuesta por la menor disminución de Ps. 3.530 millones en créditos fiscales, el menor aumento de Ps. 2.143 millones en otros activos, parcialmente compensado por la menor disminución de Ps. 1.128 millones en créditos por ventas), parcialmente compensado por (d) la variación positiva de Ps. 4.304 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 del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 comparado con el ejercicio anterior presentan un incremento de Ps. 27.150 millones explicado por: mayores pagos por adquisición de propiedades de inversión y pagos de concesiones por Ps. 34.338 millones y por incremento de los pagos por compras de propiedad, planta y equipo y de activos intangibles por Ps. 245 millones, parcialmente compensado por menores pagos netos por operaciones con inversiones transitorias por Ps. 7.433 millones.

Los fondos generados por las actividades de financiación del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 comparado con el ejercicio anterior se incrementaron en Ps. 43.343 millones explicado por: menores pagos de préstamos voluntarios y anticipados netos por Ps. 30.525 millones, mayor obtención de fondos procedentes de préstamos por Ps. 11.147 millones, menores pagos de intereses y gastos de préstamos por Ps. 1.826 millones, mayor disminución en los depósitos en garantía por Ps. 209 millones, parcialmente compensado por mayores pagos por arrendamientos de Ps. 364 millones.

c. Ofertas públicas de adquisición (propias o de terceros) en el último y corriente ejercicio

La Emisora no ha recibido ni realizado ofertas públicas de adquisición en el último y en el corriente ejercicio.

d. Investigación, desarrollo e innovación patrocinadas por la emisora

La Compañía no desarrolla ni patrocina actividades de investigación y desarrollo y, por lo tanto, no ha incurrido en gastos vinculados a tal actividad. Asimismo, la Sociedad no es titular de patentes relevantes y no otorga licencia a terceros vinculados con derechos sobre propiedad intelectual propia.

e. Sustentabilidad

Como Sociedad comprometida con el desarrollo sostenible, integramos en la gestión de nuestro negocio, los factores ASG (Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo), con el propósito de promover la creación de valor para nuestros grupos de interés. Lo hacemos, adoptando como guía estándares internacionales como los Principios del Pacto Global de Naciones Unidas⁷ (UN Global Compact), la Guía de recomendación ISO 26000 de Responsabilidad Social y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

La Sociedad define en su Política de Sustentabilidad, los siguientes pilares que guían su gestión:

- Compromiso con la comunidad.
- Cuidado de las personas.

⁷ Plaza Logística es firmante del Pacto Global desde el año 2016. [Link UN Global Compact](#)



- Construcciones sostenibles y reducción de impacto ambiental.
- Ética y Transparencia Corporativa.
- Gestión Sostenible en Cadena de Valor

La gestión de la Sustentabilidad es un aspecto fundamental para el desarrollo del negocio y se alinea a la visión de largo plazo de la Sociedad. Con el objetivo de mejorar nuestro desempeño en materia ASG, la Sociedad se encuentra certificada para la administración de sus Parques Logísticos, en las Normas ISO 9001 Sistemas de Gestión de la Calidad, ISO 14001 Sistema de Gestión Ambiental e ISO 45001 Sistema de Gestión de Salud y Seguridad Ocupacional. La totalidad de los Parques Logísticos⁸ de la Sociedad se encuentran certificados bajo las mencionadas normas. Asimismo, la Sociedad adopta para sus instalaciones contra incendio el estándar NFPA⁹ (National Fire Protection Association), en todos sus Parques.

Particularmente, en relación al aspecto ambiental, la Sociedad tiene como prioridad incorporar, durante el proceso de construcción de sus naves logísticas, estándares ambientales internacionalmente reconocidos, que le permitan mejorar su desempeño ambiental al (i) obtener ahorros en los consumos de energía eléctrica y agua potable; (ii) reducir la emisión de gases de efecto invernadero; y (iii) generar procesos para mitigar los impactos de su actividad y promover el cuidado del medioambiente. En este sentido, la Sociedad adopta los estándares LEED (Leadership in Energy and Environmental Design, USGBG) y/o EDGE (Excellence in Design For Greater Efficiencies, IFC).

Con relación al estándar EDGE (Excellence in Design For Greater Efficiencies, IFC), al 31 de diciembre de 2025, la totalidad de las naves logísticas de la Sociedad se encuentran certificadas y/o en proceso de certificación¹⁰ de acuerdo con el mencionado estándar. Durante el período 2025, la Sociedad ha obtenido la certificación para nuevo desarrollo de última milla, PL Maza . Como antecedentes con relación al mencionado estándar se destaca que en el año 2021 la Sociedad se convirtió en la primera Compañía en Argentina en obtener el reconocimiento EDGE Champion, el cual otorga IFC (International Finance Corporation), para compañías que cuentan con el 80% o más de su portfolio certificado de acuerdo a EDGE.

Con relación al estándar LEED, el Plaza Logística Tortugas WH1 , obtuvo en 2017 la certificación LEED Gold. Asimismo, la Sociedad obtuvo en 2024 la certificación para el Plaza Logística Esteban Echeverría WH1 , así como también, en 2025, para Plaza Logística Ciudad WH1 y Plaza Logística Tortugas WH2.

Por otro lado, la Sociedad implementa una serie de iniciativas con el propósito de reducir el impacto ambiental en sus Parques. Estas iniciativas se relacionan con (i) reducción de consumo de energía eléctrica y medición y compensación de emisiones de Co2, , dado que desde 2024 todos los parques de la Compañía operan con tecnología LED tanto al interior como al exterior del parque. Desde 2022 la Compañía mide su Huella de Carbono en su Alcance 1, 2 y 3; mientras que, desde 2023, compensa las emisiones de Alcance 1 y 2 mediante la adquisición de Créditos de Carbono certificados por el protocolo VCS de Verra y de Certificados Internacionales de Energía Renovable (I-RECs), respectivamente, (ii) gestión de residuos reciclables, mediante la implementación de la iniciativa Isla Ecológica, por la cual, la Sociedad dispone en algunos de sus parques, un espacio en el cual centralizar los reciclables generados con el fin de facilitar su posterior disposición y/o reutilización / reciclado. Además, durante 2025, la Compañía avanzó con la compra e instalación de dos composteras en el Parque Tortugas y avanzó con la reactivación del proceso de compostaje en el Parque Ciudad, teniendo, a la fecha de publicación de este documento, composteras activas en los Parque Pilar, Parque Tortugas, Parque Echeverría y Parque Ciudad. Siguiendo con la gestión de residuos, la Compañía logró una mejora en la categoría del certificado Gestión Integral de Residuos Sólidos Urbanos (GIRSU) para el Parque Pacheco, consiguiendo la categoría B.

Por último, durante 2025 la Compañía llevó a cabo una iniciativa ambiental relacionada con un proyecto de forestación en el Parque Tortugas, incorporando 1818 ejemplares vegetales en 820 m2 de superficie verde y contando con un 93,7% de especies nativas. Asimismo, se incorporó un sistema de riego por goteo automatizado que promueve la biodiversidad y la eficiencia en el uso de los recursos

En relación con el aspecto Social, la Sociedad implementa una serie de iniciativas con el propósito de promover la educación e inclusión social, ambos ejes principales en su relacionamiento con las comunidades. Entre las principales iniciativas se menciona: (i) Donación de espacio para la comunidad, a través de la cual la Sociedad promueve la



colaboración con Organizaciones de la Sociedad Civil (OSC) que requieran de espacio para el almacenamiento de productos a ser donados a comunidades en situación de vulnerabilidad social, (ii) Profesionalización del sector logístico, mediante la generación de alianzas con otros actores, con el propósito de cerrar la brecha de capacitación en el sector y acercar jóvenes al empleo formal, (iii) Promoción de una educación de calidad a través del sostenimiento de becas para jóvenes en situación de vulnerabilidad social.

Durante el 2025, Plaza Logística llevó a cabo algunas de las siguientes acciones relacionadas a estos puntos:

1. Juntos por Bahía Blanca: donación de espacio para donaciones en Parque Pacheco para asistir a la comunidad de Bahía Blanca afectada por el temporal.
2. Programa de Capacitación Logística en el Parque Pacheco, Parque Tortugas y Parque Echeverría.
3. Sostenimiento de seis becas en comunidades de impacto de Parque Pacheco y Parque Ciudad.
4. Jornada de concientización ambiental en Tigre, comunidad de impacto de Parque Pacheco.

En lo que respecta a la implementación de procesos de evaluación externa sobre la gestión ASG, la Sociedad implementa con periodicidad anual la Calificación ESG (Environmental, Social and Governance), la cual es emitida por FIX SCR (afiliada de Fitch Ratings). La calificación analiza y cuantifica la gestión integral de los aspectos Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo en su estrategia de negocio. La Sociedad se convirtió, en el año 2020, en la primera Compañía en la República Argentina en obtenerla y ha mantenido, en el proceso correspondiente a la gestión del año 2024, la segunda calificación más alta (ESG2).


En 2024 la Sociedad publicó su Marco de Financiamiento Sostenible (el “Marco”), siendo la primera Compañía en la República Argentina en desarrollar un documento de estas características. El Marco permite consolidar la estrategia de sostenibilidad, alineando la gestión ASG a los objetivos del negocio. FIX SCR (afiliada de Fitch ratings) tercio independiente con prestigio en calificación, llevó a cabo en noviembre 2024, una Opinión de Segundas Partes (SPO, por sus siglas en inglés), en la cual concluye que el Marco de Financiamiento Sostenible de Plaza Logística presenta una Alineación FUERTE a los Principios de Bonos Verdes de 2021 (GBP; Green Bond Principles), Principios de Bonos Sociales 2023 (SBP; Social Bond Principles) y los Lineamientos o Guía de los Bonos Sostenibles (SBG; Sustainable Bond Guideliness) publicados por la Asociación Internacional de Mercados de Capitales (ICMA; International Capital Market Association). También se encuentra alineado con los Principios de Préstamos Verdes (GLP; Green Loan Principles) y Principios de Préstamos Sociales (SLP; Sustainable Loan Principles) publicados por la Asociación del Mercado de Préstamos (LMA; Loan Market Association). La SPO se encuentra disponible en el sitio web de la compañía, sección Inversores.

En referencia al Marco de Financiamiento, se destaca que, en diciembre 2024, la Sociedad emitió la Obligación Negociable Clase 15 (ONC 15), por un monto de U\$S 9.587.538,0, a una tasa de interés fija del 7%, la cual se etiquetó Verde y representó la primera emisión alineada al Marco de Financiamiento Sostenible de la Sociedad. En junio de 2025, la Sociedad emitió la Obligación Negociable Clase 2 Régimen de Emisor Frecuente (ONC 2 REF), por un monto de U\$S 7.000.000,0, a una tasa de interés fija del 7,5%, la cual se etiquetó Verde y representó la segunda emisión alineada al Marco de Financiamiento Sostenible de la Sociedad.

La publicación del Marco se complementa con una serie de hitos significativos de la Sociedad en materia de emisión de Bonos SVS, entre los que se destacan: ser la primera Compañía privada en la República Argentina en emitir un Bono Sostenible (verde + social) en febrero 2021. Se trata de la Obligación Negociable Clase 6 (ONC 6), por un monto de 26.576.111 UVAs, la cual obtiene a la fecha, la segunda calificación más alta de la escala sustentable por parte de FIX SCR (afiliada de Fitch Rating); ser la primera Compañía privada en emitir un Bono Verde por el etiquetado de su primera Obligación Negociable Clase 1 (ONC 1) y en integrar el Panel de Bonos Verdes, Sociales y Sostenibles de ByMA (Bolsas y Mercados Argentinos) en 2019 y haber emitido, en 2024 y 2025, respectivamente, la Obligación Negociable Clase 15 (ONC 15), la primera alineada al Marco de Financiamiento Sostenible elaborado por la Emisora; y la Obligación Negociable Clase 2 bajo el Régimen de Emisor Frecuente siguiendo los “*Lineamientos para la Emisión de Valores Negociables Temáticos en Argentina*”.

2. Políticas de dividendos y agentes pagadores

La cláusula 9º del Contrato Social describe el derecho de dividendos de la Compañía en los siguientes términos: “De las utilidades líquidas y realizadas se destinará: (A) el cinco por ciento al fondo de reserva legal, hasta alcanzar el 20% del



capital social. (B) El importe que se establezca para retribución de los gerentes. (C) El remanente, previa deducción de cualquier otra reserva que los socios dispusieran constituir, se distribuirá entre los mismos en proporción al capital integrado.”

Los derechos a participar en las utilidades de la Compañía son los que surgen de la cláusula 9º del Contrato Social, transcrita más arriba, y de la aplicación de las normas generales en la materia. Asimismo, como consecuencia de ciertos compromisos y obligaciones asumidas bajo los contratos de financiamiento que ha celebrado la Compañía, actualmente existen ciertas limitaciones para que la misma pueda realizar la distribución de utilidades en favor de sus socios.



Nicolás Mesa
Responsable de Relaciones con el Mercado

CAPÍTULO V - INFORMACIÓN SOBRE LOS GERENTES, Y MIEMBROS DEL ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN (TITULARES Y SUPLENTE)

Este capítulo es un resumen de la composición de la Gerencia, el órgano de fiscalización, los asesores y auditores de la Compañía.

1. Gerencia

a. Gerentes titulares y suplentes

La Gerencia de la Compañía actualmente está compuesta por 4 (cuatro) miembros titulares y tiene a su cargo la administración de sus negocios. Los socios presentes en las reuniones de socios, o bien en la forma dispuesta en el Artículo 159, primera parte, párrafo segundo de la Ley 19.550, conforme fuera modificada posteriormente (la “Ley General de Sociedades”), pueden fijar el número de gerentes titulares entre un mínimo de 1 (uno) y un máximo de 5 (cinco). También pueden designar un número igual o inferior de gerentes suplentes. Cada gerente es elegido por la mayoría de los socios, por un plazo indeterminado o hasta la designación del sucesor.

En virtud de lo dispuesto por la Ley General de Sociedades, los gerentes están obligados a cumplir sus funciones con la lealtad y diligencia propias de un buen hombre de negocios. Los gerentes son solidariamente responsables ante la Compañía, sus socios y los terceros por el indebido cumplimiento de sus funciones, por infringir la ley, el contrato social o reglamentos de la Compañía, si hubiere, y por los daños y perjuicios ocasionados por fraude, abuso de autoridad o culpa grave. Las siguientes normas se consideran dentro del deber de lealtad de un gerente: (i) la prohibición de utilizar los activos de la Compañía como así también información confidencial para fines privados; (ii) la prohibición de obtener ventaja o permitir que otra persona la obtenga, ya sea por acción u omisión, de las oportunidades comerciales de la Compañía; (iii) la obligación de ejercer las facultades de la Gerencia únicamente para los fines pretendidos por la ley, el contrato social de la Compañía o una resolución de los socios o de la Gerencia; y (iv) la obligación de adoptar cuidados extremos, para asegurar que la Gerencia, directa o indirectamente, no actúe contra los intereses de la Compañía. Todo gerente deberá informar a la Gerencia y a la Comisión Fiscalizadora de la Compañía sobre cualquier conflicto de intereses que pudiera tener en una operación propuesta, y abstenerse de votar al respecto.

Conforme a la Ley General de Sociedades, la Gerencia tiene a su cargo la administración de la Compañía y toma todas las decisiones relacionadas con ese fin, así como aquellas decisiones expresamente establecidas en la Ley General de Sociedades, en el contrato social de la Compañía y otras regulaciones aplicables. De este modo, la Gerencia es la responsable de ejecutar las decisiones aprobadas por los socios y del desarrollo de las tareas que estos le deleguen especialmente.

A la fecha de este Prospecto, los miembros de la Gerencia de la Compañía elegidos por los socios son los siguientes:

Nombre y Apellido	DNI	CUIT	Domicilio especial	Fecha de nacimiento	Cargo	Fecha de designación	Vto. del Mandato	Carácter de independencia
Ramiro Molina	26282409	20-26282409-9	Leandro N. Alem 855, P16	14/3/1978	Gerente Representante	24/08/2023	N/A	No
Eduardo Bastitta Harriet	28694065	20-28694065-0	Leandro N. Alem 855, P16	4/2/1981	Gerente Titular	24/08/2023	N/A	No
Tomás Marcos Fiorito	22675292	20-22675292-8	Marcelo T de Alvear 684	15/3/1972	Gerente Titular	16/6/2016	N/A	No



Francisco Sersale	28423658	20-28423658-1	Suipacha 1111	23/9/1981	Gerente Titular	22/6/2021	N/A	No
Miguel Valentin Murray	04530400	20-04530400-1	Marcelo T. de Alvear 684	20/10/1945	Gerente Suplente	12/4/2023	N/A	No
Santiago Daireaux	20213659	20-20213659-2	Suipacha 1111	29/3/1968	Gerente Suplente	12/4/2023	N/A	No

Ramiro Molina. Nacido el 14 de marzo de 1978, DNI 26.282.409, CUIT N° 20-26282409-9 y con domicilio especial en Av. Leandro N. Alem 855, piso 16, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Sr. Molina egresó de la Universidad de Buenos Aires como Licenciado en Economía. Cuenta con un Executive MBA (Executive Master in Business Administration) de IAE Business School (Universidad Austral) y un Posgrado de Especialización en Finanzas de la Universidad de San Andrés. Previo a formar parte de la Compañía, el Sr. Molina se ha desempeñado en cargos estratégicos en el área de Finanzas y Consultoría para diferentes empresas como Ultrapetrol y Booz Allen Hamilton. Luego de desempeñarse como CFO (*chief financial officer*) de la Compañía durante más de 7 años, en el mes de agosto de 2023 asumió como gerente representante y CEO (*chief executive officer*). Actualmente es gerente titular y CEO (Chief Executive Officer) de la Compañía.

Eduardo Bastitta Harriet. Nacido el 4 de febrero de 1981, DNI 28.694.065, CUIT N° 20-28694065-0 y con domicilio especial en Av. Leandro N. Alem 855, piso 16, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Sr. Bastitta Harriet egresó de la Universidad Torcuato Di Tella como Licenciado en Administración de Empresas. Participó como experto en infraestructura logística en numerosos seminarios en toda América Latina y ha escrito artículos en las principales publicaciones de la región. Previo a tomar su posición en la compañía se desempeñó como director de TJ S.C.A., una empresa argentina de agronegocios. El Sr. Bastitta Harriet fue cofundador de la Compañía y se desempeñó como CEO y gerente representante durante más de 10 años. Desde 2023 ha dejado de actuar como CEO pero continúa desempeñándose como miembro titular de la Gerencia de la Compañía. Asimismo, en la actualidad tiene también un rol activo como sponsor de un proyecto inmobiliario independiente en la República Oriental del Uruguay denominado Más Colonia. Bastitta Harriet actualmente es gerente titular de la Compañía.

Tomás M. Fiorito. Nacido el 15 de marzo de 1972, DNI N° 22.675.292, CUIT N° 20-22675292-8 y con domicilio especial en la calle Marcelo T. de Alvear 684, piso 6, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Sr. Fiorito es abogado egresado de la Universidad Católica Argentina y Magíster en Derecho (LLM) por la Universidad de Harvard. El Sr. Fiorito es gerente titular de la Compañía y de FMDC Legal S.R.L. A su vez, se desempeña como presidente de Boart Longyear Argentina S.A., de Boart Longyear Productos Argentina S.A., de SCALA OPM ARG S.A., CanCambria Exploraciones S.A., Cleartech Portabilidad S.A., Jock Resources S.A., director de Central Dique S.A., y Representante Legal en Argentina de SECURIPORT LLC (Sucursal Argentina) y Cre-Ser Foundation, Portal for Investment in the Latin American Social Sector (Sucursal Argentina), Adonis S.A.S., KBI Sociedad Anonima de Capital Variable, SCALA E-Content Sociedad Anónima de Capital Variable, SCALA HIGHER EDUCATION S.C., Boart Longyear Drilling Products Australia PTY LTD, A-BL HoldcoPTY LTD, Boart Longyear Australia PTY LTD, Longyear Canada, ULC, Votrait N°1609 PTY Limited, y se desempeña como Consejero Titular y Presidente en Fundación Varkey Argentina. Actualmente ejerce como abogado y socio administrador de Fiorito, Murray & Díaz Cordero.

Miguel V. Murray. Nacido el 20 de octubre de 1945, DNI 4.530.400, CUIT 20-04530400-1, y con domicilio especial en Marcelo T. de Alvear 684, piso 6, de la ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Sr. Murray es abogado recibido de la Universidad Católica Argentina. El Sr. Murray es off-counsel del estudio Fiorito, Murray & Díaz Cordero y posee más de 50 años de trayectoria en el ámbito del derecho corporativo, asesorando a empresas locales y multinacionales.



Francisco Sersale. Nacido el 23 de septiembre de 1980, DNI 28.423.658, CUIT N° 20-28423658-1 y con domicilio especial en la calle Suipacha 1111, piso 18, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Sr. Sersale se desempeñó como portfolio manager en GMT Capital y trabajó como analista de equities en T. Rowe Price International. Tiene una vasta experiencia en los mercados emergentes, trabajando como inversor en equities de América Latina desde el 2005. El Sr. Sersale posee un título de Bachelor of Arts en Economía por Swarthmore College y es Magíster en Finanzas por la Universidad Torcuato Di Tella. También se desempeña como presidente en las sociedades GCDI S.A. y Argentina Commercial Properties S.A., y como director en las sociedades MyC Energía S.A., Enersud, Energy S.A.U, Genneia Desarrollos S.A., Genneia Vientos Argentinos S.A., Genneia Vientos Argentinos S.A., Genneia Vientos del Sur S.A., Genneia Vientos del Sudoeste S.A., Genneia La Florida S.A., Ullum 1 Solar S.A.U., Ullum 2 Solar S.A.U., Ullum 3 Solar S.A.U., Parque Eólico Loma Blanca IV S.A.U.

Santiago Daireaux. Nacido el 29 de marzo de 1968, DNI 20.213.659, CUIT 20-20213659-2 y con domicilio especial en la calle Suipacha 1111, piso 18, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Sr. Daireaux es abogado recibido de la Universidad Católica Argentina, y Magíster en Derecho (LLM) por la Universidad de Pennsylvania, y es miembro del Colegio Público de Abogados de la Ciudad de Buenos Aires y del New York State Bar. El Sr. Daireaux es Gerente Suplente de la Compañía y es socio del estudio Pérez Alati, Grondona, Benites & Arntsen, especialista en materia de M&A y asesoramiento financiero, nacional e internacional. También se desempeña como presidente en las sociedades Glenmark Generics S.A., Patagonia Organic Meat Company S.A. y Música del Tigre S.A., como director en las sociedades Purtierra S.A. e Instituto Massone S.A., y como síndico titular en las sociedades Crop Corporation S.A.U., Aerotransport Engineering Consulting S.A.U., Fizzmod S.A.U., Los Grobo Agropecuaria S.A., Grupo Los Grobo S.A.U., Los Grobo S.G.R., Canepa Hermanos SAICAYF, Agrofina S.A., Superdigital Argentina S.A.U. y Cartarsur Cards S.A.

b. Contratos de Trabajo con Gerentes y ciertos Empleados Clave

El Sr. Ramiro Molina es empleado de la Compañía en virtud de la Ley de Contrato de Trabajo N°20.744. La Ley 20.744 rige determinadas condiciones de las relaciones laborales, incluyendo la remuneración, protección de salarios, horas de trabajo, vacaciones, licencias pagas, protección por maternidad, requisitos de edad mínima y revocación del contrato. Asimismo, el Sr. Ramiro Molina ha celebrado con la Compañía un contrato de trabajo en virtud de la oferta de trabajo que le fuera realizada por la Compañía en fecha 18 de noviembre de 2014 (tal como fuera modificada oportunamente). Los demás gerentes de la Compañía no son empleados de la Compañía ni de ninguna sociedad vinculada a esta.

La Compañía también celebró contratos instrumentando una compensación contingente a ciertos empleados clave. La finalidad de dichos contratos es favorecer la permanencia de los empleados clave de la Compañía, compensándolos —bajo ciertos supuestos— en relación con la valorización de la Compañía durante un plazo preestablecido. Algunos de dichos contratos contemplan una compensación en especie mediante la entrega a los empleados clave, en las fechas de pago previstas en los respectivos contratos, de cuotas representativas del capital social de la Compañía que serán emitidas en el futuro a dichos efectos. Las cuotas a emitirse con el objeto de compensar a los empleados clave de la Compañía corresponderán a una nueva clase de cuotas, con idénticos derechos económicos a las cuotas actualmente existentes y contendrán ciertas limitaciones a los derechos de voto.

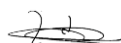
Asimismo, la Compañía ha contratado pólizas de cobertura de responsabilidad civil de gerentes y directores (D&O), incluyendo en dicha cobertura a representantes legales y apoderados, todos ellos con compañías aseguradoras de primera línea.

c. Independencia de los Gerentes

De conformidad con lo previsto por el artículo 11 del Título II, Capítulo III, Sección III, de las Normas de la CNV, informamos que los Sres. Eduardo Bastitta Harriet, Ramiro Molina, Tomás M. Fiorito y Francisco Sersale son gerentes no independientes.

d. Acuerdos o entendimientos

Conforme lo dispuesto por la Ley General de Sociedades, los miembros del órgano de administración de la Compañía son designados por la reunión de socios de ésta. Sin perjuicio de ello, existe un acuerdo entre los socios



de Plaza Logística Argentina LLC, sociedad controlante indirecta de la Compañía, que regula ciertas cuestiones sobre el funcionamiento de Plaza Logística Argentina, que puede tener incidencia en la designación de los miembros del órgano de administración de la Compañía.

En virtud de dicho acuerdo, la mayoría de los miembros del órgano de administración de Plaza Logística Argentina LLC, y a su vez, indirectamente, de sus subsidiarias, entre las cuales se cuenta la Compañía, son elegidos por Plaza Logística LLC, en tanto socio titular de la mayoría del capital social de Plaza Logística Argentina LLC. Sin perjuicio de lo cual, el referido acuerdo otorga a Fort Pitt Ireland DAC el derecho de designar al menos dos de los cinco miembros del órgano de administración de Plaza Logística Argentina LLC, en tanto y en cuanto Fort Pitt Ireland DAC mantenga una participación en su capital de al menos un 20%. En caso de que dicha participación fuera menor al 20%, pero mayor al 10%, ella podrá designar a al menos un miembro del órgano de administración de Plaza Logística Argentina LLC.

En relación con las subsidiarias de Plaza Logística Argentina LLC, el acuerdo entre los socios dispone que Fort Pitt Ireland DAC podrá nominar a al menos uno de los miembros de sus órganos de administración y a uno de los miembros de los órganos de fiscalización colegiados. Sin perjuicio de ello, las designaciones de los miembros de órgano de administración de la Compañía son efectuadas por sus socios directos, Arnay Investments SL y Plaza Logística Argentina II LLC, de conformidad con lo dispuesto por la Ley General de Sociedades.

2. Comisión Fiscalizadora

a. Comisión Fiscalizadora. Síndicos titulares y suplentes

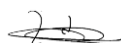
Los miembros de la Comisión Fiscalizadora son designados por la reunión de socios de la Compañía y su mandato es de tres ejercicios. La Comisión Fiscalizadora está integrada por tres miembros titulares y tres miembros suplentes.

La principal responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora es el control de legalidad de la Gerencia en lo que respecta a la Ley General de Sociedades, el contrato social de la Compañía y las resoluciones de la Gerencia y de la reunión de socios. Asimismo, los miembros de la Comisión Fiscalizadora deberán: (i) asistir a las reuniones de socios y las reuniones de la Gerencia; (ii) convocar a reuniones de socios cuando se considere necesario o cuando no fueran convocadas por la Gerencia y fuera requerida; e (iii) investigar quejas presentadas por escrito por los socios. Al realizar estas funciones, la Comisión Fiscalizadora no controla las operaciones de la Compañía ni evalúa los méritos de las decisiones adoptadas por la Gerencia.

A la fecha de este Prospecto, los miembros de la Comisión Fiscalizadora de la Compañía elegidos por los socios en reunión de socios son los siguientes:

<u>Nombre</u>	<u>Fecha de nacimiento</u>	<u>Domicilio Especial</u>	<u>Cargo</u>	<u>Fecha de designación</u>	<u>Fecha de Vencimiento del mandato</u>
Pablo Murray	14/11/1975	Marcelo T. De Alvear 684, piso 6, CABA	Síndico Titular	10/04/2025	31/12/2027
Matias Bargalló	19/07/1973	Marcelo T. De Alvear 684, piso 6, CABA	Síndico Titular	10/04/2025	31/12/2027
Diego María Serrano Redonnet	18/09/1966	Suipacha 1111, piso 18, CABA	Síndico Titular	10/04/2025	31/12/2027
Ezequiel María Díaz Cordero	23/12/1973	Marcelo T. De Alvear 684, piso 6, CABA	Síndico Suplente	10/04/2025	31/12/2027
Luis A. Schenone	16/01/1988	Marcelo T. De Alvear 684, piso 6, CABA	Síndico Suplente	10/04/2025	31/12/2027
Enrique A. Betemps	07/11/1967	Suipacha 1111, piso 18, CABA	Síndico Suplente	12/04/2023	31/12/2025

A continuación, se incluye una breve descripción de los antecedentes y la experiencia de los miembros de la Comisión Fiscalizadora de la Compañía:



Pablo Murray. Nacido el 14 de noviembre de 1975, DNI N° 25.020.665, CUIT N° 20-25020665-9 y con domicilio en Marcelo T. de Alvear 684, piso 6, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Sr. Murray es abogado por la Universidad Católica Argentina y Magíster en Derecho (LLM) por la Universidad de Texas. El Sr. Murray es síndico titular de la Compañía y de Central Dique S.A. También se desempeña como miembro de la gerencia de FMDC Legal S.R.L., y como Representante Legal en Argentina de Adonis S.A.S., KBI Sociedad Anonima de Capital Variable, SCALA E-Content Sociedad Anónima de Capital Variable, SCALA HIGHER EDUCATION S.C., Boart Longyear Drilling Products Australia PTY LTD, A-BL HoldcoPTY LTD, Boart Longyear Australia PTY LTD, Longyear Canada, ULC, Votraint N°1609 PTY Limited, y actualmente se desempeña como abogado y socio de Fiorito, Murray & Diaz Cordero.

Matías Bargalló, nacido el 19 de julio de 1973, DNI 23469778, CUIT 20-23469778-2, con domicilio en Marcelo T. de Alvear 684, piso 6, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Sr. Bargalló es abogado por la Universidad Católica Argentina y Master of Laws (LL. M) de la Facultad de Derecho de la Universidad de Columbia, New York. En el año 2003 completó el postgrado de Derecho del Petróleo y del Gas en la Universidad de Buenos Aires. El Sr. Bargalló es Director titular de Angler S.A., Reliance Export S.A., Manuli Fluiconnecto S.R.L., como Representante Legal en Argentina de Adonis S.A.S., y KBI Sociedad Anonima de Capital Variable y síndico titular de la Compañía AdCap Securities Argentina S.A. y de AdCap Asset Management SGFCI S.A. También se desempeña como miembro de la gerencia de FMDC Legal S.R.L. Actualmente se desempeña como abogado y socio de Fiorito, Murray & Diaz Cordero.

Diego María Serrano Redonnet. Nacido el 18 de septiembre de 1966, DNI N° 18.000.376, CUIT N° 20-18000376-3 y con domicilio especial en Suipacha 1111, piso 18, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Sr. Serrano Redonnet es abogado egresado de la Universidad Católica Argentina y Magíster en Derecho (LLM) por la Universidad de Harvard L. Asimismo, se desempeña como profesor de derecho del mercado de capitales en la Universidad Católica Argentina y de operaciones financieras internacionales en la Universidad de Buenos Aires. El Sr. Serrano Redonnet es síndico titular de la Compañía. Actualmente se desempeña como socio de Pérez Alati, Grondona, Benites & Arntsen. También se desempeña como síndico titular en las sociedades Banco Santander Argentina S.A., BRS Investment S.A., Santander Tecnología Argentina S.A., Santander Consumer S.A., Santander Río Valores S.A., Santander Río Trust S.A., Genneia S.A., Genneia Vientos Argentinos S.A., Genneia Vientos del Sur S.A., Genneia Vientos del Sudoeste S.A., Genneia La Florida S.A., Enersud Energy S.A.U., Genneia Desarrollos S.A., Parque Eólico Loma Blanca IV S.A., Ullum 1 Solar S.A.U., Ullum 2 Solar S.A.U., Ullum 3 Solar S.A.U., MYC Energía S.A., Plaza Logística S.R.L., Patagonia Wind Energy S.A., Vientos de Necochea S.A., PL Ciudad S.R.L., Argentina Commercial Properties S.A., Commercial Properties Investment S.A., Commercial Properties Management S.A., Ingentis II Esquel S.A., Enersud Energy S.A.U., Vientos Patagónicos Chubut Norte III S.A.U., Vientos Sudamericanos Chubut Norte IV S.A.

Ezequiel María Díaz Cordero. Nacido el 23 de diciembre de 1973, DNI N° 23.781.884, CUIT N° 20-23781884-9 y con domicilio en la calle Marcelo T. de Alvear 684, piso 6, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Sr. Díaz Cordero es abogado por la Universidad Católica Argentina. También se desempeña como gerente de FMDC Legal S.R.L. y Secretario de La Merced Vida Asociación Civil. Actualmente se desempeña como abogado y socio de Fiorito, Murray & Diaz Cordero.

Luis A. Schenone. Nacido el 16 de enero de 1988, DNI N°33.516.248, CUIT 24-33516248-6, y con domicilio en Marcelo T. de Alvear 684, piso 6, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Sr. Schenone es abogado por la Universidad Católica Argentina. Actualmente se desempeña como abogado en Fiorito, Murray & Díaz Cordero.

Enrique A. Betemps. Nacido el 7 de noviembre de 1967, DNI N°16.817.836, CUIT N°20-16817836-1 y con domicilio en la calle Suipacha 1111 Piso 18, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Sr. Betemps es abogado egresado de la Universidad Nacional del Litoral y Magíster en Leyes (LL.M.) por Southern Methodist University, Dallas, Texas. Actualmente se desempeña como abogado y socio del estudio Pérez Alati, Grondona, Benites & Arntsen. También se desempeña como síndico titular en las sociedades Aero Transport Engineering Consulting S.A.U. y SAM Inversiones Argentina S.A.



b. Independencia de los miembros de la Comisión Fiscalizadora

De conformidad con lo previsto por el artículo 12 del Título II, Capítulo III, Sección III de las Normas de la CNV y la Resolución Técnica N° 15 y N° 34 de la F.A.C.P.C.E., todos los miembros de la Comisión Fiscalizadora de la Compañía cumplen con la condición de independencia.

3. Remuneraciones

La Ley General de Sociedades establece que, si la remuneración de los miembros de la Gerencia no está establecida en el contrato social de la sociedad, esta debe ser fijada por los socios. El monto máximo de remuneración total de los miembros de la Gerencia, incluyendo la remuneración por actividades técnicas o administrativas de carácter permanente, no puede exceder el 25% de las utilidades de la Compañía. Sin embargo, no puede superar el 5% del resultado neto del ejercicio si no se pagan dividendos a los socios. En caso de pagarse dividendos, los pagos a los gerentes se incrementarán proporcionalmente hasta el límite del 25%.

Cuando uno o más gerentes desempeñan tareas especiales o realizan tareas técnicas o administrativas y no existan utilidades para distribuir, o estas sean insuficientes, la reunión de socios puede aprobar una remuneración en exceso de los límites antes mencionados.

El monto total de honorarios abonados a los miembros de nuestra Gerencia por el período finalizado el 31 de diciembre de 2025 fue de Ps 1.350, mientras que los importes abonados a los integrantes de la Comisión Fiscalizadora por el mismo período fueron de Ps. 2.213.

4. Información sobre participaciones sociales

A la fecha de este Prospecto, ni los gerentes titulares ni los gerentes suplentes de la Compañía poseen participación en el capital social de la Compañía.

Sin perjuicio de lo anterior, y tal como se hiciera referencia en el apartado “*Contratos de Trabajo con Gerentes y ciertos Empleados Clave*” de este Capítulo, la Compañía celebró ciertos contratos instrumentando una compensación contingente a ciertos empleados clave. La finalidad de dichos contratos es favorecer la permanencia de los empleados clave de la Compañía, compensándolos —bajo ciertos supuestos— en relación con la valorización de la Compañía durante un plazo preestablecido. Algunos de dichos contratos prevén el pago en especie mediante la entrega a ciertos empleados clave, en las fechas de pago previstas en los respectivos contratos, de cuotas representativas del capital social de la Compañía que serán emitidas en el futuro a dichos efectos. Las cuotas a emitirse con el objeto de compensar a los empleados clave de la Compañía corresponderán a una nueva clase de cuotas, con idénticos derechos económicos a las cuotas actualmente existentes y contendrán ciertas limitaciones a los derechos de voto.

5. Otra información relativa al Órgano de Administración y al Órgano de Fiscalización


No existen contratos de locación de servicios de los gerentes o síndicos con la Compañía que prevean beneficios luego de la terminación de sus mandatos.

6. Gobierno Corporativo y otros

Como instrumento de protección a los derechos de los inversores, de los acreedores y del público en general, la Compañía presenta anualmente un código de gobierno societario, en los términos y acorde los lineamientos de los Anexos III y IV, del Título IV, del Capítulo III de las Normas de CNV, respetando los principios y prácticas recomendadas por el mismo.

En lo que refiere a la implementación de buenas prácticas en materia de ética y transparencia corporativa, la Sociedad ha desarrollado un *Programa de Integridad (PDI)* con base en las mejores prácticas y recomendaciones en la materia.

El PDI está compuesto por una serie de documentos y procesos que abordan los temas más relevantes en términos de riesgos de negocio y cumplimiento de la normativa vigente aplicable a la Compañía. La Política Anticorrupción y el Código de Ética constituyen los principales documentos del PDI, en los que se definen los lineamientos de primer orden que se reflejan en los procesos de las distintas áreas que integran la Compañía. Se abordan en estos documentos los mecanismos para la identificación, manejo y resolución de conflictos de interés, pautas de conducta



en el lugar de trabajo, relacionamiento con Socios de Negocio y Funcionarios Públicos y demás aspectos relevantes a los fines de promover la ética y transparencia corporativa.

En lo que refiere a la estructura de Gobierno Corporativo de Compliance, con el propósito de garantizar la efectividad y transparencia en la implementación de su Programa de Integridad, la Compañía ha generado los órganos de gobierno adecuados y ha designado los roles y responsabilidades acordes a tal fin. De esta manera, la Compañía cuenta con un Comité de Ética y designa un Oficial de Cumplimiento. El principal objetivo de ambos roles es velar por el correcto funcionamiento de las pautas de conducta definidas, generando las acciones necesarias para promover una cultura ética y de cumplimiento, tanto a nivel interno como en relación con sus Socios de Negocio.

Para garantizar la comunicación de toda aquella conducta que se considere contraria a los lineamientos definidos, la Compañía, a través del Directorio, pone a disposición de colaboradores y Socios de Negocio, una serie de Canales de Denuncia a los que denomina Línea Ética, los cuales son administrados por una firma externa e independiente y permiten realizar reportes de modo anónimo y confidencial.

Con relación a sus Socios de Negocios, la Sociedad cuenta con un “*Código de Conducta de Socios de Negocio*”, el cual expresa la expectativa asociada al comportamiento de clientes, proveedores y terceros con los cuales la Compañía se relaciona, considerando como referencia los lineamientos presentes en estándares internacionalmente reconocidos.

En 2024, con el objetivo de establecer un marco general de gestión de crisis (reales o potenciales) que pudieran afectar la continuidad del negocio, la Compañía elaboró un nuevo documento denominado Plan de Gestión de Crisis (“*CMP*” por sus siglas en inglés). Este plan define la composición de un Comité de Crisis y detalla el funcionamiento de un plan de acción inmediato, diseñado para abordar de manera eficaz cualquier situación crítica con el objetivo de minimizar sus impactos negativos y restablecer operaciones comerciales en el menor tiempo posible.

7. Empleados

El siguiente cuadro expresa la cantidad de empleados (personal propio y tercerizado) de la Compañía a las fechas indicadas:

Área	2025	2024
Administración general	51	48
Total	51	48

La totalidad de los mismos vive en la zona del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA).

8. Auditores

Nuestros Estados Financieros Auditados por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025, 2024, y 2023 han sido auditados por profesionales pertenecientes a la firma Pistrelli, Henry Martin y Asociados S.A., firma miembro de Ernst & Young Global Limited, un estudio de contadores públicos matriculados independientes, cuya designación surge de las decisiones y resoluciones adoptadas en las reuniones de socios de la Sociedad de fecha 11 de abril de 2024, 10 de abril de 2025, y 13 de abril de 2026 de la Sociedad respectivamente.

Para el último ejercicio, que finalizara el 31 de diciembre de 2026 se ha designado al Contador Ulises Ariel Moro, socio de Pistrelli, Henry Martin y Asociados, matriculado bajo el T°312 F°49, como auditor titular de la Compañía, y a la Contadora Sebastián Oseroff socia de Pistrelli, Henry Martin y Asociados, matriculado bajo el T°443 F°1, como auditora suplente de la Compañía.

A continuación, se detalla el nombre, apellido y domicilio de los auditores de la Compañía durante los tres (3) ejercicios anteriores, como del presente ejercicio, a la fecha del presente:

Por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de	Auditor	DNI	CUIT	Matrícula	Domicilio
2023, 2024 y 2025	Javier Emilio Leone	25.646.412	20-25646412-9	CPCECABA - T°312 F°49	25 de Mayo 487, Buenos Aires
2026	Ulises Ariel Moro	29.238.636	20.29238636-3	CPCECABA - T°317 F°89	25 de Mayo 487, Buenos Aires

9. Asesores

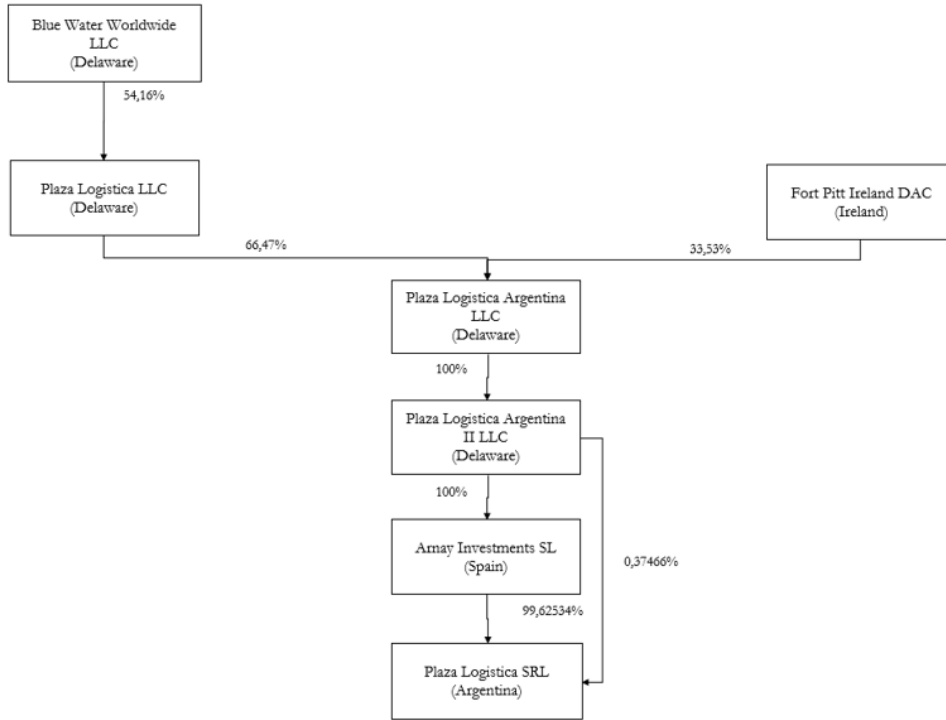
Nuestro principal asesor legal externo es el Estudio Fiorito, Murray & Díaz Cordero Abogados con domicilio en la calle Marcelo T. de Alvear 684, piso 6, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, quien asimismo ha asesorado a la Compañía en el marco de la solicitud de la autorización al ingreso de la oferta pública, la creación del Programa y en la actualización del Prospecto de Programa.



CAPÍTULO VI - ESTRUCTURA DE LA EMISORA, SOCIOS Y PARTES RELACIONADAS

1. Estructura del Emisor y su grupo económico

El siguiente cuadro describe la estructura societaria de la Compañía y su grupo económico al 31 de diciembre de 2025:



2. Socios principales

La titularidad en el capital social de Plaza Logística es la que surge del siguiente cuadro:

Socio	Cuotas	Votos	Porcentaje de participación
Arnay Investments S.L.	4.613.438.209	4.613.438.209	99,62534%
Plaza Logística Argentina II LLC	17.349.431	17.349.431	0,37466%

No se ha producido ningún cambio significativo en las participaciones sociales directas de los socios en la Compañía durante los últimos tres años.

Los socios de la Compañía no son parte de ningún acuerdo de voto ni de ningún convenio de socios.

Arnay Investments S.L. (“Arnay”), es una sociedad limitada constituida en y de conformidad con las leyes del Reino de España. Las acciones representativas del 100% del capital social y derechos de voto de Arnay son de titularidad de Plaza Logística Argentina II LLC, una sociedad de responsabilidad limitada (*limited liability company*) constituida en y de conformidad con la legislación del Estado de Delaware, Estados Unidos de América. A su vez, las participaciones representativas del 100% del capital social de Plaza Logística Argentina II LLC y derechos de voto en la misma son de titularidad de Plaza Logística Argentina LLC, también constituida como una sociedad de responsabilidad limitada (*limited liability company*), de conformidad con la legislación del Estado de Delaware, Estados Unidos de América.

Plaza Logística Argentina LLC tiene, a su vez, dos socios, siendo ellos Plaza Logística LLC y Fort Pitt Ireland DAC que mantienen participaciones en su capital social y derechos de voto de conformidad con el siguiente detalle: (i)

Plaza Logística LLC, una sociedad de responsabilidad limitada (*limited liability company*) constituida de conformidad con la legislación del Estado de Delaware, Estados Unidos de América, es titular de participaciones en el capital social y derechos de voto en Plaza Logística Argentina LLC representativas del 66,47% de su capital social y derechos de voto; y (ii) Fort Pitt Ireland DAC, una sociedad (*Designated Activity Company*) constituida de conformidad con la legislación de Irlanda es titular de participaciones en el capital social y derechos de voto en Plaza Logística Argentina LLC representativas del 33,53% de su capital social y derechos de voto.

En virtud de su participación mayoritaria en el capital social y derechos de voto de Plaza Logística Argentina LLC, Plaza Logística LLC es la entidad indirectamente controlante de la Sociedad. No obstante ello, en tanto Fort Pitt Ireland DAC mantenga participaciones en el capital de Plaza Logística Argentina LLC de al menos 20%, su voto afirmativo o el de los administradores (*managers*) designados a propuesta suya es necesario para la adopción de ciertas cuestiones que habitualmente requieren el consentimiento de accionistas minoritarios. En el caso de que la participación de Fort Pitt Ireland DAC en el capital Plaza Logística Argentina LLC fuera menor al 20% pero mayor al 10% los actos que requerirían su consentimiento se ven materialmente reducidos. Finalmente, en el caso de que la participación de Fort Pitt Ireland DAC en el capital de Plaza Logística Argentina LLC fuera menor al 10%, ella perdería los derechos antes referidos.

Plaza Logística LLC, es controlada por Blue Water Worldwide LLC por revestir ésta el carácter de socio sponsor bajo su régimen de gobierno corporativo. En tal carácter Blue Water Worldwide LLC tiene el derecho a designar a dos miembros del órgano de administración de Plaza Logística LLC, sobre un total de tres miembros. El restante miembro del órgano de administración es designado por los socios titulares de la mayoría de una clase de unidades de Plaza Logística LLC. Actualmente Blue Water Worldwide LLC es titular de participaciones en Plaza Logística LLC que representan a la mayoría de su capital social y derechos de voto permitiéndole también designar al tercer miembro del órgano de administración de Plaza Logística LLC.

Si bien actualmente no existe una persona física que sea titular indirecto de una participación en el capital social de la Sociedad que exceda del 20%, en virtud de ciertos acuerdos existentes en Blue Water Worldwide LLC, el Sr. Benjamin H. Griswold tiene facultades de administrar las operaciones de Blue Water Worldwide LLC, todo ello a pesar de que el Sr. Benjamin H. Griswold no posee (i) la mayoría de participación en el capital de Blue Water Worldwide LLC ni (ii) una participación indirecta igual o mayor al 10% del capital social y/o derecho a voto de la Compañía, como consecuencia de ello, podría llegar a ser considerado como la persona física indirectamente controlante de la Sociedad, sin perjuicio de los derechos de los accionistas indirectos no controlantes de la Sociedad que fueran resumidos brevemente más arriba.

3. Acuerdo de Socios

A nuestro saber y entender, a la fecha de este Prospecto no existe ningún acuerdo de socios celebrado entre ninguno de nuestros socios directos.

4. Cambios significativos en las tenencias


No ha habido cambios significativos en el porcentaje de tenencia de los accionistas principales durante los últimos tres (3) años.

5. Acuerdos para cambio de control

Plaza Logística no tiene conocimiento de ningún acuerdo que, de entrar en vigencia, podría producir un cambio de control.

6. Transacciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía no presentaba saldos deudores con partes relacionadas y los saldos acreedores ascendían a Ps. 33.519.597. Dichos saldos acreedores correspondían principalmente a ciertos préstamos que recibió la Compañía de Plaza Logística Argentina LLC según se detalla a continuación.



Serie	Moneda	Tasa de interés (anual)	Fecha de emisión		Vencimiento¹¹	Capital US\$
Serie Priv. 1	US\$	7,0%	16-07-2019	6-04-2026		2.700.000
Serie Priv. 2	US\$	7,0%	16-07-2019	6-04-2026		3.250.000
Serie Priv. 3	US\$	7,0%	16-07-2019	6-04-2026		2.050.000
Serie Priv. 4	US\$	7,0%	05-08-2019	6-04-2026		4.000.000
Serie Priv. 5	US\$	7,0%	28-08-2019	6-04-2026		2.000.000
Serie Priv. 7	US\$	1,5%	21-01-2021	6-04-2026		1.349.210
Serie Priv. 8	US\$	2,0%	30-09-2021	6-04-2026		666.288
Serie Priv. 9	US\$	0,25%	05-08-2022	6-04-2026		797.947
Serie Priv. 10	US\$	0,25%	23-11-2022	6-04-2026		133.517
Serie Priv. 11	US\$	4,0%	07-04-2025	6-04-2026		632.050
						17.579.012

7. Otra información con partes relacionadas

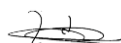
No existe otra información a ser revelada con partes relacionadas.

8. Compensaciones al Personal Clave de la Gerencia

El Personal Clave de la Gerencia recibe como compensación por sus funciones un monto fijo establecido tomando en cuenta sus antecedentes, capacidad y experiencia y una gratificación anual que varía según su desempeño individual y los resultados de la Compañía. Sin perjuicio de ello, la Compañía también celebró contratos instrumentando una compensación contingente a ciertos empleados clave. La finalidad de dichos contratos es favorecer la permanencia de los empleados clave de la Compañía, compensándolos —bajo ciertos supuestos— en relación con la valorización de la Compañía durante un plazo preestablecido. En ciertos casos, los acuerdos prevén que la compensación sea pagada en especie, mediante la entrega de cuotas representativas del capital social de la Compañía que serán emitidas en el futuro a dichos efectos.

9. Interés de Expertos y Asesores

Ninguno de los expertos y asesores designados por Plaza Logística en relación con el presente Prospecto es empleado de la Compañía sobre una base contingente, ni posee cuotas sociales de Plaza Logística o de sus subsidiarias, o tiene un interés económico importante, directo o indirecto, en Plaza Logística o que dependa del éxito de la oferta de las obligaciones negociables que emita Plaza Logística.



CAPÍTULO VII - ACTIVOS FIJOS Y SUCURSALES DE LA EMISORA. PARQUES DE LA EMISORA

1. Parques

La Compañía es titular de, o tiene derechos sobre, ocho parques logísticos.

Al 31 de diciembre de 2025, la valuación de los activos de la Compañía (incluyendo las naves actuales, y la tierra sin construcción *-landbank-* a la fecha, pero sin contemplar los costos de las obras actualmente en desarrollo mencionadas previamente, ni costos remanentes por finalización) realizada por *Deloitte & Co. S.A. ("Deloitte")* asciende a US\$375,0 millones (valores de mercado), según se puede observar en el siguiente cuadro:

Parque	Valuación (en US\$ millones)	Observaciones
Parque Pacheco	US\$ 92,8	111.355 m ² de Naves
Parque Pilar	US\$ 74,9	Incluye <i>landbank</i> y 82.482 m ² de Naves
Parque Tortugas	US\$ 84,6	94.207 m ² de Naves
Parque Echeverría	US\$ 93,6	113.221 m ² de Naves
Parque Escobar	US\$ 16,0	200.000 m ² de Tierra, de 101.250 m ² de Naves en desarrollo
Total	US\$ 375,0	

A su vez, los parques desarrollados en tierras concesionadas son valuados por *Deloitte & Co. S.A. ("Deloitte")* mediante metodología de flujo de fondos proyectados descontados ("DCF") basados en supuestos de valuación no observables, excepto por el Depósito Urbano Maza que fue valuado a su finalización al costo de construcción. Dichos supuestos se relacionan con el futuro, pueden diferir de sus valores reales y tienen un riesgo significativo de causar diferencias en las valuaciones. El valor de dichos parques se observa en el siguiente cuadro:

Parque	Valuación (en US\$ millones)	Observaciones
Parque Ciudad	US\$ 24,7	41.395 m ² de Naves
Parque Mercado	US\$ 41,5	74.727 m ² de Naves
Depósito Urbano Maza	US\$ 6,1	3.450 m ² de Naves
Total	US\$ 66,2	

Al 31 de diciembre de 2025, el total de activos de la Compañía ascendía a Ps. 772.108,9 millones y el patrimonio neto a Ps. 409.892,9 millones, mientras que, al 31 de diciembre de 2024, el total de activos de la Compañía ascendía a Ps. 626.876,1 millones y el patrimonio neto total de Ps. 347.413,7 millones. Para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, el resultado neto de la Compañía fue una ganancia de Ps. 62.479,2 millones y el EBITDA para dicho período fue de ganancia Ps. 55.411,9 millones, mientras que, al 31 de diciembre de 2024, el resultado de la



Compañía fue una pérdida de Ps. 159.870,7 millones y el EBITDA para dicho ejercicio fue de ganancia Ps. 51.154,8 millones.

En agosto de 2019, la Compañía celebró un contrato de suscripción de obligaciones negociables con DFC, colocadas en forma privada (contrato denominado en inglés *Note Purchase Agreement*), mediante el cual DFC otorgó financiamiento a la Sociedad por un monto total de hasta cuarenta y cinco millones de dólares estadounidenses (US\$45.000.000), a través de la compra de obligaciones negociables emitidas por la Sociedad en el marco de un programa. La totalidad de dicho Préstamo fue desembolsada. En el marco del financiamiento, la Compañía constituyó una hipoteca sobre el Parque Pilar en favor del agente de la garantía (actualmente Banco de Servicios y Transacciones S.A.) por un monto de hasta US\$ 45.000.000. Actualmente, dicha garantía constituye un derecho real de hipoteca de primer grado de privilegio.

En diciembre de 2025, la Compañía suscribió un Acuerdo de Crédito por hasta la suma de USD 100.000.000 (cien millones de Dólares Estadounidenses) con la Corporación Interamericana de Inversiones (“BID Invest”), organismo multilateral de crédito, en carácter de prestamista, y como entidad implementadora del JICA Trust Fund Achieving Development of Latin America and the Caribbean (el “Acuerdo de Crédito”). Los fondos bajo el Acuerdo de Crédito estarán disponibles para su desembolso dos años a partir de la fecha efectiva, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones precedentes. En el marco del financiamiento, la Compañía constituyó una hipoteca sobre el Parque Tortugas en favor del agente de la garantía (actualmente Banco de Servicios y Transacciones S.A.) por un monto de hasta US\$ 66.000.000. Actualmente, dicha garantía constituye un derecho real de hipoteca de primer grado de privilegio. El 16 de diciembre de 2025, en el marco del financiamiento mencionado en el párrafo anterior, la Sociedad obtuvo el primer desembolso por un monto de USD 15.000.000.

2. Naves de depósito en alquiler

Las naves de depósito en alquiler de la Compañía, al 31 de diciembre de 2025, consistían en:

- Parque Pacheco: cinco naves rentadas a diferentes compañías multinacionales y operadores logísticos, incluyendo a Topper, Expreso Cargo y DT Logística por un total de 50.178 m². Al 31 de diciembre de 2025, la vacancia fue del 54,9%.
- Parque Pilar: cuenta con dos naves, una de ellas rentada en su totalidad a SC Johnson, empresa multinacional líder mundial en fabricación de productos para el cuidado del hogar, por un total de 48.303 m², con ocupación plena; y la segunda nave rentada a Kimberly-Clark, una de las empresas líderes en la fabricación de productos de higiene a nivel mundial, por un total de 24.961 m². Al 31 de diciembre de 2025, la vacancia de dicho Parque fue del 11,2%.
- Parque Tortugas: cuenta con tres naves nave rentadas a compañías multinacionales y operadores logísticos, incluyendo a Natura Cosméticos, Sodimac, Mirgor y Bosch, por un total de 94.207 m². Al 31 de diciembre de 2025, el Parque se encontraba con ocupación plena.
- Parque Echeverría: cuenta con tres naves rentadas a compañías multinacionales y operadores logísticos, incluyendo a Bridgestone, Logispack, Bidcom, Essity, Ocaso y Area 54, por un total de 101.615 m². Al 31 de diciembre de 2025, la vacancia de dicho Parque fue del 10,3%.
- Parque Mercado: cuenta con tres naves rentadas en su totalidad a Meli Log S.R.L. (Mercado Libre), principal plataforma de comercio electrónico en Argentina y Latinoamérica, por un total de 131,195 m². Al 31 de diciembre de 2025, el Parque se encontraba con ocupación plena.
- Parque Ciudad: cuenta con una nave de 41.395 m², rentada por Compañías líderes en logística y correo, como ser OCASA, DHL Global Forwarding y DHL Supply Chain. Al 31 de diciembre de 2025, el Parque se encontraba con ocupación plena.
- Parque Maza: cuenta con una nave de 3.450 m², finalizada durante el ejercicio 2025, que al cierre se encontraba vacante.



Los locatarios de los inmuebles de la Compañía son empresas multinacionales y argentinas de primera línea.

La vida promedio remanente de los contratos de locación de Plaza Logística al 31 de diciembre de 2024 ascendía a 4,1 años.

El siguiente cuadro muestra la superficie mensual promedio de naves logísticas alquiladas para los ejercicios económicos indicados:

	Para el ejercicio/periodo finalizado el		
	31 de diciembre de 2025	de 31 de diciembre de 2024	de 30 de septiembre de 2025
	(promedio mes en m ²)		
<i>Parque Pacheco</i>	71,410	89.613	79,108
<i>Parque Pilar</i>	77,104	82.482	78,385
<i>Parque Tortugas</i>	94,207	89.170	94,207
<i>Parque Echeverría</i>	95,128	87.862	95,152
<i>Parque Mercado</i>	87,308	74.727	78,227
<i>Parque Ciudad</i>	41,395	41.395	41,395
Total	466.551	465.249	466.473

a. Parque Pacheco

Parque insignia de la Compañía. Cuando fue adquirido a O'Connor Capital Partners, dicho parque ya se encontraba operativo con 44.671 m² de superficie de depósitos alquilados. Los locatarios eran: SC Johnson (quien más tarde se mudaría al Parque Pilar), Tasa Logística y DHL, todos ellos locatarios actuales de la Compañía.

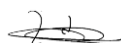
En el año 2011 finalizó la construcción de la cuarta nave en el Parque Pacheco, de 15.128 m², la cual fue alquilada en su totalidad por la compañía textil Alpargatas (actualmente Topper Argentina). En el año 2023, se finalizó su quinta nave, y en el año 2024, finalizó la sexta nave de 33.200 m².

En la actualidad, dicho parque cuenta con seis naves que en total tienen una capacidad de alquiler de 111.355 m².

Los clientes actuales del Parque Pacheco son:

- Topper Argentina: principal fabricante textil en Argentina, así como un importante distribuidor y exportador. (<http://www.topper.com.ar>).
- Expreso Cargo: uno de los operadores logísticos líder en el mercado, ofreciendo soluciones de logística nacional e internacional (<http://www.grupocargo.com>)
- DT Logística: operador logístico dedicado al diseño e implementación de soluciones de logística y distribución para empresas de los sectores de salud, higiene personal, cosmética y rubros relacionados (<https://www.dtlogistica.com.ar/>)

La Compañía es propietaria del 100% del Parque Pacheco. Dicho parque se encuentra ubicado en Av. J. D. Perón 4000, General Pacheco, Tigre, Provincia de Buenos Aires, República Argentina, dentro de la zona denominada "Triángulo San Eduardo". El submercado Triángulo San Eduardo queda delimitado por la bifurcación del acceso Norte en el Ramal Pilar (Ruta 8) y Escobar (Ruta 9). El triángulo lo cierra la Ruta Provincial 25, que comunica Pilar con Escobar. Esta sección comprende los partidos de Tigre y de Malvinas Argentinas, y es la zona con mayor densidad de depósitos Triple A de Argentina.



Los ingresos de la Compañía por el alquiler del Parque Pacheco fueron de Ps. 8.522,9 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025 y Ps. 10.103,5 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024. En términos porcentuales, los ingresos totales por arrendamientos de este parque representaron el 12,69% en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025. Con relación a los contratos de locación, las cláusulas de ajuste (según se detalla en el Prospecto) del parque de alquiler varían según el caso. Las naves del Parque Pacheco se alquilan sobre una base triple net (los locatarios son responsables del alquiler, de las expensas ordinarias y de los impuestos). Todos los contratos de este parque obligan a los locatarios a contratar un seguro contra incendio y asumir la responsabilidad total por daños a terceros relacionados con el espacio alquilado.

b. Parque Pilar

Las 29,16 hectáreas donde actualmente se encuentra dicho parque fueron adquiridas por la Compañía en los años 2011 y 2015. La primera nave, de 48.303 m², fue construida durante el año 2012 y principios de 2013 para ser ocupada en su totalidad por SC Johnson. Dicha nave cuenta con el espacio de almacenamiento de aerosoles más grande de Latinoamérica. La segunda nave, de 34.179 m², construida durante el 2017 y principios de 2018, se encuentra ocupada por Kimberly-Clark.

En la actualidad, dicho parque cuenta con dos naves que en total tienen una capacidad de alquiler de 82.482 m² y un potencial constructivo de 65.823 m² adicionales a los ya construidos. Así, el máximo potencial alquilable del Parque Pilar es de 148.305 m².

Los clientes actuales del Parque Pilar son:

- SC Johnson: una de las principales empresas fabricantes de artículos para la limpieza del hogar y productos de consumo masivo relacionados. Actualmente produce en más de 72 países, y abastece a más de 110, empleando a más de 13.000 personas a nivel mundial. Dentro de las principales marcas se destacan Mr. Músculo, Raid, Lysoform, Off, Blem, Glade, Ziploc, Fuyí, Echo, Ceramicol, Baygon y Klaro. La fábrica de SC Johnson en Argentina se ubica dentro del Parque Industrial Pilar. La nave uno del Parque Pilar es vecina a dicha planta, generando sinergias de gran magnitud (<http://www.scjohnson.com.ar>).
- Kimberly-Clark: una de las empresas líderes en la fabricación de productos de higiene a nivel mundial. Con cerca de 43.000 empleados alrededor del mundo, cuenta con operaciones en 36 países y sus productos son distribuidos en más de 175 países. Entre sus principales marcas se destacan, Huggies, Kotex, Kleenex, Scott, Plenitud y Kimberly-Clark Professional, entre otras. En Argentina, la empresa posee tres plantas productivas en San Luis, Bernal y en el Parque Industrial Pilar (<http://www.kimberly-clark.com.ar/>).

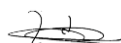
La Compañía es propietaria del 100% del Parque Pilar. Dicho parque se encuentra ubicado en El Bagual 101, Pilar, Provincia de Buenos Aires, República Argentina, estratégicamente situado junto al Parque Industrial Pilar, el aglomerado industrial más importante de Argentina por la cantidad y relevancia de las 200 empresas que lo conforman (<http://www.pip.org.ar>).

Los ingresos de la Compañía por el alquiler de este parque fueron de Ps. 12.046,1 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025 y Ps. 10.782,0 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024. En términos porcentuales, los ingresos totales por arrendamientos de este parque representaron el 17,93% en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025.

Con relación a los contratos de locación, las cláusulas de ajuste (según se detalla más adelante en el Prospecto) del precio de alquiler varían según el caso. Las naves del Parque Pilar se alquilan sobre una base triple net (los locatarios son responsables del alquiler, de las expensas ordinarias y de los impuestos). Todos los contratos de este parque obligan a los locatarios a contratar un seguro contra incendio y asumir la responsabilidad total por daños a terceros relacionados con el espacio alquilado.

c. Parque Tortugas

Dicho parque fue adquirido por la Compañía en el año 2011. La primera nave, de 35.757 m², fue construida durante el año 2014 y principios de 2015 para ser ocupada por Natura Cosméticos y, originalmente, también por Dafiti. La



segunda nave construida, cuenta con 39.614 m², parte de la cual es alquilada en la actualidad por Sodimac (Falabella S.A.). En el año 2023, se finalizó la tercera nave por 18.136 m², alquilada a Bosch Argentina. El parque cuenta con una capacidad total de alquiler de 94.207 m².

Los clientes actuales del Parque Tortugas son:

- Natura Cosméticos: una de las principales fabricantes y comercializadora de productos de belleza y cuidado personal. Nació en Brasil y, en mayo, de 2019 cerró la compra de su competidora Avon por US\$ 3.700 millones. Tiene presencia en diferentes países y, en Argentina, ha crecido exponencialmente en los últimos años gracias a su modelo de negocio (venta directa a través de revendedores), a la calidad de sus productos y a su imagen fuertemente ligada a la sustentabilidad ecológica (<http://naturacosmeticos.com.ar/>).
- Sodimac (Falabella S.A.): cadena chilena de comercios de la construcción, ferretería y mejoramiento del hogar, perteneciente al holding Falabella. Actualmente cuenta con sucursales en Chile, Perú, Colombia, México, Argentina, Brasil y Uruguay (<https://www.sodimac.com.ar/>).
- Bosch: Es una empresa multinacional de ingeniería y tecnología que comercializa una amplia gama de productos: herramientas eléctricas, soluciones para la construcción y el agro. Cuenta con mas de 100 años de prescencia en el mercado local y se mantiene como una referente es su ámbito (<https://www.bosch.com.ar/>).

La Compañía es propietaria del 100% del Parque Tortugas. Dicho parque se encuentra ubicado en Avenida de los Constituyentes 505, Garín, Partido de Escobar, Provincia de Buenos Aires, República Argentina, dentro de la zona denominada “Triángulo San Eduardo”. El submercado Triángulo San Eduardo queda delimitado por la bifurcación del acceso Norte en el Ramal Pilar (Ruta 8) y Escobar (Ruta 9). Lo cierra la Ruta Provincial 25, que comunica Pilar con Escobar. Esta sección comprende los partidos de Tigre y de Malvinas Argentinas, y es la zona con mayor densidad de depósitos Triple A de Argentina.

Los ingresos de la Compañía por el alquiler de este parque fueron de Ps. 14.039,8 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025 y Ps. 11.445,6 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024. En términos porcentuales, los ingresos totales por arrendamientos de este parque representaron el 20,9% en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025.

Con relación a los contratos, las cláusulas de ajuste (según se detalla en el Prospecto) del precio de alquiler varían según el caso. Las naves del Parque Tortugas se alquilan sobre una base triple net (los locatarios son responsables del alquiler, de las expensas ordinarias y de los impuestos). Todos los contratos de este parque obligan a los locatarios a contratar un seguro contra incendio y asumir la responsabilidad total por daños a terceros relacionados con el espacio alquilado.

d. Parque Echeverría:

Las 20,4 hectáreas que conforman el Parque Echeverría fueron adquiridas en septiembre de 2016. Dicho Parque se encuentra estratégicamente ubicado al sur de la Provincia de Buenos Aires en el Partido de Esteban Echeverría, vecino al Aeropuerto Internacional de Ezeiza y conectado con las autopistas Richieri y Ezeiza - Cañuelas. El precio de adquisición fue de US\$ 7,4 millones.

Con fecha 16 de mayo de 2018, la Compañía entregó la primera nave de 40.720 m² a Bridgestone Argentina. En febrero de 2024, la Compañía firmó una ampliación del contrato original con Bridgestone Argentina por 20.200 m² adicionales. Asimismo, la Compañía firmó un contrato de locación con ABB por aproximadamente la mitad de la segunda nave en este Parque. ABB operó en este Parque desde octubre de 2018 hasta diciembre de 2023. Adicionalmente, en mayo 2022 la Compañía firmó un contrato de locación con Logispack S.A. (Enviopack), para ocupar una porción del espacio vacante de la segunda nave en este Parque. A su vez, durante el año 2023, la Compañía celebró un contrato de locación con Area54.

La Compañía finalizó en el 2024 su cuarta nave en dicho Parque, llevando su capacidad total de alquiler a 113.221 m².

Los clientes actuales del Parque Echeverría son:



- Bridgestone Argentina: una de las mayores fabricantes de neumáticos en el mundo, fundada hace más de 100 años. Su planta en Lavallol, Provincia de Buenos Aires, fue inaugurada en el año 1931 (Firestone hasta el año 1988). En el año 2012 anunciaron un plan de inversión de US\$ 220 millones en Argentina hasta el año 2020, demostrando el fuerte compromiso de la compañía con el país (<http://www.bridgestone.com.ar/es>).
- Enviopack: empresa fundada en el año 2016, es un proveedor de servicios logísticos enfocado en Logística de e-commerce. (www.enviopack.com).
- Area54: es una reconocida empresa logística con 20 años de presencia en el mercado local brindando soluciones de alto valor para gestionar, automatizar y controlar los procesos de logística de múltiples empresas de Latinoamérica (<https://areagrupo.com/>).
- Bidcom: empresa argentina dedicada al comercio electrónico, especializada en la venta, importación y distribución de productos tecnológicos y artículos para el hogar (<https://www.bidcom.com.ar/>)
- OCASA: empresa internacional con más de 35 años de experiencia en Soluciones Logísticas. Emplea a más de 2000 personas. Tiene presencia propia en 11 países (América del Norte, América Latina, Europa y Asia). En Argentina, 42 sucursales en las principales ciudades cubriendo todas las provincias, unen diariamente más de 5000 puntos en todo el país. (<http://www.ocasa.com/>)
- Essity: compañía global de higiene y salud que desarrolla, produce y comercializa productos de cuidado personal, papel tisú de consumo y soluciones de higiene profesional. (<https://www.essity.es/>)

Plaza Logística es propietaria del 100% del Parque Echeverría. Dicho parque se encuentra ubicado en Palacios (S/N) entre Avenida N. López y Calle Luis Beltrán, El Jagüel, Partido de Esteban Echeverría, Provincia de Buenos Aires, República Argentina.

Los ingresos de la Compañía por el alquiler de este parque fueron de Ps. 11.446,6 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025 y Ps. 11.294,8 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024. En términos porcentuales, los ingresos totales por arrendamientos de este parque representaron el 17,04% en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025.

Con relación a los contratos, las cláusulas de ajuste (según se detalla en el Prospecto) del precio de alquiler varían según el caso. Las naves del Parque Echeverría se alquilan sobre una base triple net (los locatarios son responsables del alquiler, de las expensas ordinarias y de los impuestos). Todos los contratos de este parque obligan a los locatarios a contratar un seguro contra incendio y asumir la responsabilidad total por daños a terceros relacionados con el espacio alquilado.

e. Parque Ciudad:

Con fecha 26 de octubre de 2017, mediante Resolución 2017-731-MMIYTGC, el Ministro de Modernización, Innovación y Tecnología de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires autorizó la cesión parcial por parte de CTC Administradora S.A. (“CTC”) a Plaza Logística de la concesión sobre un terreno ubicado en Villa Soldati, Ciudad de Buenos Aires, concesión que le fuera otorgada oportunamente a CTC por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. En virtud de la autorización de la cesión parcial antes referida, Plaza Logística y el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, mediante Resolución 2017-28562156-DGEGRAL, suscribieron con fecha 5 de diciembre de 2017 un contrato de concesión sobre el terreno ubicado en el predio de Villa Soldati, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que fuera objeto de la concesión cedida por CTC a la Compañía. En septiembre de 2018, la Compañía recibió la totalidad de la tierra correspondiente al Parque Ciudad.

El plazo de la concesión se pactó hasta el 21 de enero de 2044. El terreno concesionado a Plaza Logística consta de 7,4 hectáreas, donde se desarrolló una nave de 41.395 m², la cual se encuentra totalmente ocupada. Dicho terreno no posee capacidad para desarrollar una nave adicional.

Los clientes actuales del Parque Ciudad son:



- DHL (Supply Chain y Global Forwarding): una de las principales compañías de correo y logística, presente en más de 220 países, y más de 350.000 empleados a nivel mundial. DHL forma parte de la principal empresa postal y de logística del mundo: Deutsche Post DHL Group (<http://www.dhl.com.ar>) (<https://www.logistics.dhl/ar-es/home/nuestras-divisiones/cadena-de-suministro.html>) (<https://www.logistics.dhl/ar-es/home/nuestras-divisiones/transporte-de-envios.html>)
- OCASA: empresa internacional con más de 35 años de experiencia en Soluciones Logísticas. Emplea a más de 2000 personas. Tiene presencia propia en 11 países (América del Norte, América Latina, Europa y Asia). En Argentina, 42 sucursales en las principales ciudades cubriendo todas las provincias, unen diariamente más de 5000 puntos en todo el país. (<http://www.ocasa.com/>)

Los ingresos de la Compañía por el alquiler de este parque fueron de Ps.7.072,0 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025 y Ps. 6.928,6 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2024. Representando el 10,53% de los ingresos totales por alquileres de la Compañía en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025. Con relación a los contratos, las cláusulas de ajuste (según se detalla en el Prospecto) del precio de alquiler varían según el caso. Las naves del Parque Ciudad se alquilan sobre una base triple net (los locatarios son responsables del alquiler, de las expensas ordinarias y de los impuestos). Todos los contratos de este parque obligan a los locatarios a contratar un seguro contra incendio y asumir la responsabilidad total por daños a terceros relacionados con el espacio alquilado.

f. Parque Mercado:

Con fecha 24 de enero de 2018, la Corporación Mercado Central de Buenos Aires (“CMCBA”) aprobó el contrato de concesión de obra entre la Compañía y el Mercado Central de Buenos Aires (“MCBA”) por 87.135 metros cuadrados y otorgó dos opciones por 24 meses para otorgar dos concesiones más, etapa 2 por 58.040 metros cuadrados y etapa 3 por 66.032 m².

El 13 de mayo de 2019 se suscribieron dos contratos de concesión adicionales con la CMCBA en los que se instrumentaron las concesiones de obra sobre las etapas 2 y 3, a la vez que se modificaron algunas de las condiciones de la concesión sobre la etapa 1, extendiendo el plazo a 35 años a partir de la fecha de firma de los contratos de concesión correspondientes con las etapas 2 y 3 (en conjunto, los tres contratos de concesión, los “Contratos de Concesión”).

El 6 de febrero de 2024 la CMCBA y la Compañía celebraron adendas a los Contratos de Concesión en virtud de las cuales (i) se acordó la extensión del plazo previsto para el inicio de la ejecución de las obras comprometidas bajo la etapa 3 hasta el 6 de febrero de 2026 y hasta el 6 de febrero de 2028 para su respectiva finalización; (ii) se dispuso un aumento del canon aplicable a los tres Contratos de Concesión; (iii) se otorga a la Compañía la facultad de rescindir unilateralmente el Contrato de Concesión de la etapa 3 antes del vencimiento del segundo aniversario desde la fecha de firma de las adendas; y (iv) se otorgó una opción durante dos años para ampliar la tierra concesionada bajo la etapa 3 en 29.554 metros cuadrados, opción que fuera ejercida por la Compañía, el 20 de agosto de 2024, celebrándose una nueva enmienda a los Contratos de Concesión.

En septiembre de 2024, se iniciaron las obras de movimiento de suelos por la etapa 3 para el desarrollo de un espacio de depósito de aproximadamente 56.469 m². El 5 de septiembre de 2025, la Sociedad entregó la primera etapa por 31,500 metros, y el 26 de noviembre de 2025 se entregó la segunda y última etapa por 24,801 metros cuadrados de la nueva nave.

Al 31 de diciembre de 2025, El Parque posee una capacidad total de alquiler de 131.196 m².

Los clientes actuales del Parque Mercado son:

- Meli Log S.R.L. (Mercado Libre): principal plataforma de comercio electrónico en Argentina y Latinoamérica (<https://www.mercadolibre.com.ar/>).

Los ingresos de la Compañía por el alquiler de este parque fueron de Ps. 14.057,9 millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025 y Ps 10.887,2millones en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre



de 2024, representando el 20,91% de los ingresos totales por alquileres de la Compañía en el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025.

Con relación a los contratos, las cláusulas de ajuste (según se detalla en el Prospecto) del precio de alquiler varían según el caso. Las naves del Parque Mercado se alquilan sobre una base triple net (los locatarios son responsables del alquiler, de las expensas ordinarias y de los impuestos). Todos los contratos de este parque obligan a los locatarios a contratar un seguro contra todo Riesgo Operativo sobre todos sus bienes, y cualquier otro bien mueble contra incendio y asumir la responsabilidad total por daños a terceros relacionados con el espacio alquilado.

Actualmente la Compañía cuenta con pólizas de seguro que cubren riesgos potenciales como responsabilidad civil, incendio, lucro cesante, inundaciones, incluyendo una cobertura extendida y pérdidas por arrendamientos de todas sus propiedades. A la fecha de este Prospecto, la Compañía tiene contratado un Seguro ambiental para los parques de Pacheco, Pilar, Tortugas, Esteban Echeverría y Mercado Central, en virtud de la Resolución MAyDS N° 1639/2007 y Resolución MAyDS N° 481/2011, que establecen su obligatoriedad para ciertos casos. Asimismo, existen ciertos tipos de siniestros, tales como reclamos en virtud de contratos de locación y de otra índole, y los originados en terrorismo y actos de guerra que no se encuentran asegurados. Para más información ver “Factores de Riesgo – Riesgos relacionados con el negocio de Plaza Logística. - La contratación defectuosa o inadecuada de seguros, la falla o incumplimiento por parte de nuestras aseguradoras, o la falta de pago al día de las primas de nuestros seguros, podrían resultar en seguros incompletos”.

Como parte de su estrategia de gestión de riesgos, la Compañía requiere que todos los subcontratistas contraten seguros de riesgos del trabajo o accidentes personales y cumplan con las reglamentaciones aplicables en materia de seguridad y seguros de riesgos del trabajo. Si bien la Compañía se ha visto involucrada como demandada en juicios iniciados por empleados de sus subcontratistas en el pasado, estos han sido cubiertos en general por seguros de los subcontratistas o pagados por estos, dado que los contratos establecen una indemnidad a favor de la Compañía en estos casos. Véase “Factores de Riesgo – Riesgos relacionados con el negocio de Plaza Logística. - La Compañía podrá estar sujeta a ciertas obligaciones laborales y previsionales vinculadas con sus contratistas”.

g. Parque Centro Urbano (Infill):

En septiembre de 2020, la Compañía participó de un proceso de subasta pública para la concesión y uso de los espacios sitios bajo la autopista 25 de Mayo, del cual resultó ganadora de la subasta por el espacio ubicado en la intersección de Maza y dicha autopista. El 9 de octubre de 2020, la Sociedad fue notificada por la Dirección General de Bienes y Concesiones de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sobre la adjudicación del parque. El 23 de julio de 2021, el contrato de concesión fue firmado por ambas partes. La Compañía comenzó a desarrollar el proyecto en el año 2023. Durante el año 2025, la Sociedad concluyó su primer Depósito Urbano de Última Milla ("infill"), en el espacio concesionado bajo la autopista ubicado en la intersección de la calle Maza y la Autopista 25 de Mayo, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Se trata de un espacio de aproximadamente 3.444 m², justo en el medio de la ciudad. Creemos que su ubicación estratégica es una ventaja comparativa que atraerá a múltiples clientes. La edificación de dicho parque es la implementación de modelos de construcción de vanguardia que caracterizan la forma de hacer negocios de la Compañía.

h. Parque Escobar

Durante el mes de octubre de 2025 se adquirió una superficie de aproximadamente 200.000 m² de terreno en la localidad de Escobar. En el mes de octubre de 2025 se comenzaron las obras para el desarrollo de una nave de 101.250 m² en el nuevo Parque.

Parque Tigre:

Con fecha 21 de julio de 2016 la Compañía celebró con ciertas personas físicas un Acuerdo de Compraventa por el cual se comprometió a adquirir, y los vendedores a vender, por un precio total de US\$ 23,1 millones, un inmueble consistente en aproximadamente 21 hectáreas, ubicadas en la localidad de Tigre. Dicho Parque forma parte de un inmueble de superficie mayor, razón por la cual los vendedores se obligaron a obtener la subdivisión del inmueble, dentro de un plazo que no podía exceder de 3 años desde la fecha del pago de la porción inicial del precio de compra. Habiendo vencido el plazo de 3 años sin que los vendedores obtengan la finalización del trámite de subdivisión del



inmueble, la Compañía rescindió el Acuerdo de Compraventa y demandó de los Vendedores la devolución del Pago Inicial, así como el pago de una Multa en concepto de cláusula penal, más intereses y costas. Subsidiariamente, la Compañía reclamó a los Vendedores la devolución del referido Pago Inicial con más ciertos accesorios, excluyendo la pretensión de percibir las sumas acordadas en concepto de Multa. Con relación a ello, el 21 de noviembre de 2019, la Compañía inició una demanda de daños y perjuicios contra los Vendedores reclamando en los términos anteriormente descriptos. El 12 de agosto de 2022 la Compañía ha sido notificada del rechazo de la demanda, con costas a su cargo por una suma aproximada de \$600.000.000. La sentencia fue apelada por la Compañía ante la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. La Cámara Civil emitió su fallo de segunda instancia por la cual dispuso (i) revocar la sentencia de primera instancia, (ii) hacer lugar a la demanda entablada por la Compañía ordenando restituir el Pago Inicial (con ciertas deducciones menores) en dólares estadounidenses (moneda dura), y (iii) declarar resuelto el Boleto, todo ello con costas a cargo de los demandados vencidos. En caso de quedar firme la sentencia de Cámara, los demandados deberán devolver a la Compañía el Pago Inicial (con ciertas deducciones menores) en dólares estadounidenses, más intereses y sin penalidad. Los demandados interpusieron in recurso extraordinario cuyo rechazo motivo un recurso de queja ante la CSJN, último recurso disponible contra la Sentencia de Cámara. La interposición o admisión del recurso de queja no suspende los efectos de la Sentencia de Cámara, lo cual ha habilitado a que la Compañía exija el cumplimiento de la misma por vía judicial y, ha obtenido un embargo preventivo sobre un terreno de propiedad de los demandados. Los demandados han solicitado a la CSJN que la suspensión de la ejecución de la Sentencia de Cámara hasta tanto se resuelva la cuestión de fondo. A la fecha la CSJN no se ha expedido sobre dicho pedido con lo cual la Sentencia de Cámara mantiene su operatividad. Para mayor información ver “*Litigios b) Plaza Logística S.R.L. c/ Albano, Fernando Juan y otros s/ Daños y Perjuicios*” (Expte. N° 089845/2019).



3. Propiedades de Inversión

Al 31 de diciembre de 2025, todos los activos de la Compañía (parques logísticos -naves y terrenos *landbank*-) se encontraban ubicados en la República Argentina.

El siguiente cuadro establece un resumen de los inmuebles de parques logísticos de la Compañía al 31 de diciembre de 2025:

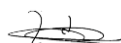
Nombre	Tipo	Superficies		Max. Potencial	Domicilio	Principales Clientes	% de propiedad de la Compañía	
		Alquilable	en construcción					
Parque Pacheco	Parque Logístico	111.355	-	-	111.355	Av. J. D. Perón 4000, General Pacheco, Tigre, PBA.	Topper Argentina, Tasa Logistica, Furlong, Cargo, VW	100%
Parque Pilar	Parque Logístico	82.482	-	65.823	148.305	El Bagual 101, Pilar, PBA.	SC Johnson, Kimberly Clark	100%
Parque Tortugas	Parque Logístico	94.207	-	-	94.207	Av. de los Constituyentes 515, Garin, Escobar, PBA.	Natura Cosméticos, Mirgor, Sodimac, Bosch	100%
Parque Echeverría	Parque Logístico	113.221	-	-	113.221	Palacios (s/n) entre Av. N. López y Luis Beltrán, El Jagüel, Echeverría, PBA.	Bridgestone Argentina, Enviopack, Area54	100%
Parque Mercado	Parque Logístico	131.195	-	-	131.195	Mercado Central, Tapiales PBA	Mercado Libre	0%
Parque Ciudad	Parque Logístico	41.395	-	-	41.395	Av 27 de Febrero 5851 t / 6350 - CABA	DHL Supply Chain, DHL Global Forwarding, OCASA	0%
Parque Maza	Parque Logístico	3.444	-	-	3.444	Maza 1346/1350 - CABA	NA	0%
Parque Escobar	Parque Logístico	-	101.250	-	101.250	Parcela 2681 "a", Escobar, PBA	-	100%
Totales		577.299	101.250	65.823	744.372			76%

4. Propiedad intelectual

La Compañía posee registrada la marca y signo de “*Plaza Logística*” en el Instituto Nacional de la Propiedad Intelectual de la República Argentina.

1. Sucursales y Subsidiarias

La Compañía no posee ninguna sucursal o sociedad subsidiaria



Nicolás Mesa
Responsable de Relaciones con el Mercado

CAPÍTULO VIII - INFORMACIÓN FINANCIERA

1. Manifestación sobre información contable

La información contable que integra este Prospecto corresponde al período finalizado entre el 31 de diciembre de 2025 y el 31 de diciembre de 2024, la cual proviene de y debe leerse junto con los Estados Financieros Anuales Auditados de la Compañía.

Los documentos concernientes a la Emisora que están referidos en el presente Prospecto por referencia se encuentran publicados y pueden ser consultados en el sitio web de la CNV, <https://www.argentina.gob.ar/cnv>, en la sección “*Información Financiera*” del perfil de la Compañía, bajo los siguientes números de identificación:

- EEFF al 31/12/2025: “*Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025*”, ID 3493704, publicado con fecha 10 de marzo de 2026.
- EEFF al 31/12/2024: “*Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024*”, ID 3328438, publicado con fecha 10 de marzo de 2025.

Los Estados Financieros 2025 y 2024 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía el 10 de marzo de 2026 y 10 de marzo de 2025, respectivamente y fueron auditados por Pistrelli, Henry Martin y Asociados S.A.

Con fecha 26 de diciembre de 2018, la CNV emitió la Resolución N° 777/2018 la cual establece que las entidades emisoras sujetas a la fiscalización de la CNV deberán aplicar el método de reexpresión de estados financieros en moneda homogénea, conforme lo establecido por la NIC 29 y la Resolución Técnica 6 emitida por la FACPCE, según corresponda. De acuerdo con las Normas de la CNV (Título II – Capítulo V – Sección I – Artículo 6°), tal como fueran modificadas por la RG 1095/2025, se incluyen en el Prospecto antecedentes económicos, financieros y patrimoniales correspondientes a los Estados Contables de Plaza Logística S.R.L. correspondiente a los dos (2) últimos ejercicios.

Asimismo, dicha Resolución determinó que, en las Reseñas informativas que acompañen a los Estados Financieros trimestrales o anuales correspondientes a ejercicios y/o períodos ajustados por inflación, se presentarán, como mínimo, los saldos comparativos con el ejercicio/período anterior, ambos en moneda de poder adquisitivo correspondiente a la fecha de cierre. Con posterioridad se irá incorporando información comparativa en forma trimestral/anual en moneda de poder adquisitivo correspondiente a la fecha de cierre hasta alcanzar dos ejercicios comparativos preparados de acuerdo a lo dispuesto en este apartado.

La información que se presenta por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 surge de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2025, la cual ha sido reexpresada a dicha fecha siguiendo los lineamientos de la NIC 29.

Presentación de la información contable

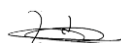
La Compañía prepara sus Estados Financieros en Pesos de acuerdo con las NIIF emitidas por la IASB, tal como fueran aprobadas por la Resolución Técnica N° 26 emitida por la FACPCE, con sus modificaciones y de acuerdo con las Normas de la CNV. Asimismo, fueron incluidas algunas cuestiones adicionales requeridas por la Ley General de Sociedades y/o regulaciones de la CNV. Dicha información se incluye en las Notas a los Estados Financieros 2025, solo a efecto de cumplimiento con requerimientos regulatorios. Los presentes Estados Financieros se presentan en miles de pesos argentinos, excepto menciones específicas.

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 2025 y 2024 que deberán ser leídos juntamente al capítulo “*Información Financiera*” y junto con los Estados Financieros de la Compañía y las notas a dichos Estados Financieros.

a. Estados Financieros

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024 (expresados en miles de pesos)



Información de los Estados del resultado Integral	12 meses	
	al 31-12-2025	al 31-12-2024 (*)
Ingresos por alquileres	67.185.270	61.441.666
Ingresos por servicios	14.116.399	13.926.503
Costos de servicios	(13.371.722)	(12.390.001)
Ganancia bruta	67.929.947	62.978.168
Otros ingresos operativos	1.036.008	768.554
Gastos de comercialización	(4.039.977)	(4.000.136)
Gastos de administración	(8.100.330)	(7.471.845)
Otros gastos operativos	(1.854.751)	(1.793.936)
Ganancia operativa antes del resultado por revalúo de propiedades de inversión	54.970.897	50.480.805
Ganancia (pérdida) por revalúo de propiedades de inversión - terminadas	38.276.678	(336.520.890)
Ganancia (pérdida) por revalúo de propiedades de inversión - en construcción	10.438.957	(4.636.861)
Ganancia (pérdida) por revalúo de propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	1.353.477	(7.210.123)
Ganancia (pérdida) neta de propiedades de inversión	50.069.112	(348.367.874)
Ganancia (pérdida) operativa	105.040.009	(297.887.069)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	44.850.141	127.535.921
Ingresos financieros	3.028.341	7.647.921
Costos financieros	(60.532.168)	(76.676.695)
Ganancia (pérdida) antes del impuesto a las ganancias	92.386.323	(239.379.922)
Impuesto a las ganancias del ejercicio	(29.907.075)	79.509.206
Ganancia (pérdida) neta del ejercicio	62.479.248	(159.870.716)

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2025.

Se deja saber que la Sociedad no realiza exportaciones, razón por la cual las exportaciones no constituyen una parte del volumen de sus ventas.

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

Información de los estados de situación financiera y cambios en el patrimonio	31-12-2025	31-12-2024
Activo		
Activo No Corriente		
Propiedades de inversión - terminadas	661.792.703	547.852.704
Propiedades de inversión - en construcción	48.855.093	28.222.545
Propiedades de inversión - terrenos para futuros desarrollos	12.530.460	11.176.983
Activos intangibles	32.165	91.236
Propiedad, planta y equipo	666.997	702.538
Depósitos en garantía	3.995.000	3.880.782
Otros activos	195.305	256.775
Total Activo No Corriente	728.067.723	592.183.563



Nicolás Mesa
Responsable de Relaciones con el Mercado

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

	31-12-2025	31-12-2024
		(*)
Activo Corriente		
Créditos fiscales	1.024.339	135.722
Otros activos	10.028.757	9.252.337
Créditos por ventas	6.212.532	4.676.707
Depósitos en garantía	325.489	385.073
Inversiones transitorias	23.298.915	16.268.151
Efectivo	3.151.096	3.974.553
Total Activo Corriente	44.041.128	34.692.543
Total Activo	772.108.851	626.876.106
Patrimonio Neto y Pasivo		
Patrimonio Neto		
Capital	4.630.788	4.630.788
Ajuste al capital	289.360.816	289.360.816
Reserva facultativa	42.143.236	202.013.952
Reserva legal	10.632.314	10.632.314
Otras reservas	646.499	646.499
Resultados no asignados	62.479.248	(159.870.716)
Total Patrimonio Neto	409.892.901	347.413.653
Pasivo No Corriente		
Deudas financieras	118.032.304	109.064.496
Depósitos y anticipos de clientes	6.313.565	3.983.254
Previsión para contingencias	2.640.789	523.136
Pasivo por impuesto diferido	110.565.335	90.642.968
Total Pasivo No Corriente	237.551.993	204.213.854
Pasivo Corriente		
Deudas financieras	66.300.519	23.275.739
Deudas con partes relacionadas	33.515.698	28.208.651
Depósitos y anticipos de clientes	392.982	2.179.886
Previsión para contingencias	718.233	2.495.735
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	19.867.801	3.948.617
Cargas fiscales	2.448.856	12.979.229
Otros pasivos	3.899	862.747
Remuneraciones y cargas sociales	1.415.969	1.297.995
Total Pasivo Corriente	124.663.957	75.248.599
Total Pasivo	362.215.950	279.462.453
Total Patrimonio Neto y Pasivo	772.108.851	626.876.106

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2025.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 y 2024

Detalle	31-12-2025	31-12-2024
		(*)
Capital Social	4.630.788	4.630.788
Ajuste al capital	289.360.816	289.360.816
Reservas	53.422.049	213.292.765
Resultados Acumulados	62.479.248	(159.870.716)
Total de Patrimonio	409.892.901	347.413.653



Nicolás Mesa
Responsable de Relaciones con el Mercado

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2025.

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024 (expresados en miles de pesos)

	31-12-2025	31-12-2024
		(*)
Actividades operativas		
Ganancia (pérdida) neta del ejercicio	62.479.248	(159.870.716)
Ajustes para conciliar la ganancia (pérdida) neta del ejercicio con los flujos netos de efectivo:		
Impuesto a las ganancias	29.907.075	(79.509.206)
Depreciación de propiedad, planta y equipo y amortización de activos intangibles	440.980	673.989
Deudores incobrables	149.194	35.873
(Ganancia) pérdida neta por revalúo de propiedades de inversión	(50.069.112)	348.367.874
Ingresos financieros	(3.028.341)	(7.647.921)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(44.850.141)	(127.535.921)
Costos financieros	60.532.168	76.676.695
Incremento en previsión para contingencias	1.163.841	1.217.506
Cargo neto por beneficios a empleados	-	12.628
Cambios en los activos y pasivos operativos:		
En créditos por venta, otros activos, créditos fiscales y otros créditos	(3.576.859)	968.028
En deudas comerciales y otras cuentas por pagar, cargas fiscales, provisión de beneficios a empleados, depósitos y anticipos de clientes y otros pasivos	(5.717.885)	2.461.505
	47.430.168	55.850.334
Pago de impuesto a las ganancias	(10.835.817)	-
Flujo neto de efectivo procedente de las actividades de operación	36.594.351	55.850.334
Actividades de inversión		
Colocaciones netas de inversiones transitorias	(5.845.331)	(13.278.218)
Pagos por compras de propiedad, planta y equipo	(330.784)	(88.446)
Valor residual de las bajas de propiedad, planta y equipo	-	64
Pagos por adquisiciones de activos intangibles	(15.584)	(12.117)
Pagos por adquisiciones/construcciones de propiedades de inversión y pagos de concesiones	(69.346.289)	(35.009.409)
Flujo neto de efectivo aplicado en las actividades de inversión	(75.537.988)	(48.388.126)
Actividades de financiación		
Obtención de préstamos	70.955.956	59.808.675
Prepago voluntario de préstamos	(2.405.886)	(36.985.302)
Repago de préstamos	(18.005.262)	(13.951.072)
Disminución de depósito en garantía de préstamos	251.473	42.424
Pagos por arrendamientos	(839.538)	(475.573)
Pago de intereses y gastos de préstamos	(10.307.334)	(12.132.941)



Nicolás Mesa
Responsable de Relaciones con el Mercado

	31-12-2025	31-12-2024
Flujo neto de efectivo procedente de (aplicado en) las actividades de financiación	39.649.409	(3.693.789)
Aumento neto del efectivo	705.772	3.768.419
Diferencia de cambio y otros resultados financieros del efectivo	(947.178)	110.256
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo	(582.051)	(248.388)
Efectivo al 1 de enero	3.974.553	344.266
Efectivo al 31 de diciembre	3.151.096	3.974.553

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2025.

b. Indicadores financieros

A continuación, se presentan los siguientes índices de la Compañía:

Índices	31-12-2025	31-12-2024
Liquidez (Activo Corriente / Pasivo Corriente)	0,35	0,46
Solvencia (Patrimonio neto / Pasivo total)	1,13	1,26
Inmovilización del Capital (Activo no corriente / Activo Total)	0,94	0,94
Rentabilidad (Resultado neto del ejercicio - período / patrimonio neto promedio)	0,17	(0,37)

El índice de Liquidez por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 con respecto al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 bajó un 23%, como consecuencia principalmente de la mayor utilización de fondos para la inversión en la construcción de propiedades de inversión, el pago de deudas de corto plazo parcialmente compensado por el mayor ingreso de fondos procedentes de actividades de financiación y del mayor resultado operativo del ejercicio 2025.

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad presenta activos corrientes inferiores a los pasivos corrientes en Ps. 80.623 millones (dicho monto se reduce a Ps. 47.107 millones si se excluye el pasivo corriente con partes relacionadas el cual 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 mercado de capitales y bancos comerciales.

Los índices de Solvencia e Inmovilización del Capital se mantienen prácticamente constantes durante los dos años bajo análisis.

Es importante mencionar que el Margen Operativo de la Sociedad (sin considerar los resultados netos de las propiedades de inversión – (ver “*Capítulo VIII – Información financiera acápite a) Estados financieros*”) se incrementó levemente, de 67% a 68% por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2025 respectivamente. Esta variación está dada principalmente por el aumento de la operatoria de la Sociedad producto de la finalización de obras que incrementaron la superficie alquilada. El índice de Rentabilidad captura la ganancia operativa la cual se vio incrementada principalmente por la ganancia que genera el efecto de la devaluación de las propiedades de inversión que fue superior al efecto generado por la inflación.

c. Capitalización y Endeudamiento

En el siguiente cuadro se detalla nuestra capitalización y endeudamiento al 30 de abril de 2026, y al 31 de diciembre de 2025 y 2024 en miles de pesos.



	30-04-2026		31-12-2025		31-12-2024
					(*)
Deuda financiera					
No corriente					
Obligaciones negociables públicas	81,307,651	(1)	64.608.652		70.971.622
Obligaciones negociables privadas	28,996,619	(1)	31.927.258		35.739.973
Préstamo BID Invest	45,960,549	(1)	19.007.326		-
Arrendamientos	2,326,406	(1)	2.489.068		2.352.901
Subtotal deuda financiera no corriente	<u>158,591,225</u>		<u>118.032.304</u>		<u>109.064.496</u>
Corriente					
Obligaciones negociables públicas	36,435,943	(1)	59.037.048		16.411.925
Obligaciones negociables privadas	6,475,985	(1)	6.638.277		6.232.775
Préstamo BID Invest	605,693	(1)	73.470		-
Arrendamientos	516,374	(1)	551.724		631.039
Subtotal deuda financiera corriente	<u>44,033,995</u>		<u>66.300.519</u>		<u>23.275.739</u>
Total deuda financiera	<u>202,625,220</u>		<u>184.332.823</u>		<u>132.340.235</u>
Total Patrimonio Neto	<u>409,892,901</u>	(2)	<u>409.892.901</u>		<u>347.413.653</u>
Total capitalización	<u>612,518,121</u>		<u>594.225.724</u>		<u>479.753.888</u>

(*) Información reexpresada en moneda homogénea al 31 de diciembre de 2025.

(1) Corresponde a los saldos deuda financiera de la Sociedad al 30 de abril de 2026 calculados en base a información de gestión de la Sociedad, no auditados.

(2) Información al 31 de diciembre de 2025.

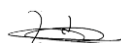
El siguiente cuadro refleja el vencimiento de la deuda financiera de la Sociedad, expresado en su valor de emisión al 30 de abril de 2026:

	Fecha de vencimiento					Total
	0-3 meses	3-6 meses	6-9 meses	9-12 meses	Mayor a 12 meses	
Obligaciones Negociables Clase X	26,989,236	-	-	-	-	26,989,236
Obligaciones Negociables Clase XIII	-	-	-	-	9,973,151	9,973,151
Obligaciones Negociables Clase XV	-	-	-	-	13,336,265	13,336,265
Obligaciones Negociables Clase 1 EF	-	-	6,873,000	-	-	6,873,000
Obligaciones Negociables Clase 2 EF	-	-	-	-	9,737,000	9,737,000
Obligaciones Negociables Clase 3 EF	-	-	-	-	30,304,843	30,304,843
Obligaciones Negociables Clase 4 EF	-	-	-	-	18,347,300	18,347,300
Préstamo BID Invest	-	-	-	-	48,685,000	48,685,000
Obligaciones negociables privadas – OPIC / DFC	1,526,707	1,526,707	1,526,707	1,526,707	29,007,439	35,114,267
Intereses a pagar	3,548,558	-	-	-	-	3,548,558
Arrendamientos	138,195	131,940	125,969	120,270	2,326,406	2,842,780
Total de préstamos de la Sociedad	<u>32,202,696</u>	<u>1,658,647</u>	<u>8,525,676</u>	<u>1,646,977</u>	<u>161,717,404</u>	<u>205,751,400</u>
Costos Diferidos						<u>(3,126,180)</u>
Total Deuda financiera						<u>202,625,220</u>

El siguiente cuadro refleja los valores en circulación de las Obligaciones Negociables emitidas por la Sociedad en el marco del Programa Global, expresado en su valor de emisión a la fecha del presente prospecto.

Valores en circulación

El siguiente cuadro refleja los valores en circulación de las Obligaciones Negociables emitidas por la Sociedad en el marco del Programa Global, expresado en su valor de emisión a la fecha del presente prospecto.



Con oferta pública

Obligación Negociable	Moneda de Emisión	Valor en circulación ⁽¹⁾
Obligaciones negociables Clase X ⁽²⁾	USD-L	US\$ 20.000.000
Obligaciones negociables Clase XIII	UVA	UVA 5.215.101
Obligaciones negociables Clase XV	USD	US\$ 9.587.538
Obligaciones negociables Clase 1 EF	ARS	AR\$ 6.873.000.000
Obligaciones negociables Clase 2 EF	USD	US\$ 7.000.000
Obligaciones negociables Clase 3 EF	USD	US\$ 21.786.372
Obligaciones negociables Clase 4 EF	UVA	UVA 9.594.062

(1) A la fecha del presente prospecto.

(2) La Compañía tiene en cartera a la fecha del presente dictamen, USD 597.242 de V/N de ONs Clase X.

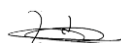
Sin oferta pública

Clase	Fecha de colocación	Vencimiento	Moneda	Valor adeudado ⁽¹⁾
Serie Priv. 1	16-07-2019	06-04-2026	USD	2.700.000
Serie Priv. 2	16-07-2019	06-04-2026	USD	3.250.000
Serie Priv. 3	16-07-2019	06-04-2026	USD	2.050.000
Serie Priv. 4	05-08-2019	06-04-2026	USD	4.000.000
Serie Priv. 5	28-08-2019	06-04-2026	USD	2.000.000
Serie Priv. 7	21-01-2021	06-04-2026	USD	1.349.210
Serie Priv. 8	30-09-2021	06-04-2026	USD	666.288
Serie Priv. 9	05-08-2022	06-04-2026	USD	797.947
Serie Priv. 10	23-11-2022	06-04-2026	USD	133.517
Serie Priv. 11	07-04-2025	06-04-2026	USD	632.050
Priv. OPIC 1	12-09-2019	15-11-2031	USD	11.219.512
Priv. OPIC 2	24-10-2019	15-11-2031	USD	11.219.512
Priv. DFC 3	27-04-2020	15-11-2031	USD	2.804.878
				42.822.914

(1) A la fecha del presente prospecto.

El siguiente cuadro indica el vencimiento de deuda financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025:

Tipo de deuda	Fecha de vencimiento				Mayor a 12 meses	Total
	0-3 meses	3-6 meses	6-9 meses	9-12 meses		
Obligaciones negociables Clase X	-	-	-	28.231.013	-	28.231.013
Obligaciones negociables Clase XII	22.693.209	-	-	-	-	22.693.209
Obligaciones negociables Clase XIII	-	-	-	-	8.906.297	8.906.297
Obligaciones negociables Clase XV	-	-	-	-	13.949.868	13.949.868
Obligaciones negociables Clase 1 EF	-	-	-	6.873.000	-	6.873.000
Obligaciones negociables Clase 2 EF	-	-	-	-	10.185.000	10.185.000
Obligaciones negociables Clase 3 EF ⁽¹⁾	-	-	-	-	31.699.171	31.699.171
Préstamo BID Invest	1.596.951	1.596.951	1.596.951	1.596.951	31.939.030	38.326.834
Obligaciones negociables privadas – OPIC / DFC	-	-	-	-	21.825.000	21.825.000



Nicolás Mesa
Responsable de Relaciones con el Mercado

Tipo de deuda	Fecha de vencimiento					Total
	0-3 meses	3-6 meses	6-9 meses	9-12 meses	Mayor a 12 meses	
Intereses a pagar	1.372.007	546.190	-	-	-	1.918.197
Arrendamientos	147.665	140.975	134.589	128.495	2.489.068	3.040.792
Total de préstamos de la Sociedad	25.809.832	2.284.116	1.731.540	36.829.459	120.993.434	187.648.381
Costos de préstamos diferidos, netos						(3.315.558)
Total Deuda financiera						184.332.823

El siguiente cuadro indica el vencimiento de deuda financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024:

Tipo de deuda	Fecha de vencimiento					Total
	0-3 meses	3-6 meses	6-9 meses	9-12 meses	Mayor a 12 meses	
Obligaciones negociables Clase X	-	-	-	28.231.013	-	28.231.013
Obligaciones negociables Clase XII	22.693.209	-	-	-	-	22.693.209
Obligaciones negociables Clase XIII	-	-	-	-	8.906.297	8.906.297
Obligaciones negociables Clase XV	-	-	-	-	13.949.868	13.949.868
Obligaciones negociables Clase 1 EF	-	-	-	6.873.000	-	6.873.000
Obligaciones negociables Clase 2 EF	-	-	-	-	10.185.000	10.185.000
Obligaciones negociables Clase 3 EF	-	-	-	-	31.699.171	31.699.171
Préstamo BID Invest	1.596.951	1.596.951	1.596.951	1.596.951	31.939.030	38.326.834
Obligaciones negociables privadas – OPIC / DFC	-	-	-	-	21.825.000	21.825.000
Intereses a pagar	1.372.007	546.190	-	-	-	1.918.197
Arrendamientos	147.665	140.975	134.589	128.495	2.489.068	3.040.792
Total de préstamos de la Sociedad	25.809.832	2.284.116	1.731.540	36.829.459	120.993.434	187.648.381
Costos de préstamos diferidos, netos						(3.315.558)
Total Deuda financiera						184.332.823

A la fecha del presente Programa, la Sociedad no tiene ni espera emitir pagarés electrónicos, cheques electrónicos o diferidos, facturas de crédito, cauciones, o cualquier otro instrumento similar, que pudieran afectar el cumplimiento de las obligaciones de la Sociedad.

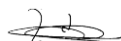
El incremento de deudas financieras del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 con respecto al ejercicio anterior por Ps. 51.992,6 millones se explica principalmente por la emisión de las ONs Clase 1 a 3 bajo el Régimen de Emisor Frecuente por Ps. 49.341 millones (Clase 3 por Ps. 31.980,9 millones, Clase 2 por Ps. 9.504,7 millones y Clase 1 por Ps. 7.855,4 millones), la diferencia de cambio de las deudas financieras en dólares por Ps. 31.920,8 millones, el primer desembolso del Préstamo BID Invest por Ps. 21.615 millones (equivalente a US\$ 15 millones), la revaluación de las ONs en UVAs por Ps. 8.546,3 millones y por el devengamiento de intereses por Ps. 8.210,8 millones, parcialmente compensado por el efecto de la aplicación del ajuste por inflación por Ps. 38.260,6 millones, el pago al vencimiento de la ONs Clase 11 y 14 por Ps. 11.900,7 millones, pago de intereses y costos de préstamos diferidos por Ps. 10.307,3 millones, la amortización trimestral de capital de las ON privadas con OPIC/DFC por Ps. 6.104,6 millones y por el pago voluntario anticipado de la ON clase 14 por un monto total de Ps. 2.405,9 millones, entre otros.

El patrimonio neto se vio incrementado principalmente por el resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

La variación del endeudamiento al 30 de abril de 2026 con respecto al 31 de diciembre de 2025 aumenta en Ps 18.292.397 miles.

En el siguiente cuadro se expone la variación porcentual del endeudamiento total al 30 de abril de 2026 desde el último estado financiero publicado al 31 de diciembre de 2025, expresado en relación con:

Cifras al 31 de diciembre de 2025 Variación % del endeudamiento en relación con:



Nicolás Mesa
Responsable de Relaciones con el Mercado

Pasivo total	362.215.950	5,1%
Activo total	772.108.851	2,4%
Patrimonio neto	409.892.901	4,5%
Resultado	62.479.248	29,3%

Capital de trabajo negativo

Al 31 de diciembre de 2025, la Sociedad presenta un capital de trabajo negativo, evidenciado por activos corrientes inferiores a los pasivos corrientes en Ps. 80.623 millones. Dicho importe se reduce a Ps. 47.107 millones al excluir los pasivos corrientes con partes relacionadas, los cuales se encuentran subordinados al pago del préstamo con DFC.

La Gerencia realiza un monitoreo permanente de los vencimientos de sus obligaciones financieras y gestiona activamente su perfil de liquidez en el marco de su planificación financiera de corto y mediano plazo. En este contexto, la Sociedad mantiene su calificación crediticia y acceso a diversas fuentes de financiamiento, incluyendo el mercado de capitales y entidades financieras locales e internacionales.

Cabe destacar que esta situación es inherente al modelo de negocio de la Compañía, el cual se basa en la obtención de financiamiento para la inversión en activos de largo plazo. En consecuencia, la Gerencia considera que el capital de trabajo negativo no constituye un riesgo significativo para la continuidad operativa de la Sociedad.

d. Capital Social

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

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el capital social de la Compañía era de Ps. 4.630.787.640 y estaba representado por 4.630.787.640 cuotas sociales, de valor nominal Ps. 1 cada una, siendo su valor libros \$1 por cuota social. Cada cuota social posee los mismos derechos de voto y participaciones económicas.

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

e. Cambios significativos en tenencia social

Durante los últimos 2 años no ha habido cambios significativos en la titularidad de participaciones sociales de nuestros socios.

f. Integración de aumentos de capital social

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

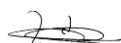
g. Cuotas sociales propias en cartera

La Emisora no posee ni poseía cuotas sociales emitidas por Plaza Logística.

h. Cambios significativos

Desde la fecha de cierre de los últimos Estados Financieros hasta la fecha del presente Prospecto, se han registrado los siguientes cambios significativos en Plaza Logística que puedan afectar el resultado de nuestras operaciones.

Reseña y perspectiva operativa y financiera



A continuación, se resume el análisis de la Gerencia de la información contable y datos operativos relevantes por los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, que deberán ser leídos junto con la información financiera sumaria expresada bajo el título “*Información Financiera*” en este Prospecto, los Estados Financieros de la Compañía y las notas y anexos a dichos estados contables incluidos en este Prospecto.

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

Resultado operativo

Resultados de las operaciones para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre 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 aumentaron un 9% a Ps. 67.185,3 millones para el ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025, de Ps. 61.441,7 millones para el ejercicio anterior. El incremento se explica fundamentalmente por el aumento del precio promedio del alquiler del 9% y por un leve incremento en la superficie alquilada (de 5.582.974 m² a 5.598.615 m²).

Ingresos por servicios

Los ingresos por servicios facturados a los inquilinos constan de:

- ingresos provenientes del cobro de expensas comunes para afrontar los gastos de operación de nuestros parques logísticos, entre los cuales se cuentan gastos de seguridad patrimonial, reparaciones menores y mantenimiento de áreas comunes, impuestos sobre la propiedad inmueble, seguros sobre los parques (responsabilidad civil, todo riesgo operativo), honorarios profesionales (facility management y otros), y gastos de alquiler. Adicionalmente, la Compañía factura una tarifa administrativa por metro cuadrado alquilado;
- ingresos por gastos propios de los inquilinos correspondientes a servicios públicos directamente atribuibles al consumo de cada locatario (electricidad y gas natural); y
- 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 ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2025 en comparación con el mismo período del año anterior, como consecuencia del aumento de la superficie alquilada previamente mencionado.

Costos de servicios

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

Los costos de servicios para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 comparado con el ejercicio anterior se incrementaron un 8% (Ps. 981,7 millones), tal como se observa en el siguiente cuadro, fundamentalmente por el aumento en Ps. 391 millones en servicios públicos, Ps. 282,1 millones en vigilancia y seguridad, Ps. 219,7 millones en gastos de mantenimiento y Ps. 124,3 millones en Alquileres, parcialmente compensado por la disminución en Ps.186,1 millones en otros impuestos y tasas, entre otros.



El siguiente cuadro muestra los costos de servicios de la Sociedad, abierto por tipo de gasto, para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, expresados en miles de pesos y en moneda homogénea del 31 de diciembre de 2025.

Doce meses finalizado el	Costo de servicios					
	31-12-25		31-12-24		Variación	
Electricidad, gas y comunicaciones	3.941.186	29%	3.550.190	29%	390.996	11%
Gastos de mantenimiento	2.655.195	20%	2.435.497	20%	219.698	9%
Vigilancia y seguridad	2.431.081	18%	2.149.028	17%	282.053	13%
Otros impuestos y tasas	2.099.910	16%	2.285.987	18%	(186.077)	-8%
Alquileres	798.088	6%	673.748	5%	124.340	18%
Sueldos y cargas sociales	670.912	5%	582.950	5%	87.962	15%
Seguros	470.444	4%	430.868	3%	39.576	9%
Depreciación de propiedad, planta y equipo	89.152	1%	78.008	1%	11.144	14%
Honorarios	59.985	0%	86.709	1%	(26.724)	-31%
Beneficios al personal	27.501	0%	18.372	0%	9.129	50%
Movilidad, viáticos y representación	12.316	0%	12.395	0%	(79)	-1%
Amortización de activos intangibles	104	0%	232	0%	(128)	-55%
Diversos	115.848	1%	86.017	1%	29.831	35%
	13.371.722	100%	12.390.001	100%	981.721	8%

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). La Compañía posee propiedades de inversión sobre terrenos propios y sobre terrenos concesionados. El valor razonable de las primeras es determinado por un tasador independiente externo aplicando el modelo recomendado por el Comité Internacional de Normas de Valuación – *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice* (USPAP). El valor de las propiedades de inversión sobre terrenos concesionados es determinado bajo el método de flujos de fondos proyectados descontados (“DCF”) basados en supuestos de valuación no observables. La ganancia 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). En el caso de DCF también se origina por la variación de los supuestos utilizados en cada período de medición.

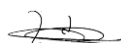
Al 31 de diciembre de 2025 en comparación con el año anterior, esta línea disminuyó su pérdida un 111% (Ps. 374.797,6 millones) debido a que la devaluación fue superior a la inflación comparativamente entre ambos períodos (2025: la devaluación fue del 40,99% y la inflación fue del 31,55%; 2024: la devaluación del período fue del 27,65% y la inflación fue del 117,76%) 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.

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 aumentaron en un 35% a Ps. 1.036 millones para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 de Ps. 768,6 millones para el ejercicio anterior, fundamentalmente por el incremento en Ps. 149,4 millones en multas y compensaciones comerciales, Ps. 123,3 millones en servicios administrativos, netos de costos, parcialmente compensado por la disminución de Ps. 5,3 millones en recupero de previsión para deudores incobrables.

El siguiente cuadro muestra los otros ingresos operativos de la Sociedad, abierto por tipo de gasto, para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 expresados en miles de pesos y en moneda homogénea del 31 de diciembre de 2025.

	Otros ingresos operativos					
	31-12-25		31-12-24		Variación	
Servicios administrativos, netos de costos	671.122	65%	547.846	71%	123.276	23%
Multas y compensaciones comerciales	364.886	35%	215.450	28%	149.436	69%
Recupero de previsión incobrables	-	0%	5.258	1%	(5.258)	-100%
	1.036.008	100%	768.554	100%	267.454	35%

Gastos de comercialización

Los gastos de comercialización se incrementaron un 1% a Ps. 4.040 millones para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, de Ps. 4.000,1 millones para el ejercicio anterior, fundamentalmente por el aumento en Ps. 113,3 millones en deudores incobrables y Ps. 33,2 millones en sueldos y cargas sociales, parcialmente compensado por la disminución en Ps. 100,6 millones en el impuesto sobre los ingresos brutos, Ps. 4,1 millones en otros gastos de comercialización, y Ps. 3,9 millones en beneficios al personal, entre otros.

El siguiente cuadro muestra los gastos de comercialización de la Sociedad, abierto por tipo de gasto, para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 expresados en miles de pesos y en moneda homogénea del 31 de diciembre de 2025.

Doce meses finalizado el	Gastos de comercialización					
	31-12-25		31-12-24		Variación	
Impuesto sobre ingresos brutos	3.133.191	78%	3.233.797	81%	(100.606)	-3%
Sueldos y cargas sociales	364.127	9%	330.958	8%	33.169	10%
Promoción y publicidad	197.102	5%	196.110	5%	992	1%
Incobrables	149.194	4%	35.873	1%	113.321	316%
Honorarios	105.623	3%	137.070	3%	(31.447)	-23%
Responsabilidad social empresarial	58.852	1%	42.400	1%	16.452	39%
Otros impuestos y tasas	24.121	1%	8.186	0%	15.935	195%
Beneficios al personal	-	0%	3.923	0%	(3.923)	-100%
Diversos	7.767	0%	11.819	0%	(4.052)	-34%
	4.039.977	100%	4.000.136	100%	39.841	1%

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 se incrementaron en un 8% a Ps. 8.100,3 millones para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, de Ps. 7.471,8 millones para el ejercicio anterior, fundamentalmente por el aumento en Ps. 521,2 millones en impuesto a los bienes personales, Ps. 405 millones en sueldos y cargas sociales y Ps. 22,7 millones en otros impuestos y tasas, parcialmente compensado por la disminución neta de Ps. 244 millones en depreciación de propiedad, planta y equipo y en amortización de activos intangibles y de Ps. 81,4 millones en honorarios, entre otros.

El siguiente cuadro muestra los gastos de administración de la Sociedad, abierto por tipo de gasto, para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, expresados en miles de pesos y en moneda homogénea del 31 de diciembre de 2025.

Doce meses finalizado el	Gastos de administración					
	31-12-25		31-12-24		Variación	
Sueldos y cargas sociales	3.632.576	45%	3.227.581	43%	404.995	13%
Impuesto a los bienes personales	2.266.951	28%	1.745.797	23%	521.154	30%
Honorarios	850.505	10%	931.882	12%	(81.377)	-9%
Otros impuestos y tasas	413.844	5%	391.185	5%	22.659	6%
Depreciación de propiedad, planta y equipo	277.173	3%	581.354	8%	(304.181)	-52%
Beneficios al personal	160.844	2%	150.705	2%	10.139	7%
Alquileres	107.110	1%	159.207	2%	(52.097)	-33%
Amortización de activos intangibles	74.551	1%	14.395	0%	60.156	418%
Gastos bancarios	47.805	1%	41.417	1%	6.388	15%
Movilidad, viáticos y representación	45.261	1%	59.286	1%	(14.025)	-24%
Gastos de mantenimiento	32.614	0%	24.671	0%	7.943	32%
Electricidad, gas y comunicaciones	14.680	0%	12.252	0%	2.428	20%
Diversos	176.416	2%	132.113	2%	44.303	34%
	8.100.330	100%	7.471.845	100%	628.485	8%

Otros gastos operativos

Los otros gastos operativos incluyen principalmente contingencias, otros impuestos, remuneraciones de áreas que se dedican a desarrollo de nuevos emprendimientos, entre otros.

Los otros gastos operativos se incrementaron un 3% a Ps. 1.854,8 millones para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 de Ps. 1.793,9 millones para el ejercicio anterior, fundamentalmente por el mayor cargo por Ps. 80,9 millones en otros gastos y Ps. 69,1 millones en remuneraciones y cargas sociales, parcialmente compensado por la disminución de Ps. 53,7 millones de la previsión para contingencias y por un menor cargo de Ps. 44,2 millones en consultoría y honorarios profesionales, entre otros.

Ingresos financieros

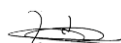
Los ingresos financieros incluyen principalmente los resultados por fondos comunes de inversión, por tenencia y venta de bonos (inversiones de cartera de corto plazo) el resultado por cálculo a valor actual de créditos fiscales y depósitos en garantía, e intereses ganados por mora la en la cobranza de los alquileres.

Los ingresos financieros disminuyeron un 60% (Ps. 4.619,6 millones) para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 en comparación con el mismo ejercicio del año anterior, fundamentalmente por el menor resultado por operaciones con inversiones en Ps. 2.374,7 millones, menor resultado por operaciones de obligaciones negociables propias por Ps. 2.096,6 millones y por una menor ganancia por el resultado por cálculo a valor actual de créditos fiscales, otros activos y depósitos en garantía por Ps. 239,5 millones, parcialmente compensado por mayores intereses ganados por Ps. 91,2 millones.

Costos financieros

Los costos financieros incluyen principalmente intereses sobre préstamos bancarios y amortización de gastos diferidos de obtención de deuda, la revaluación de deudas en UVAs, la diferencia de cambio, neta, comisión por reserva de fondos de préstamos (commitment fee), honorarios profesionales, el resultado pérdida por cálculo a valor actual de créditos fiscales y depósitos en garantía, y el resultado por fondos comunes de inversión, por tenencia y venta de bonos (inversiones de cartera de corto plazo).

Los costos financieros disminuyeron un 21% (Ps. 16.144,5 millones) para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 comparativamente con el mismo ejercicio del año anterior, principalmente como resultado del menor cargo de Ps. 28.281,4 millones por la revaluación de las obligaciones negociables en UVAs, menores intereses sobre préstamos bancarios, obligaciones negociables y amortización de gastos diferidos por Ps. 5.148,9 millones, disminución de Ps. 96,2 millones en intereses por préstamos con partes relacionadas, menor cargo de otros



impuestos y otros costos financieros por Ps. 82,1 millones y por un menor cargo por comisión por mantenimiento de fondos no desembolsados en Ps. 31,4 millones, parcialmente compensado por un mayor cargo de las diferencias de cambio por Ps. 14.738,7 millones producto principalmente del incremento de la posición neta de pasivos en dólares y de la mayor devaluación del peso argentino frente al dólar (la devaluación fue de 40,99% para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 mientras que fue del 27,65% para el ejercicio anterior), mayor cargo por descuento en el valor actual de créditos fiscales, otros activos y depósitos en garantía en Ps. 2.712 millones, incremento de Ps. 35,7 millones en honorarios profesionales, y por un mayor cargo por resultado por operaciones de ON propias de Ps. 9 millones.

Liquidez y Recursos de capital

▪ **Fuentes de liquidez**

Para mayor información ver “Capítulo IV – Políticas de la Emisora, acápite 5 - Políticas de Financiamiento - Liquidez y Recursos de Capital - Fuentes de liquidez”.

▪ **Nivel de endeudamiento**

Ver apartado Capitalización y Endeudamiento en el presente Capítulo.

▪ **Obligaciones Negociables y Nuevos Financiamientos**

Ver “Capítulo II – Información sobre la Emisora, acápite 5 - Obligaciones Negociables y Nuevos Financiamientos”.

▪ **Compromisos significativos de inversión de capital**

A todo evento la Emisora declara, que en su opinión, el capital de trabajo es suficiente para los requerimientos actuales.

Información sobre tendencias.

Ver sección “3. Mercado de centros logísticos y depósitos” del Capítulo II CAPÍTULO II - INFORMACIÓN SOBRE LA EMISORA



CAPÍTULO IX - DESTINO DE LOS FONDOS

Los fondos provenientes de la colocación de las Obligaciones Negociables que se emitan bajo el marco del Programa Global podrán ser destinados a uno o más de cualquiera de los destinos contemplados en la Ley de Obligaciones Negociables, correspondiendo al Directorio decidir específicamente la asignación que en cada caso se dará al producido, según se establezca en el Suplemento de Precio respectivo. Según requiere el artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables, la Compañía empleará el producido neto de la oferta y colocación de cualquier clase de obligaciones negociables emitidas en el marco del Programa Global para uno o más de los siguientes propósitos (i) inversiones en activos tangibles ubicados en Argentina, (ii) capital de trabajo a utilizar en la Argentina, (iii) refinanciar deuda, sea al vencimiento original o antes de su vencimiento, y (iv) para financiar aportes de capital a sociedades controladas o vinculadas que utilizarán dichos aportes exclusivamente a los fines indicados en los anteriores puntos (i), (ii) o (iii). La Compañía determinará el destino específico de los fondos de la oferta y colocación de cada Clase y/o Serie de Obligaciones Negociables, y lo indicará en el Suplemento de Precio correspondiente.

Asimismo, el producido neto proveniente de la emisión de cada Clase de Obligaciones Negociables, en cumplimiento del artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables y en virtud de los lineamientos establecidos en el art. 4.5 del Anexo III - Capítulo I - Título VI de las Normas de la CNV, podrá ser destinado a proyectos sociales verdes, y/o sustentables de acuerdo con los “*Lineamientos para la Emisión de Valores Negociables Sociales, Verdes y Sustentables en Argentina*” contenidos en el Anexo III del Capítulo I del Título VI de las Normas de CNV, conforme se especifique en el Suplemento de Precio aplicable.

En estos casos, Plaza Logística definirá los proyectos que serán financiados en el Suplemento de Precio aplicable, describiendo los impactos estimados en base a su posibilidad de medición de acuerdo a lo establecido en el marco de la emisión respectiva. Asimismo, y a fin de determinar la elegibilidad de los proyectos, se incluirá una declaración sobre los objetivos ambientales y/o sociales, los procesos para determinar la elegibilidad del proyecto, y los criterios de elegibilidad y de exclusión, o cualquier otro proceso utilizado para identificar y gestionar los riesgos ambientales y/o sociales asociados con los proyectos. Adicionalmente, a fin de asegurar que los recursos provenientes de este tipo de emisiones sean utilizados de acuerdo con los principios convenidos, en el Suplemento de Precio se establecerán los mecanismos que garanticen la trazabilidad y la transparencia en el uso de los fondos y la Sociedad proporcionará, a través de un reporte anual, información actualizada y accesible sobre el uso de los fondos e impacto del valor negociable durante su vigencia y hasta que la totalidad de los fondos hayan sido asignados, salvo que se presente un acontecimiento relevante que deba ser informado antes del año (el “Reporte”). Dicho Reporte incluirá: una breve descripción de los proyectos y montos desembolsados, incluyendo, cuando sea posible, el porcentaje de los ingresos que se han asignado a diferentes sectores elegibles y tipos de proyectos, y a la financiación y refinanciación; el impacto esperado de los proyectos; indicadores de desempeño cualitativos y, cuando sea factible, medidas cuantitativas de desempeño del impacto de los proyectos; y la divulgación de la metodología y los supuestos subyacentes utilizados para preparar los indicadores de rendimiento y las métricas.

Por último, el Suplemento de Precio contendrá la leyenda exigida por las Normas de la CNV en cuanto a que el organismo no se pronuncia sobre el carácter Social, Verde y/o Sustentable que pueda tener la emisión, siendo responsabilidad de la Emisora seguir los lineamientos antes mencionados.

Obligaciones Negociables Sociales, Verdes y Sustentables

En el caso de emitirse obligaciones negociables que califiquen cómo Sociales, Verdes y Sustentables, las mismas se emitirán siguiendo los Lineamientos para la Emisión de Valores Negociables Sociales, Verdes y Sustentables en Argentina” contenidos en el Anexo III del Capítulo I del Título VI de las Normas de CNV, Guía de Bonos Sociales Verdes y Sustentables en el Panel de BYMA y Reglamento para el Listado de Obligaciones Negociables y/o Títulos Públicos conforme: (i) los Principios de Bonos Verdes (“*Green Bond Principles*”, o “GBP” por sus siglas en ingles) de la Asociación Internacional del Mercado de Capitales (“*International Capital Market Association*” o “ICMA” por sus siglas en ingles), (ii) los Principios de los Bonos Sociales (“*Social Bond Principles*” o “SBP” por sus siglas en ingles) y (iii) la Guía de los Bonos Sostenibles (“*Sustainability Bond Guidelines*” o “SBG” por sus siglas en ingles). Asimismo,



se podrá seguir el estándar internacional para los Bonos Climáticos ("*International Climate Bonds Standard*" o "CBS" por sus siglas en inglés) administrado por la Iniciativa de Bonos Climáticos ("*Climate Bonds Initiative*" o "CBI" por sus siglas en inglés).

Descripción de los bonos temáticos

- **Bonos Verdes:** Son definidos por los GBP como aquellos en los que los fondos se aplicarán exclusivamente para financiar, o refinanciar, ya sea en parte o en su totalidad, proyectos verdes elegibles, nuevos o existentes y que se encuentren en línea con los cuatro componentes principales de los GBP. Los fondos de la emisión se destinan exclusivamente a financiar actividades con beneficios ambientales. Asimismo, los fondos podrán utilizarse para sus gastos relacionados al proyecto, tales como investigación y desarrollo, etc.
- **Bonos Sociales:** Son definidos por los SBP como aquellos en los que los fondos se aplicarán exclusivamente para financiar o refinanciar, en parte o en su totalidad, proyectos sociales elegibles, ya sean nuevos o existentes; y que estén alineados con los cuatro componentes principales de los SBP. Los proyectos sociales deberán tener como objetivo ayudar a abordar o mitigar un determinado problema social o conseguir resultados sociales positivos en especial, pero no exclusivamente, para un determinado grupo de la población. Los fondos de la emisión se destinarán a proyectos con beneficios sociales y los gastos relacionados con el proyecto, tales como investigación y desarrollo, etc.
- **Bonos Sustentables:** Los SBP los definen como aquellos en donde los fondos se aplicarán exclusivamente a financiar o refinanciar, en forma total o parcial, una combinación de proyectos verdes y sociales que estén alineados con los cuatro componentes principales de los GBP y SBP.

Obligaciones Negociables conforme otras alternativas de etiquetado

Asimismo, la Sociedad podrá emitir Obligaciones Negociables conforme otras alternativas de etiquetado de conformidad con los *Lineamientos para la Emisión de Valores Temáticos en Argentina* contenidos en el Anexo III, Capítulo I, Título VI de las Normas. En tales casos la adecuación de las Obligaciones Negociables a dichos lineamiento o parámetros será debidamente informada en el Suplemento correspondiente en el que se incorporará la información correspondiente.



CAPÍTULO X - INFORMACIÓN ADICIONAL

1. Instrumento constitutivo y Contrato Social

a. Registro y número de inscripción de la Sociedad

La Sociedad fue constituida bajo la denominación de Plaza Logística Sociedad Anónima, por escritura pública número 102, de fecha 18 de agosto de 1992, cuyo primer testimonio se inscribió en la IGJ, con fecha 28 de agosto de 1992, bajo el número 8038, del Libro 111, Tomo "A" de SA.

Con fecha 18 de junio de 1999 se inscribió en la IGJ, bajo el número 8576, del Libro 5, Tomo "-" de Sociedades por acciones, la escritura pública número 816, continente de la transformación de Plaza Logística S.A. en S.R.L., y con la misma fecha y ante el mismo Registro se inscribió, bajo el número 4632, del Libro 111, Tomo "-", de S.R.L., la escritura pública número 867, continente de una rectificación en la redacción de la cláusula 5° del Contrato Social, relativa a la administración de la Compañía.

Objeto Social

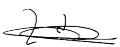
La cláusula 3° del Contrato Social describe el objeto social de la Compañía en los siguientes términos: *“La sociedad tiene por objeto realizar por cuenta propia, por cuenta de terceros y/o asociada a terceros, las siguientes operaciones: Compra, venta, permuta, alquiler, arrendamiento, construcción, administración y desarrollo de propiedades inmuebles, inclusive las comprendidas bajo el Régimen de Propiedad Horizontal como así también toda clase de operaciones inmobiliarias, incluyendo el fraccionamiento y posterior loteo de parcelas. Estará habilitada asimismo a dar y tomar préstamos, otorgando garantías a nombre propio o a favor de terceros, ya sea a título gratuito u oneroso. A tal fin la sociedad tiene plena capacidad jurídica para adquirir derechos y contraer obligaciones y ejercer todos los actos que no sean prohibidos por las leyes o por este contrato”*.

Disposiciones del Contrato Social respecto a gerentes

La Reunión de Socios es soberana para designar como gerentes a las personas que disponga en cada caso. La cláusula 5° del Contrato Social establece que los gerentes permanecen en sus cargos por tiempo indeterminado.

La administración de la Sociedad está a cargo de la Gerencia, integrada por un mínimo de 1 (un) y un máximo de 5 (cinco) Gerentes Titulares. La representación legal y el uso de la firma social estará a cargo de uno o más Gerentes Representantes designado por la Reunión de Socios quien tiene el uso de la firma social y en tal carácter dispone de todas las facultades para realizar los actos y operaciones y suscribir los contratos y realizar los actos frente a terceros que fueran necesarios para el cumplimiento del objeto social. La Gerencia tiene todas las facultades de administración y disposición para actuar ampliamente en todos los negocios sociales. Puede, en consecuencia, celebrar en nombre de la Sociedad cualquier acto o suscribir cualquier contrato, incluyendo sin limitación aquellos para la adquisición de bienes muebles o inmuebles, incluyendo su enajenación, cesión, locación, gravamen con derechos reales así como también operar en nombre de la Sociedad con toda clase de bancos, compañías financieras o entidades crediticias oficiales o privadas. Sin embargo, se requerirá el consentimiento previo de los socios reunidos en Reunión de Socios para la realización de los siguientes actos u operaciones:

- (a) aprobar cualquier tipo de modificación al objeto social o a la naturaleza del negocio de la Sociedad o del domicilio de la Sociedad o sus subsidiarias;
- (b) instrumentar cualquier modificación al valor nominal de las cuotas de la Sociedad;
- (c) aprobar cualquier suspensión o limitación de los derechos de preferencia y de acrecer en los supuestos autorizados por la Ley 19.550;
- (d) aprobar cualquier disposición directa o indirecta (incluida la venta, transferencia, transmisión, intercambio, o el otorgamiento de cualquier opción o derecho de preferencia) de activos o derechos que tengan un valor superior a dos millones de Dólares Estadounidenses (US\$ 2.000.000) o su equivalente en otras monedas;
- (e) aprobar la creación de derechos de garantía o de gravámenes sobre activos, incluyendo inmuebles, por un monto superior a dos millones de Dólares Estadounidenses (US\$ 2.000.000) o su equivalente en otras monedas;



- (f) aprobar la emisión del otorgamiento de garantías en respaldo de, o el compromiso de incurrir en cualquier deuda por parte de la Sociedad o cualquiera de sus subsidiarias, excepto que tal incurrimiento fuera por un monto menor a un millón de Dólares Estadounidenses (US\$ 1.000.000), o su equivalente en otras monedas;
- (g) instrumentar cualquier fusión, escisión, consolidación, transformación de tipo societario, reconstitución o reestructuración de cualquiera de sus subsidiarias, la transmisión, transferencia, en una sola transacción o en una serie de transacciones relacionadas, que resulte en un cambio de control de cualquiera de sus subsidiarias;
- (h) llevar a cabo cualquier presentación voluntaria en, o la aprobación de cualquier procedimiento relativo a la insolvencia de la Sociedad (incluyendo la quiebra, el concurso preventivo, la designación de cualquier interventor o administrador judicial respecto a la Sociedad o de cualquiera de sus subsidiarias), disolución, liquidación, y/o la celebración de un acuerdo preventivo extrajudicial por parte de la Sociedad o de sus subsidiarias;
- (i) llevar a cabo cualquier reducción o rescate de capital o readquisición de cuotas sociales, excepto por recompra o rescate de cuotas en el marco de un plan que otorgue a los trabajadores de la Sociedad o de sus subsidiarias una opción de compra respecto a las mismas, de conformidad con lo establecido en el apartado (k) a continuación;
- (j) tomar cualquier decisión relativa a la cotización, negociación, oferta pública, así como el retiro de cotización, negociación y oferta pública, de títulos valores de la Sociedad o de sus subsidiarias;
- (k) aprobar la adopción, modificación, enmienda o revisión de cualquier plan de compra de cuotas o cualquier política similar o acuerdo que le otorgue el derecho a un empleado, administrador, gerente o tercero para recibir cuotas, u opciones de compra respecto de las cuotas de la Sociedad o de cualquier subsidiaria;
- (l) aprobar la remoción o reemplazo de los auditores independientes de la Sociedad a menos que la firma que reemplace a los mismos sea cualquiera de PwC, Deloitte, Ernst & Young o KPMG, hacer cualquier elección significativa en materia de impuestos;
- (m) celebrar cualquier contrato que individualmente involucre una suma mayor a quinientos mil Dólares Estadounidenses (US\$500.000) o su equivalente en otras monedas, salvo aquellos contratos que fueran exceptuados en virtud de los demás apartados del presente Artículo Quinto del Contrato Social;
- (n) prestar consentimiento para la celebración de un acuerdo transaccional o reconocer la responsabilidad de la Sociedad en el marco de cualquier litigio que involucre una potencial contingencia o pérdida para la Sociedad en exceso de quinientos mil Dólares Estadounidenses (US\$500.000) o su equivalente en otras monedas, excepto a fines de que el acuerdo transaccional o reconocimiento de la responsabilidad de la Sociedad esté asegurado y que, teniendo en cuenta la cobertura de dicho seguro, el pasivo correspondiente a la Sociedad o cualquiera de sus subsidiarias sea inferior a quinientos mil Dólares Estadounidenses (US\$500.000) o su equivalente en otras monedas;
- (o) celebrar cualquier acuerdo de asociación, unión transitoria de empresas, agrupación de colaboración empresaria o *joint venture* con un tercero, excepto en aquellos casos en que dichos contratos tuvieran relación con el aporte de inmuebles por parte de sus propietarios, y en la medida en que los mismos tuvieran un valor inferior a un millón de Dólares Estadounidenses (US\$ 1.000.000) o su equivalente en otras monedas;
- (p) aprobar cualquier cambio en el número y composición de comité especial de la gerencia de la Sociedad o de cualquiera de sus subsidiarias; y
- (q) aceptar o asumir el compromiso de realizar cualquiera de las cuestiones enunciadas en los apartados (a) a (p) precedentes.
- (ii) No existe disposición del Contrato Social respecto al retiro o no retiro de los gerentes al llegar a una edad límite.
- (iii) El Contrato Social no requiere que los gerentes sean titulares de cuotas de la Compañía.

No existen previsiones estatutarias especiales asociadas a facultades especiales en cabeza de los administradores diferentes a las anteriormente individualizadas, en especial en lo atinente a la posibilidad de tomar prestamos, edad



Nicolás Mesa
Responsable de Relaciones con el Mercado

límite de retiro, votaciones sobre propuestas de interés personal (sin perjuicio de las políticas internas que pueda tener la Emisora al respecto).

Derechos, preferencias y restricciones de las cuotas

(i) La cláusula 9° del Contrato Social describe el derecho de dividendos de la Compañía en los siguientes términos: “De las utilidades líquidas y realizadas se destinará: (A) el cinco por ciento al fondo de reserva legal, hasta alcanzar el 20% del capital social. (B) El importe que se establezca para retribución de los gerentes. (C) El remanente, previa deducción de cualquier otra reserva que los socios dispusieran constituir, se distribuirá entre los mismos en proporción al capital integrado.”

(ii) La cláusula 4° del Contrato Social describe el derecho de voto en la Compañía en los siguientes términos: “El capital social se fija en la suma de cuatro mil seiscientos treinta millones setecientos ochenta y siete mil seiscientos cuarenta pesos (\$4.630.787.640), dividido en cuatro mil seiscientos treinta millones setecientos ochenta y siete mil seiscientos cuarenta (4.630.787.640) cuotas de valor nominal \$1 cada una y con derecho a un voto por cuota”.

(iii) Los derechos a participar en las utilidades de la Compañía son los que surgen de la cláusula 9° del Contrato Social, transcrita más arriba, y de la aplicación de las normas generales en la materia.

(iv) La cláusula 10° del Contrato Social describe el derecho de participar en cualquier excedente en el caso de liquidación de la Compañía en los siguientes términos: “Disuelta la sociedad por cualquier de las causas previstas en el Artículo 94 de la 19.550, la liquidación será practicada por los gerentes o por la persona que designen los socios. Cancelado el pasivo y reembolsado el capital, el remanente se repartirá entre los socios a prorrata de sus respectivas tenencias”.

(v) No existe disposición especial del Contrato Social para el rescate. Se aplican las normas generales que rigen al respecto.

(vi) No existe disposición especial del Contrato Social para un fondo de rescate de cuotas.

(vii) No existe disposición especial del Contrato Social acerca de otras compras de cuotas por parte de la Compañía.

(viii) No existe ninguna disposición especial del Contrato Social discriminatoria contra cualquier tenedor existente o futuro de cuotas como resultado de la tenencia, cualquiera sea la cantidad de cuotas.

Medidas necesarias para modificar los derechos de los socios

La cláusula 6° del Contrato Social describe las medidas necesarias para modificar los derechos de los socios de la Compañía en los siguientes términos: “Las resoluciones sociales se adoptarán o bien por reunión de socios o bien en la forma dispuesta en el Artículo 159, primera parte, párrafo segundo de la Ley 19.550. Rigen las mayorías previstas en el Artículo 160 de la citada ley y cada cuota da derecho a un voto. Toda comunicación o citación a los socios se sujetará a lo dispuesto en el Artículo 159, último párrafo de la ley 19.550”. No hay estipulaciones que establezcan condiciones más gravosas que las requeridas por las disposiciones legales.

Formalidades para Reuniones de Socios

Las formalidades aplicables a la convocatoria de las Reuniones de Socios de la Compañía están descritas en la cláusula 6° del Contrato Social, tal como fuere transcrita anteriormente.

Limitaciones a los derechos a poseer cuotas

No existe limitación de los derechos a poseer cuotas, incluyendo los derechos de socios no residentes o extranjeros a tener o ejercer los derechos de voto de las cuotas.

Disposición del Contrato Social que pueda afectar el control de la Compañía

No existe disposición del Contrato Social que pudiera tener efecto en demorar, diferir o prevenir un cambio en el control de la Compañía.



Disposición del Contrato Social por la cual se deba revelar la propiedad de la tenencia de cuotas

No existe disposición del Contrato Social por la cual se deba revelar la propiedad de la tenencia de cuotas. No obstante ello, toda transferencia de cuotas debe inscribirse en el Registro Público de Comercio. Asimismo se aplican las Normas de la CNV que rigen al respecto.

Ley aplicable

La ley aplicable a la Compañía es la que rige en la República Argentina.

Condiciones para cambios en el capital

No existe disposición del Contrato Social acerca de condiciones que rigen los cambios en el capital que sean más estrictas que las requeridas por las disposiciones legales.

2. Contratos importantes y proceso judiciales o administrativos relevantes

Plaza Logística no ha celebrado contratos importantes fuera del curso ordinario de sus negocios adicionales a los mencionados en el presente Prospecto.

Asimismo, Plaza Logística no es parte ni tiene conocimiento de la existencia de proceso judiciales o administrativos relevantes distintos a los informados en el Proespecto.

3. Control de Cambios en la Argentina

En el marco de las facultades otorgadas al Poder Ejecutivo Nacional por la Ley de Emergencia Pública, en febrero de 2002, a través del Decreto N° 260/2002, el Poder Ejecutivo Nacional estableció (i) el entonces denominado “Mercado Único y Libre de Cambios, por el cual debían cursarse todas las operaciones de cambio en divisas extranjeras; y (ii) que las operaciones de cambio en divisas extranjeras debían ser realizadas al tipo de cambio libremente pactado y sujetarse a los requisitos y a la reglamentación que estableciera el BCRA.

En junio de 2005, mediante el Decreto N° 616/2005, el Poder Ejecutivo Nacional estableció que: (a) todos los ingresos de fondos al MLC originado en el endeudamiento con el exterior de personas físicas o personas jurídicas pertenecientes al sector privado, con excepción de las operaciones de financiación del comercio exterior y las emisiones primarias de títulos de deuda que cuenten con oferta pública y listado en mercados autorregulados; y (b) todos los ingresos de fondos de no residentes cursados a través del MLC destinados a tenencias de moneda local; adquisición de activos o pasivos financieros de todo tipo del sector privado financiero o no financiero, excluyendo la inversión extranjera directa y las emisiones primarias de títulos de deuda y de acciones que cuenten con oferta pública y listado en mercados autorregulados; e inversiones en valores emitidos por el sector público que sean adquiridos en mercados secundarios, debían cumplir diversos requisitos, entre ellos: (i) los fondos ingresados solo podían ser transferidos fuera del MLC al vencimiento de un plazo de 365 días corridos, a contar desde la fecha en que los fondos fueron recibidos en Argentina; (ii) el resultado de la liquidación de los fondos ingresados debía acreditarse en una cuenta del sistema bancario local; (iii) la constitución de un depósito nominativo, no transferible y no remunerado, por el 30% del monto involucrado en la operación correspondiente, durante un plazo de 365 días corridos, de acuerdo a las condiciones que se establecían en la reglamentación (el “Depósito”); y (iv) el Depósito debía constituirse en Dólares Estadounidenses en entidades financieras del país, no pudiendo generar interés o beneficio de ningún tipo ni ser utilizado como garantía.

En 2015, se modificó el Decreto 616/2005, reduciendo (i) a cero (0) el porcentaje del Depósito y (ii) el plazo de permanencia en el país de fondos por nuevo endeudamiento financiero incurrido por residentes, mantenido por acreedores extranjeros y liquidado a través del MLC de 365 a 120 días corridos desde la fecha de liquidación del monto pertinente.

Con fecha 8 de agosto de 2016, el BCRA estableció un nuevo régimen de tipos de cambio mediante la Comunicación “A” 6037, modificando sustancialmente las regulaciones de cambio existentes y facilitando el acceso al MLC. Con fecha 19 de mayo de 2017, el BCRA dictó la Comunicación “A” 6244 que, con vigencia a partir del 1



Nicolás Mesa
Responsable de Relaciones con el Mercado

de julio de 2017, modificó y flexibilizó significativamente todas las normas que reglamentaban la operatoria en el MLC. Sin embargo, mantuvieron su vigencia las normas vinculadas con regímenes informativos y relevamientos, entre ellos, el “*Relevamiento de emisiones de títulos de deuda y pasivos externos del sector financiero y privado no financiero*” y el “*Relevamiento de inversiones directas*”, que, mediante la Comunicación “A” 6401 del 26 de diciembre de 2017, fueron reemplazados por el “*Relevamiento de Activos y Pasivos Externos*”.

La Comunicación “A” 6037 estableció, entre otras cosas, las siguientes:

- El principio de un mercado único y libre de cambios. De acuerdo con el punto 1.1 de la citada comunicación “*Todas las personas humanas o jurídicas, patrimonios y otras universalidades podrán operar libremente en el mercado de cambios*”.
- La obligación de llevar a cabo operaciones cambiarias a través de entidades autorizadas se mantiene.
- La eliminación del horario de funcionamiento del MLC.
- La obligación de los residentes de cumplimentar el “*Relevamiento de emisiones de títulos de deuda y pasivos externos*” (Comunicación “A” 3602 y complementarias) y el “*Relevamiento de inversiones directas*” (Comunicación “A” 4237 y complementarias), incluso cuando no se haya producido un ingreso de fondos al MLC y/o no se prevea acceder en el futuro al mismo por las operaciones que corresponde declarar, se mantiene.

Todas las normas que reglamentaban la operatoria cambiaria fueron reemplazadas por las disposiciones contenidas en la Comunicación “A” 6244. Las normas vinculadas con regímenes informativos, relevamientos o seguimientos relacionados con dichos tópicos se mantienen vigentes. A través del artículo 188 del Decreto de Necesidad y Urgencia N° 27/2018 se sustituyó el artículo 1 del Decreto N° 260/2002, estableciéndose un MLC (allí denominado como “*Mercado Libre de Cambios*”) por el cual se cursarían las operaciones de cambio realizadas por entidades financieras y demás personas autorizadas por el BCRA para dedicarse de manera permanente o habitual al comercio de la compra y venta de monedas y billetes extranjeros, oro amonedado o en barra de buena entrega, cheques de viajero, giros, transferencias u operaciones análogas en moneda extranjera. De este modo, se suprimió el MLC a través del cual debían cursarse todas las operaciones de cambio de divisas extranjeras, a fin de generar un mercado de cambios eficiente y competitivo, que provea soluciones a quienes necesitan realizar operaciones de cambio de manera segura y accesible.

Sin embargo, luego de conocerse los resultados de las PASO en agosto de 2019, una crisis generalizada en los mercados argentinos obligó a implementar ciertas reformas significativas al régimen cambiario, así como al ingreso y egreso de fondos del país, con el objeto de disminuir la volatilidad de la variación del tipo de cambio ante la incertidumbre provocada por los resultados de las PASO.

Fue así que a partir de septiembre de 2019 se reinstauraron en Argentina varias de las restricciones cambiarias que habían sido anteriormente levantadas y se han implementado otras restricciones cambiarias nuevas, todas las cuales se encuentran contenidas en el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 609/2019, en el Texto Ordenado de las Normas sobre Exterior y Cambios del BCRA y en las Comunicaciones adicionales dictadas de tiempo en tiempo por el BCRA.

A continuación, se detallan los aspectos que consideramos más relevantes de la normativa emitida por el BCRA, sobre la base del texto ordenado de la Comunicación “A” 8307 (el “Texto Ordenado”), sin perjuicio de lo cual destacamos que esto no es más que un breve resumen de la normativa vinculada al de control de cambio en la Argentina. El resumen en cuestión, podría encontrarse incompleto, no considerar cuestiones que pudieran tener especial relevancia para el inversor, según sea el caso, resultar de una de interpretación o conclusión diferente a las aplicables por la CNV o terceros, o encontrarse desactualizado a la fecha de lectura del Prospecto de Programa Global. No puede garantizarse que los tribunales y autoridades responsables de la aplicación de las reglamentaciones le darán la misma interpretación que se efectúa en el siguiente resumen o que no habrá cambios en dichas reglamentaciones o en la interpretación de las mismas por parte de tales tribunales y autoridades. Se recomienda a todo inversor, que, antes, durante y luego de realizar cualquier acto con o asociado con las Obligaciones



Nicolás Mesa
Responsable de Relaciones con el Mercado

Negociables, consulte con sus asesores legales y dé una lectura completa a la normativa dictada por el BCRA, en especial aquella de índole cambiaria.

A través del Texto Ordenado, el BCRA condensó en un único cuerpo la normativa sobre exterior y cambios, incorporando las sucesivas modificaciones que había sufrido el anterior texto ordenado e incorporando a su vez ciertas modificaciones e interpretaciones normativas. Entre las disposiciones más importantes en materia de ingresos por el MLC que se encuentran en el Texto Ordenado pueden destacarse: (i) la obligación de ingresar y liquidar divisas en el mercado de cambios en ciertos plazos por determinados productos de la exportación de bienes y de servicios por parte de residentes y de la percepción de montos en moneda extranjera por la enajenación a no residentes de activos no financieros no producidos, (ii) la obligación de ingresar y liquidar en el MLC los desembolsos producto de endeudamientos financieros posteriores al 1 de septiembre de 2019 de residentes con el exterior y de los montos producto de emisiones de títulos denominados y suscriptos en moneda extranjera con registro público en el país a partir del 29 de noviembre de 2019, como requisito –junto a la declaración en el relevamiento de activos y pasivos externos del BCRA– para el posterior acceso al MLC a los efectos de atender el pago de capital e intereses, y (iii) la posibilidad de que las entidades realicen operaciones de canjes y arbitrajes con clientes en la medida que no correspondan a operaciones alcanzadas por la obligación de liquidación en el MLC, entre otros.

Cabe destacar las diferencias presentes a lo largo del Texto Ordenado en el régimen aplicable para personas jurídicas y para personas humanas, dado que desde la Comunicación “A” 8226 muchas limitaciones y requisitos dejaron de serle aplicables a estas últimas, partiendo de la posibilidad de que las personas humanas residentes pueden acceder a la MLC sin autorización previa del BCRA para la compra de moneda extranjera para tenencia o para la constitución de depósitos (códigos de concepto A07 y A09), sujeto a determinados requisitos pero con mayor flexibilidad que el régimen anterior. Entre las disposiciones más importantes de los requisitos específicos en materia de egresos por el MLC pueden destacarse:

(i) la imposición de ciertas restricciones para el acceso al MLC para el pago de importaciones –y de deudas por importaciones, incluyendo los intereses– de bienes y servicios por parte de residentes al exterior;

(ii) la necesidad de cumplir los presupuestos previstos en el apartado 3.4. del Texto Ordenado bajo los cuales la normativa cambiaria permite acceder al MLC para el giro al exterior de divisas producto de utilidades y dividendos a accionistas no residentes;

(iii) la obligación de cumplir con ciertos requisitos para quien pretenda acceder al MLC para el repago del capital e intereses de endeudamientos financieros con el exterior como (a) demostrar el ingreso y liquidación de divisas en el MLC por un monto equivalente al valor nominal del endeudamiento financiero con el exterior, salvo ciertos supuestos en los que se considera cumplimentando, (b) contener la declaración correspondiente al endeudamiento del que se trate en la última presentación vencido del relevamiento de activos y pasivos externos, (c) que el acceso al MLC se produzca con una anterioridad no mayor a los 3 (tres) días hábiles a la fecha de vencimiento del servicio de capital o interés a pagar, salvo conformidad previa del BCRA o bajo el cumplimiento determinados supuestos y condiciones, (d) la posibilidad de precancelar capital e intereses en forma simultánea con la liquidación de un nuevo endeudamiento financiero con el exterior, bajo determinadas situaciones, (e) la necesidad de contar con la conformidad previa del BCRA para el acceso al MLC para la cancelación al vencimiento de capital de los endeudamientos financieros con el exterior del sector privado no financiero cuando el acreedor sea una contraparte vinculada al deudor, salvo determinadas operaciones cuando estas encuadren en las situaciones previstas en el punto 3.5.6. del Texto Ordenado, (f) la falta de necesidad de conformidad previa del BCRA para el acceso al MLC para la cancelación al vencimiento de capital e intereses de los endeudamientos financieros con el exterior, cuando se cumplan ciertas condiciones, (g) la posibilidad de que los endeudamientos financieros con el exterior puedan ser cancelados –incluyendo sus servicios de capital e intereses– a partir de su vencimiento mediante la aplicación de cobros de exportaciones de bienes y servicios, en la medida que se cumplan determinados requisitos, permitiéndose que los mencionados cobros sean acumulados, por los montos exigidos en los contratos de endeudamiento, en



cuentas del exterior y/o el país con el objeto de garantizar la cancelación de los servicios de los endeudamientos financieros con el exterior;

(iv) el acceso al mercado de cambios para realizar pagos de intereses de deudas comerciales por la importación de bienes y servicios con contrapartes vinculadas del exterior en tanto el vencimiento de los intereses se produzca a partir de 5 de julio de 2024. Asimismo, permite el acceso al mercado de cambios para realizar pagos de intereses de deudas comerciales y de intereses de endeudamientos financieros, cuando el acreedor sea una contraparte vinculada con el deudor, en la medida que se cumplan los restantes requisitos aplicables y el pago se efectúa de manera simultánea con la liquidación por un importe no menor al monto de intereses por el cual que se accede al mercado de cambios;

(v) la prohibición del acceso al MLC para el pago de deudas y otras obligaciones en moneda extranjera entre residentes concertadas a partir del 1 septiembre de 2019, excepto por la cancelación a partir de su vencimiento de capital e intereses de (a) las financiaciones en moneda extranjera otorgadas por entidades financieras locales, incluyendo los pagos por los consumos en moneda extranjera efectuados mediante tarjetas de crédito o de compra, excepto la cancelación de giros en descubierto en cuentas corrientes en dólares que sólo podrá efectuarse con fondos en esa moneda de libre disponibilidad del cliente, (b) las emisiones de títulos de deuda realizadas a partir del 1 septiembre de 2019 con el objeto de refinanciar deudas comprendidas en el punto 3.6.2. del Texto Ordenado y que conlleven un incremento de la vida promedio de las obligaciones, (c) las emisiones realizadas a partir del 29 de noviembre de 2019 de títulos de deuda con registro público en el país, denominadas y suscriptas en moneda extranjera y cuyos servicios sean pagaderos en moneda extranjera en el país, en la medida que la totalidad de los fondos obtenidos hayan sido liquidados en el MLC. En caso de tratarse de títulos de deuda emitidos por entidades financieras locales a través de operaciones concertadas a partir del 26 de mayo de 2025, el pago debe tener lugar una vez transcurrido, como mínimo, 12 meses desde su fecha de emisión; (d) pagarés con oferta pública emitidos en el marco de la Resolución General CNV N° 1003/24 y concordantes, denominados y suscriptos en moneda extranjera y cuyos servicios de capital e intereses sean pagaderos en moneda extranjera en el país, en la medida que la totalidad de los fondos obtenidos hayan sido liquidados en el mercado de cambios, (e) valores de deuda fiduciaria emitidos por fiduciarios de fidecomisos financieros con oferta pública concretadas en concordancia con las disposiciones de la CNV en la materia, denominados y suscriptos en moneda extranjera y cuyos servicios de capital e intereses sean pagaderos en moneda extranjera en el país, en la medida que la totalidad de los fondos obtenidos hayan sido liquidados en el MLC; (f) emisiones de valores comprendidos en los puntos (c) a (e) anteriores (3.6.1.3. a 3.6.1.5. del Texto Ordenado) que no generaron desembolsos por ser reestructuraciones de deudas comprendidas en esos mismos puntos, en la medida que las refinanciaciones no anticipen vencimientos respecto a la deuda original;

(vi) la posibilidad de acceso al MLC para la cancelación, a partir de su vencimiento, de (A) obligaciones en moneda extranjera entre residentes instrumentadas mediante registros o escrituras públicos al 30 de agosto de 2019, y (B) financiaciones en moneda extranjera otorgadas por entidades financieras locales pendientes al 30 de agosto de 2019;

(vii) la necesidad de la conformidad previa del BCRA para el acceso al MLC con anterioridad al vencimiento por deudas entre residentes, excepto que la operación encuadre en alguna de las situaciones y se cumplan la totalidad de las condiciones estipuladas en el punto 3.6.4. y concordantes del Texto Ordenado, como por ejemplo (a) financiaciones de entidades locales por consumos en moneda extranjera mediante tarjetas de crédito o de compra, (b) otras financiaciones en moneda extranjera de entidades financieras locales, excepto la cancelación de giros en descubierto en cuentas corrientes en dólares canceladas con el ingreso de endeudamientos financieros con el exterior, (c) precancelación de intereses en el marco de un proceso de canje de títulos de deuda, (d) precancelación de capital e intereses de un título de deuda con registro en el país en forma simultánea con la liquidación de un endeudamiento financiero con el exterior, (e) precancelación de capital e intereses de un título de deuda con registro en el país en forma simultánea con la liquidación de nuevo título de deuda del mismo tipo; (f) precancelación de capital e intereses de un título valor comprendido en el punto 3.6. del Texto Ordenado o una financiación en moneda extranjera de una entidad financiera local que no hubiese sido otorgada a partir de una línea de crédito del exterior en forma simultánea con la liquidación de un nuevo título valor también comprendido en el punto



mencionado, (g) precancelación de capital e intereses por parte de un VPU adherido al RIGI, y (h) precancelación de capital e intereses devengados de un título valor comprendido en el punto 3.6. del Texto Ordenado, o una financiación en moneda extranjera de una entidad financiera local que no hubiese sido otorgada a partir de una línea de crédito del exterior en forma simultánea con la liquidación de una nueva financiación en moneda extranjera de una entidad financiera local;

(viii) la habilitación para la cancelación de servicios de capital e intereses a partir de su vencimiento mediante la aplicación de cobros de exportaciones de bienes y servicios, en la medida que se cumplan los requisitos previstos en el punto 7.9. del Texto Ordenado, de las emisiones de títulos de deuda con registro público en el país, denominados en moneda extranjera y cuyos servicios sean pagaderos en moneda extranjera en el país;

(ix) la posibilidad de que las entidades otorguen acceso al MLC para realizar pagos de capital y/o intereses a los fideicomisos constituidos en el país por un residente para garantizar la atención de los servicios de capital e intereses de su obligación, en la medida que verifique que el deudor hubiese tenido acceso para realizar el pago a su nombre por cumplimentar las disposiciones normativas aplicables;

(x) el acceso al MLC a las personas humanas residentes para la compra de billetes en moneda extranjera para su tenencia o para la constitución de depósitos (códigos de concepto A07 y A09) sin la necesidad de la conformidad previa del BCRA en la medida que se cumplan la totalidad de los requisitos previstos en el punto 3.8. del Texto Ordenado;

(xi) la necesidad de la conformidad previa del BCRA para el acceso al MLC por parte de personas jurídicas para la constitución de activos externos y para la constitución de todo tipo de garantías vinculadas a la concertación de operaciones de derivados;

(xii) en relación a la compra de moneda extranjera para operaciones con derivados financieros (a) las entidades podrán dar acceso al MLC para el pago de primas, constitución de garantías y cancelaciones que correspondan a operaciones de contratos de cobertura de tasa de interés por las obligaciones de residentes con el exterior declaradas y validadas, en caso de corresponder, en el relevamiento de activos y pasivos externos, en tanto no se cubran riesgos superiores a los pasivos externos que efectivamente registre el deudor en la tasa de interés cuyo riesgo se está cubriendo con la celebración de los mismos, (b) las restantes operaciones de derivados financieros que quieran ser cursadas con acceso al MLC por parte de residentes que no sean entidades autorizadas a operar en cambios se registrarán por lo dispuesto en los puntos 3.8. y 3.10. del Texto Ordenado, según corresponda, y (c) todas las liquidaciones de las operaciones de futuros en mercados regulados, “forwards”, opciones y cualquier otro tipo de derivados concertados en el país que realicen las entidades a partir del 11 septiembre de 2019 deberán efectuarse en moneda local;

(xiii) limitaciones al acceso al MLC para repatriaciones de inversiones de no residentes, requiriendo la conformidad previa del BCRA conforme el punto 3.13. del Texto Ordenado, y previendo determinadas excepciones, entre las que se incluye el punto 3.13.1.12. con la repatriación por parte de no residentes de servicios de capital, rentas y el producido de las ventas de inversiones de portafolio en instrumentos con cotizaciones en mercados locales autorizados por la CNV sujeto a los requisitos allí expuestos;

(xiv) en relación a canjes y arbitrajes con clientes no asociados a un ingreso de divisas del exterior, las entidades podrán realizar con sus clientes operaciones de canje y arbitrajes no asociadas a un ingreso de divisas desde el exterior en los siguientes casos (a) transferencia de divisas al exterior de las personas humanas desde sus cuentas locales en moneda extranjera a cuentas bancarias propias en el exterior, (b) transferencia de divisas al exterior para realizar pago de importaciones de bienes y servicios en el marco de lo previsto en los puntos 10.10.2.13., 10.10.2.14. y 13.3.9. del Texto Ordenado a partir de fondos en moneda extranjera depositados en entidades financieras locales, (c) las operaciones de arbitraje que no impliquen transferencias al exterior podrán realizarse sin restricciones en la medida que los fondos se debiten de una cuenta en moneda extranjera del cliente en una entidad financiera local, (d) operaciones de canje y arbitraje con fondos depositados en una cuenta local y originados en cobros de capital e intereses en moneda extranjera de los bonos BOPREAL, en tanto se cumplan los requisitos exigidos y sean



destinadas a (i) el pago de deudas comerciales por importaciones de bienes con registro de ingreso aduanero hasta el 12.12.23, (ii) el pago de deudas comerciales por importaciones de servicios prestados o devengados hasta el 12.12.23, (iii) el pago de deudas con accionistas no residentes por utilidades y dividendos dispuestos en el punto 4.6.1 del Texto Ordenado, (iv) la repatriación de inversiones de portafolio de no residentes originadas en utilidades y dividendos cobrados en el país desde el 1.9.19, y (v) el pago de capital e intereses compensatorios de deudas con contrapartes vinculadas que resultaban elegibles de acuerdo con lo dispuesto en el punto 4.7., y (e) las restantes operaciones de canje y arbitraje podrán realizarse con clientes sin la conformidad previa del BCRA en la medida que, de instrumentarse como operaciones individuales pasando por Pesos, puedan realizarse sin dicha conformidad de acuerdo con las normas cambiarias vigentes, resultando esto de aplicación a las centrales locales de depósito colectivo de valores por los fondos percibidos en moneda extranjera por los servicios de capital y renta de títulos en moneda extranjera abonados en el país; y

(xv) en línea con lo dispuesto por el Decreto No. 892/2020 respecto a operaciones destinadas a la financiación de proyectos bajo el Plan Gas.Ar, el BCRA, dispuso que las entidades podrán dar acceso al MLC para (i) girar divisas al exterior en concepto de utilidades y dividendos a accionistas no residentes a partir de cumplirse el segundo año de la inversión y cuando correspondan a balances cerrados y auditados, y por un monto que no supere el que les corresponda según la distribución determinada por la asamblea de accionistas; (ii) para la cancelación del vencimiento de servicios de capital e intereses de endeudamientos con el exterior, siempre que el endeudamiento tenga una vida promedio no inferior a los 2 años; (iii) en el caso de repatriación de inversiones directas de no residentes se permitirá a partir del segundo año hasta el monto de los aportes de inversión directa liquidados en el mercado de cambios en el caso de reducción de capital y/o devolución de aportes irrevocables realizadas por la empresa local, cuando se cuente con la documentación que demuestre que se han cumplimentado los requisitos legales aplicables y haya verificado que se encuentra declarada, en caso de corresponder, en la última presentación vencida del “Relevamiento de activos y pasivos externos”. Las operaciones alcanzadas serán las operaciones que hayan sido ingresadas y liquidadas por el MLC a partir del 16/11/2020 y destinadas a la financiación de proyectos en el marco del Plan Gas.Ar. En todos los casos, la entidad deberá contar con la documentación que le permita constatar el carácter genuino de la operación a cursar y que los fondos fueron destinados a financiar proyectos comprendidos en el Plan Gas.Ar.

A su vez, el punto 3.16. del Texto Ordenado estableció requisitos complementarios en relación con los egresos por el MLC, cuyas disposiciones más importantes incluyen:

(i) la conformidad previa del BCRA en el caso de que el cliente sea una persona humana o jurídica incluida por la ARCA en la base de facturas o documentos equivalentes calificados como apócrifos. Este requisito no resultará aplicable para el acceso al mercado para las cancelaciones de financiaciones en moneda extranjera otorgadas por entidades financieras locales, incluyendo los pagos por los consumos en moneda extranjera efectuados mediante tarjetas de crédito o de compra;

(ii) para ciertas operaciones, la necesaria conformidad previa del BCRA para el acceso al MLC, salvo que la entidad cuente con una declaración jurada del cliente respecto a sus tenencias de activos externos líquidos —con algunas pocas excepciones—, que deje constancia de que (a) la totalidad de sus tenencias de moneda extranjera en el país se encuentran depositadas en cuentas en entidades financieras y que no poseía certificados de depósitos argentinos representativos de acciones extranjeras (CEDEARs) y/o activos externos líquidos disponibles al inicio del día en que solicita el acceso al mercado por un monto superior equivalente a US\$ 100.000 (cien mil Dólares), considerándose activos externos líquidos, entre otros: las tenencias de billetes y monedas en moneda extranjera, disponibilidades en oro amonedado o en barras de buena entrega, depósitos a la vista en entidades financieras del exterior y otras inversiones que permitan obtener disponibilidad inmediata de moneda extranjera (por ejemplo, inversiones en títulos públicos externos con custodia en el país o en el exterior, fondos en cuentas de inversión en administradores de inversiones radicados en el exterior, criptoactivos, fondos en cuentas de proveedores de servicios de pago, etc.), y excluyéndose a aquellos fondos depositados en el exterior que no pudiesen ser utilizados por el cliente por tratarse de fondos de reserva o de garantía constituidos en virtud de las exigencias previstas en contratos de endeudamiento con el exterior, prefinanciaciones de exportaciones comprendidas en el punto 7.8.5.



del Texto Ordenado o de fondos constituidos como garantía de operaciones con derivados concertadas en el exterior. Asimismo, y entre otras alternativas, las entidades también podrán aceptar una declaración jurada alternativa del cliente en la que este indique que el exceso al límite de US\$ 100.000 corresponde a fondos depositados en cuentas bancarias en el exterior, generados en los últimos 180 días corridos por desembolsos realizados en el exterior provenientes de endeudamientos financieros incluidos en el punto 3.5. del Texto Ordenado, recibidos a partir del 29/11/24; y

(iii) la necesaria conformidad previa del BCRA para el acceso al MLC (no aplicable a personas humanas residentes), salvo que la entidad cuente con una declaración jurada del cliente —con algunas pocas excepciones— que deje constancia de que (a) en el día en que solicita el acceso y en los 90 días corridos anteriores, no ha concertado en el país ventas de títulos valores emitidos por residentes con liquidación en moneda extranjera, canjes de títulos valores emitidos por residentes por activos externos, transferencias de títulos valores a entidades depositarias del exterior, adquisiciones en el país con liquidación en Pesos de títulos valores emitidos por no residentes, adquisiciones de CEDEAR representativos de acciones extranjeras, adquisiciones de títulos valores representativos de deuda privada emitida en jurisdicción extranjera, ni entregas de fondos en moneda local ni otros activos locales (excepto fondos en moneda extranjera depositados en entidades financieras locales) a ninguna persona (sea humana o jurídica, residente o no residente, vinculada o no), recibiendo como contraprestación previa o posterior, de manera directa o indirecta, por sí o a través de una entidad vinculada, controlada o controlante, activos externos, criptoactivos o títulos valores depositados en el exterior; y por último, debe constar el compromiso de no concertar las operaciones detalladas durante los 90 días corridos siguientes a la solicitud de acceso al MLC. Asimismo, para el acceso de personas jurídicas al MLC, se requiere la presentación de una declaración jurada adicional donde conste: (a) el detalle de las personas humanas o jurídicas que ejercen control directo según las normas del BCRA; y (b) que en el día en que se solicita el acceso al MLC y en los 90 días corridos anteriores no se entregaron en Argentina fondos en moneda local ni otros activos locales líquidos (excepto fondos en moneda extranjera depositados en entidades financieras locales), a ninguna persona humana o jurídica que ejerza control directo, o a otras empresas con las que integre un mismo grupo económico, salvo aquellos directamente asociados a operaciones habituales de adquisición de bienes y/o servicios. El requisito indicado en el punto (b) se considera cumplido si se presenta una declaración jurada respecto a operaciones con títulos valores de cada una de dichas personas humanas o jurídicas, conforme la normativa cambiaria vigente. Asimismo, no deberán tenerse en cuenta las ventas de títulos valores con liquidación en moneda extranjera en el país o en el exterior cuando la totalidad de los fondos obtenidos de tales liquidaciones se haya utilizado o se utilicen dentro de los 10 días corridos a las ciertas operaciones listadas en el punto 3.16.3.6.iii) del Texto Ordenado.

4. Normativa CNV

A continuación, se detallan ciertas normas emitidas por la CNV que podrían resultar de interés para el inversor, sin perjuicio de lo cual, el presente no es más que un breve resumen de las normas emitidas por la CNV asociadas a las Obligaciones Negociables, o al Prospecto del Programa Global. Se informa que el presente resumen podría encontrarse incompleto, no considerar cuestiones que pudieran tener especial relevancia para el inversor, según sea el caso, resultar de una de interpretación o conclusión diferente a las aplicables por la CNV o terceros, o encontrarse desactualizado a la fecha de lectura del Prospecto del Programa Global. Se recomienda a todo inversor, que, antes, durante y luego de realizar cualquier acto con o asociado con Obligaciones Negociables, consulte con sus asesores legales, como a su vez, dé una lectura completa a la normativa dictada por la CNV. *Resolución General CNV N°:*

939: La resolución determinó, entre otras cuestiones, que las Asambleas a distancia deberán realizarse desde la sede social o el lugar que corresponda a la jurisdicción del domicilio social, debiendo garantizarse la posibilidad de participación en forma presencial por parte de los accionistas que así lo dispongan. Dicha resolución comenzó a regir a partir del 1° de enero de 2023.

940: La CNV incorporó una nueva Sección en el Capítulo V del Título II de las Normas de la CNV a fin de incluir el "*Régimen Simplificado y Garantizado para emisiones de obligaciones negociables con impacto social*".



Nicolás Mesa
Responsable de Relaciones con el Mercado

951: Sustituyó el artículo II del Capítulo V del Título VI de las Normas de la CNV. Establece como regla general que todas las operaciones se realizarán a través de los sistemas informáticos de negociación autorizados por la CNV, bajo segmentos que aseguren la prioridad precio tiempo y por interferencia de ofertas, y serán garantizadas por el Mercado y por la Cámara Compensadora en su caso. Asimismo, se sustituye la sección IXI del Capítulo V, la cual define a la figura de hacedor de mercado, y establece reglas generales para su actuación, y pautas mínimas para la reglamentación de los mercados.

963: La CNV sustituyó varios artículos de las normas vigentes relacionadas con la emisión de valores negociables en Argentina. Se establecen nuevos requisitos y lineamientos para la emisión de valores negociables temáticos y con impacto social en Argentina, así como modificaciones en la información que deben contener los prospectos y suplementos de prospecto, y los activos elegibles para los Fondos de Inversión.

966: La CNV actualizó la definición de "*Beneficiario Final*", estableciendo que se entiende como la/s persona/s humana/s que posea/n como mínimo el 10 % del capital o de los derechos de voto de una persona jurídica, un fideicomiso, un fondo de inversión, un patrimonio de afectación y/o de cualquier otra estructura jurídica; y/o a la/s persona/s humana/s que por otros medios ejerza/n el control final, directo o indirecto, de las mismas, conforme lo dispuesto por el artículo 2º de la Resolución UIF N° 112/2021 y/o aquellas que en adelante la modifiquen, complementen o sustituyan.

972: Modificó las Normas relativas a la forma de presentación y criterios de valuación en los estados financieros.

993: La CNV introduce modificaciones en los capítulos I, II y III del Título VI de las Normas de la CNV, mediante la cual se realizan adecuaciones en materia de gestión integral de riesgos, incluyendo divulgación de reglas y procedimientos internos, con vistas a mejorar la identificación, monitoreo, mitigación y administración de estos. Se establece que los mercados y las cámaras compensadoras, cuando garanticen el cumplimiento de las operaciones autorizadas por la CNV desempeñando el rol y funciones de contraparte central, deben disponer de una estructura y mecanismos de buen gobierno tendientes a fomentar e implementar un marco de gestión integral de riesgos, con la finalidad de identificar y gestionar potenciales eventos que puedan impactar negativamente en las operaciones y servicios que prestan.

1000: La CNV ajustó su marco normativo con relación a los plazos de liquidación para las operaciones de contado, conforme la nueva reglamentación dictada por la SEC, en Estados Unidos, que modificó el plazo de liquidación normal o estándar de las operaciones con valores negociables de 48 horas (T+2) a 24 horas (T+1), salvo acuerdo expreso en contrario de las partes al momento de concertar la correspondiente operación.

1010: Junto a la UIF, establecieron la reglamentación pertinente en materia de su competencia para la implementación del Régimen de Regularización de Activos establecido por la Ley N° 27.743 de Medidas Fiscales Paliativas y Relevantes.

1012: La CNV reglamentó las nuevas disposiciones relativas a la determinación del precio equitativo en las Ofertas Públicas de Adquisición (OPA), a fin de salvaguardar los intereses de los accionistas frente al paso del tiempo y el valor del dinero. Dicha regulación establece que el precio equitativo debe expresarse, liquidarse y pagarse en la misma moneda acordada o utilizada en la toma de control, salvo que se acredite que ello no resulta posible. Asimismo, la norma contempla que si la moneda pactada fuese distinta al dólar o al peso, el precio deberá liquidarse y pagarse en su equivalente en dólares o, alternativamente, en Pesos utilizando el Índice Dólar BYMA publicado por BYMA, o el tipo de cambio vendedor de la moneda billete pactada correspondiente al cierre de las operaciones del día hábil inmediato anterior a la fecha de liquidación del Banco Nación. Entre ambos, el que fuese mayor.

1022: La CNV modifica la redacción del apartado "Operaciones de clientes con C.D.I. o C.I.E. y C.U.I.T" del Capítulo V del Título XVIII de las Normas de la CNV, con el propósito de readecuar el alcance de la excepción para dar curso a transferencias de emisoras de valores negociables a entidades depositarias del exterior y también, eliminar la obligación de comunicar las operaciones realizadas en el marco de la excepción prevista para los fondos comunes de inversión abiertos denominados en moneda extranjera con el exclusivo fin de atender solicitudes de rescate.



1026: la CNV ajusta sus normas a lo establecido en el Decreto 891/2024 que, entre otras cuestiones, modificó los sujetos que están obligados a informar a la UIF, suprimiendo a los Agentes Depositarios Centrales de Valores Negociables, y a los Agentes de Custodia, Registro y Pago, (r) 1029, los Mercados y/o las Cámaras Compensadoras que, conforme la Resolución General N° 1000, hubieran optado por mantener el plazo de liquidación de contado 48 horas respecto a las operaciones de contado con valores negociables de renta fija deberán adoptar, en forma definitiva, el plazo de liquidación de contado normal 24 horas. Con este fin, tendrán que adecuar sus reglamentaciones conforme lo previsto por esta resolución y presentar las mismas, a la previa aprobación de la CNV, dentro del plazo de diez (10) días hábiles, a contar desde su entrada en vigencia,

1033: Modificó, el régimen informativo para residentes y no residentes. Así, se exige que los comitentes revisen y mantengan actualizada toda la información de manera constante y la debida diligencia de los Agentes, previo a dar curso a las órdenes y/o registrar operaciones en el ámbito de los mercados autorizados. Adicionalmente, el Agente Depositario Central de Valores Negociables (ADCVN) deberá proceder al bloqueo de toda subcuenta comitente respecto de la cual se haya detectado inconsistencias, errores y/o faltantes en los datos identificatorios suministrados, incluido el CUIT/ CUIL, CDI o CIE, permitiendo solamente la acreditación de acreencias en las subcuentas comitentes no afectadas.

1034: Modifica la normativa sobre colocación primaria de valores negociables en tanto amplía el porcentaje de adjudicación del tramo no competitivo cuando una vez adjudicadas las ofertas del tramo competitivo, exista espacio para adjudicar a más participantes del tramo no competitivo. En ese caso podrá incrementarse el límite del 50% hasta el porcentaje necesario que permita cubrir el monto total ofrecido por el emisor.

1036: Modificó el régimen especial de información de tenencias de accionistas de mercados, indicando que en el caso de las emisoras que revistan la calidad de Mercados, quienes posean un porcentaje accionario a partir del 2%, deberán informar, dentro de los 10 días hábiles de producidas, las variaciones de dicha tenencia, una vez que involucren acciones que alcancen múltiplos del 2%, conforme el procedimiento y con los alcances dispuestos.

1037: Modifica las normas sobre oferta pública de adquisición obligatoria (OPA) y se habilita la transferencia, igual o inferior al 50% de participaciones accionarias por parte del Estado Nacional, de forma directa o indirecta, o a través de sociedades controladas correspondiente a empresas del sector de energía o gas, a un adquirente privado sin necesidad de realizar una OPA, siempre que el adquirente privado asuma la misma posición del vendedor en un convenio de accionistas preexistente, sin alterar la participación en dicha sociedad.

1047: Reglamentó el régimen de oferta pública con autorización automática para emisiones de bajo y mediano impacto, así como para remates de valores negociables, incorporando dos regímenes especiales aplicables a emisiones bajo programas globales y/o mediante series o clases individuales. El régimen de bajo impacto prevé un monto máximo de hasta un millón de UVAs y requiere únicamente una notificación a la CNV, mientras que el régimen de mediano impacto admite emisiones de hasta siete millones de UVAs y exige un trámite simplificado con obligaciones informativas específicas. En ambos casos, la colocación primaria y la negociación secundaria se limitan exclusivamente a inversores calificados.

1054: Resuelve modificar la reglamentación para la autorización, suspensión y cancelación del listado de valores negociables (art. 29 Cap. I Título VI), Así las cosas, la CNV solicita a los mercados -donde se listen y/o negocien valores negociables susceptibles de negociación en mercados autorizados- la implementación de un mecanismo de difusión de información para conocimiento y consulta permanente por parte de sus agentes miembros y del público inversor en general, permitiéndose acceder y verificar el detalle de tales valores que se encuentren en circulación en el ámbito del respectivo mercado. Este mecanismo de difusión de información deberá ser implementado con anterioridad al 31 de marzo de 2025. Adicionalmente se destaca que (1) la CNV aprobó un régimen especial aplicable a las empresas extranjeras con listado en el exterior. La finalidad del régimen es promover el listado en el país de empresas constituidas en el extranjero y que se encuentren autorizadas a hacer oferta pública de acciones por parte de reguladores reconocidos por la CNV y con listado y/o negociación de esos valores en mercados autorizados del exterior, (2) actualizó ciertos montos máximos de emisión de obligaciones negociables (ON) en los regímenes PyME y modificó el actual Régimen de Entidades de Garantía, (3) *reglamento de forma más precisa* la forma



de celebración de las asambleas sociales, (4) incorporó un "*Régimen Simplificado y Garantizado para emisiones de obligaciones negociables con impacto social*", (5) aprobó normativa vinculada al tratamiento aplicable para las Emisoras que elaboren sus EEFF en moneda funcional extranjera

1062: La CNV elimina el plazo mínimo de tenencia en cartera de un día hábil aplicable a personas humanas residentes para dar curso a: (i) las operaciones de venta de valores negociables con liquidación en moneda extranjera, en cualquier jurisdicción y cualquiera sea la ley de emisión; y (ii) las transferencias emisoras y receptoras de valores negociables.

1073: La CNV modifica la normativa vigente para hacer optativa la actualización del Prospecto en los trámites de Programa Global tanto del Régimen General como de PYMES, o del Régimen de Emisor Frecuente, ante la aprobación de nuevos estados financieros, evitando exigencias que pueden resultar redundantes siempre que la emisora cumpla con la adecuada divulgación periódica de hechos relevantes e información financiera y aquella información complementaria al momento de la emisión de cada serie y/o clase, mediante un Suplemento detallado.

1076: Introdujo modificaciones orientadas a simplificar procedimientos con el fin de agilizar los procesos de colocación. En particular, se eliminó la obligación de los emisores frecuentes de notificar con cinco (5) días de antelación su intención de emitir; se habilitó la posibilidad de emitir y/o reemitir series o clases dentro del monto global previamente autorizado bajo el régimen de emisor frecuente; se actualizó el monto mínimo de suscripción; y se flexibilizaron los plazos aplicables a la difusión de las colocaciones de valores negociables.

1077: Introdujo modificaciones en los procesos del sistema de gestión documental electrónica y de la Plataforma de Trámites a Distancia, con el objetivo de optimizar la gestión documental, reducir los plazos de tramitación y habilitar el seguimiento público de los expedientes. Adicionalmente, en el marco de investigaciones e inspecciones, se incorporó la posibilidad de cursar requerimientos de información y documentación vía correo electrónico a los sujetos registrados ante la CNV.

1081 y N°1087: La CNV avanzó en la implementación del Régimen de Tokenización, ampliando los valores negociables elegibles para su representación digital —incluyendo acciones, obligaciones negociables, CEDEARs, fideicomisos financieros y cuotapartes de fondos cerrados— bajo determinados regímenes de oferta pública automática. Asimismo, se incorporó a los Proveedores de Servicios de Activos Virtuales al sistema de depósito, se reconoció el derecho de canje por la representación tradicional y se dispuso que las emisiones íntegramente representadas de forma digital no estarán obligadas a cotizar en mercados autorizados.

1093: Incorpora una nueva excepción, para los no residentes, a las restricciones del límite diario de \$ 200 millones respecto a las transferencias de valores negociables a entidades depositarias del exterior, estableciendo que el límite diario no aplica a dichas transferencias, en la medida que se trate de valores negociables emitidos por el Tesoro Nacional - cualquiera sea la ley de emisión y cualquiera sea el plazo de su amortización-, cuando hubieran sido previamente adquiridos y acreditados como resultado de un proceso de reinversión de los servicios de valores negociables emitidos por el Tesoro Nacional, pagaderos en Pesos en el país, con fecha/s de amortización total o parcial, no inferior/es a ciento ochenta (180) días desde su emisión y oportunamente adquiridos en colocación o licitación primaria, hasta el valor nominal total así suscripto de la respectiva especie, por hasta el importe correspondiente a dichos servicios y el producido de sus sucesivas reinversiones.

1095: La CNV dispuso una reforma integral del régimen de oferta pública para emisoras con el objetivo de simplificar y desregular el marco normativo del mercado de capitales. Entre las principales medidas, se destacan las siguientes: (i) Se elimina la exigencia de contar con las modificaciones estatutarias inscriptas previamente al ingreso al régimen; (ii) Se amplía a 6 meses el plazo de antigüedad para requerir información contable actualizada en los ingresos a todos los regímenes; (iii) Se reduce de 3 a 2 la exigencia de presentación de estados contables y de información contable comparativa en todos los regímenes; (iv) Se permite remitir el aviso previsto en el art. 10 Ley de Obligaciones Negociables, con posterioridad a la colocación; (v) Se amplía el plazo para acreditar el destino de fondos a 30 días hábiles. Por último, suprime anexos e informes de profesionales independientes.



Nicolás Mesa
Responsable de Relaciones con el Mercado

1100: La CNV reformó el régimen de Colocación Primaria y el marco aplicable a Mercados y Cámaras compensadoras. Entre los cambios más significativos, se amplían los plazos para la presentación de contratos de colocación, de aseguramiento de la colocación (underwriting), de compra (purchase agreement) u otros documentos equivalentes, fijándose un plazo de diez (10) días hábiles desde efectuada la colocación. Además, se flexibilizan las exigencias de traducción, estableciendo que no será necesaria cuando la documentación esté redactada en idioma inglés, sin perjuicio de las facultades de control y requerimiento de la CNV. Adicionalmente, se redefinen los mecanismos de colocación primaria, permitiendo la colocación mediante book building, subasta o licitación pública, con exigencias de transparencia y publicidad y, para el caso del book building, se admite la renuncia a la ratificación de manifestaciones de interés, que podrán ser vinculantes desde su ingreso al sistema. Asimismo, se modificó el monto mínimo de suscripción, que no podrá exceder de UVA 7.500, salvo para emisiones dirigidas a inversores calificados o alcanzadas por el régimen del BCRA, debiendo informarse el valor de la UVA aplicable en el aviso de suscripción.

1110: La CNV estableció, para las Emisoras autorizadas a la oferta pública por acciones, un procedimiento específico de cambio de régimen, con instancias societarias, requisitos informativos y plazos, previéndose la posibilidad inversa de que Emisoras actualmente comprendidas en regímenes especiales puedan optar voluntariamente por el cambio a un régimen de mayores exigencias al que se encuentran.

1115: La CNV modificó el Título IV de las Normas CNV, introduciendo cambios destinados a simplificar y modernizar el régimen informativo periódico aplicable a las emisoras con oferta pública. Entre las principales modificaciones, la reforma elimina reportes redundantes, unifica plazos y terminología, reduce a tres ejercicios la Reseña Informativa, y ajusta las exigencias contables según el impacto de la emisión y el tamaño de la entidad.

1117: La CNV modificó el Capítulo V del Título II de las Normas de la CNV, ampliando el régimen de oferta pública con autorización automática de obligaciones negociables por su bajo y mediano impacto. En particular, la resolución permite la participación de inversores minoristas en la colocación primaria y negociación secundaria de dichas emisiones realizadas por emisoras del régimen general, con el objetivo de ampliar el acceso al financiamiento y a las oportunidades de inversión en el mercado de capitales argentino.

1119: La CNV redujo el plazo de difusión y suscripción para emisores frecuentes, permitiendo así que las emisiones de obligaciones negociables de emisores inscriptos en el Régimen de Emisor Frecuente puedan difundirse y colocarse en el mismo día hábil, con un mínimo de cinco horas de difusión.

1125: La CNV modificó el régimen de Oferta Pública con Autorización Automática de Valores Negociables por su Bajo y Mediano Impacto (Capítulo V del Título II de las Normas), actualizando el monto máximo del régimen de Mediano Impacto a UVA 15.000.000, incorporando modalidades de Financiamiento Colectivo con participación de inversores no calificados sujeta a límites objetivos por emisión y patrimonio, y adecuando la definición de Inversor Calificado —reconociendo inversiones en valores negociables y/o depósitos radicados tanto en el país como en el exterior, e incluyendo a los Activos Virtuales como manifestación de capacidad patrimonial—. Si bien la Emisora emite sus obligaciones negociables bajo el Régimen del Programa Global y no bajo el régimen de autorización automática, las modificaciones introducidas por esta resolución podrían incidir sobre el universo de potenciales inversores de las obligaciones negociables de la Emisora, en tanto amplían la definición de Inversor Calificado.

5. Prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo

A continuación, se detallan ciertas normas emitidas por la UIF que podrían resultar de interés para el inversor, sin perjuicio de lo cual, el presente no es más que un breve resumen de las normas emitidas por la UIF, el cual podría encontrarse incompleto, no considerar cuestiones que pudieran tener especial relevancia para el inversor, según sea el caso, resultar de una de interpretación o conclusión diferente a las aplicables por la CNV, la UIF o terceros, o encontrarse desactualizado a la fecha de lectura del Prospecto de Régimen del Programa Global. Se recomienda a todo inversor, que, antes, durante y luego de realizar cualquier acto con o asociado con Obligaciones Negociables,



Nicolás Mesa
Responsable de Relaciones con el Mercado

consulte con sus asesores legales, como a su vez, dé una lectura completa a la normativa dictada por la UIF. *Resoluciones Generales UIF:*

78/2023: Se incluyó la obligación para los Sujetos Obligados bajo órbita de la CNV, quienes tienen la obligación de identificar y evaluar sus riesgos y en función de ello, adoptar medidas de administración y mitigación de los mismos, a fin de prevenir de manera más eficaz el lavado de activos. Según esta norma, dicho sujeto debe contar con políticas y procedimientos de conocimiento a su cliente, los cuales se deben aplicar de acuerdo con la calificación de riesgo determinadas en base al modelo de riesgo implementado por el “*Sujeto Obligado*”. En consecuencia, se habilita a los mismos a implementar plataformas tecnológicas acreditadas que permitan llevar a cabo trámites a distancia, sin exhibición personal de la documentación, sin que ello condicione el cumplimiento de los deberes de debida diligencia. A su vez, la normativa fija los estándares para realizar las medidas de debida diligencia en el control y monitoreo de los clientes.

35/23 (tal como fuera modificada por la 192/2024): Establece la lista de personas a ser consideradas como “*Personas Expuestas Políticamente*” (“PEP”) y prevé que mantendrán dicha condición por el plazo de 2 años desde el cese de su función o cargo.

Mediante Decreto N.º 274/2025, y Resolución UIF N.º 95/2025, se han ampliado las facultades de la UIF para intercambiar información con otros organismos públicos, al tiempo que deroga su potestad para actuar como querellante en procesos penales relacionados. Las modificaciones también permiten que los sujetos obligados compartan información sobre la debida diligencia del cliente y la gestión de riesgos, siempre que cuenten con el consentimiento correspondiente y se apliquen medidas de protección de datos. Asimismo, se introduce un régimen sancionatorio más flexible que faculta a la UIF a suspender procedimientos por infracciones de bajo riesgo y a reducir las multas mínimas cuando los mínimos legales resulten desproporcionados.

Para mayor información, se sugiere consultar (i) la sección “*Prevención del Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo*” del presente prospecto, como a su vez, con (ii) sus asesores legales y (iii) dar una lectura completa del título XIII, Libro segundo del Código Penal Argentino y la normativa emitida por la UIF y la CNV, a cuyo efecto los interesados podrán consultar el sitio web del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación, en la sección información legislativa: www.infoleg.gov.ar y/o en el sitio web de la UIF www.argentina.gob.ar/uif y/o en el sitio web de la CNV www.argentina.gob.ar/cnv.

6. Carga tributaria

El siguiente es un resumen general de ciertas consecuencias impositivas de Argentina relacionadas con una inversión en las Obligaciones Negociables. La descripción se incluye para fines de información general únicamente y se basa en las leyes y reglamentaciones impositivas argentinas vigentes a la fecha de este Prospecto. Asimismo, esta descripción no incluye todas las consecuencias impositivas posibles relacionadas con una inversión en las Obligaciones Negociables. Si bien consideramos que esta descripción es una interpretación razonable de las leyes y reglamentaciones argentinas vigentes a la fecha de este Prospecto, no podemos asegurar que los tribunales o las autoridades fiscales responsables de la administración de dichas leyes estarán de acuerdo con esta interpretación o que no ocurrirán modificaciones en dichas leyes, las que inclusive podrían tener efectos retroactivos. A su vez, se destaca que el reciente cambio de gobierno en Argentina, ocurrido a finales de 2023, puede derivar en alteraciones en la regulación en materia tributaria en el próximo tiempo.

Oferta Pública y exenciones impositivas

La Ley de Obligaciones Negociables establece —entre otras condiciones para hacer efectivo el tratamiento impositivo preferencial previsto en dicha ley— que las obligaciones negociables deben ser colocadas por oferta pública autorizada por la CNV de acuerdo a lo establecido en la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de la CNV.



Impuesto a las Ganancias

Intereses

Como consecuencia de la Ley 27.541 se derogaron los Artículos 95 y 96 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, por lo que los intereses pagados a las entidades argentinas (que no sean entidades financieras según la ley 21.526) están alcanzados por este impuesto quedando sujetos, en general, a una retención equivalente al 6% del monto de los intereses pagados. Dicha retención debería computarse como pago a cuenta del impuesto a las ganancias a ser integrado por dichos tenedores.

Adicionalmente, la Ley mencionada en el párrafo anterior, restableció la exención en este impuesto para las personas humanas residentes y los beneficiarios del exterior en general, bajo las condiciones especificadas en la sección “Ganancias de Capital”.

Ganancias de Capital

En la medida que se cumplan los requisitos y condiciones de exención, las personas humanas y sucesiones indivisas residentes y radicadas en Argentina y los beneficiarios del exterior sin un establecimiento permanente en el país se encuentran exentos del Impuesto a las Ganancias con respecto a ganancias de capital derivadas de la venta u otra forma de disposición de las Obligaciones Negociables.

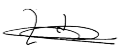
A los efectos de esta exención, se ha restablecido la vigencia -entre otras normas- de los puntos 3 y 4 del artículo 36 bis de la Ley N° 23.576, que por su parte exime del Impuesto a las Ganancias a los intereses, actualizaciones y ajustes de capital de las obligaciones negociables que cumplan los requisitos estipulados en el artículo 36 de la ley referida (las “Requisitos y Condiciones de Exención”). Los Requisitos y Condiciones de Exención son los siguientes: (a) las obligaciones negociables deben colocarse por medio de una oferta pública autorizada por la CNV; (b) los fondos obtenidos de la emisión de dichas obligaciones negociables deben ser aplicados a (i) inversiones en activos físicos y bienes de capital ubicados en Argentina, (ii) adquisición de fondos de comercio situados en Argentina, (iii) integración de capital de trabajo a ser utilizado en Argentina o refinanciación de pasivos, (iv) aportes de capital a sociedades controladas o vinculadas, adquisición de participaciones sociales o financiamiento del giro comercial de su negocio, cuyo producido se aplique exclusivamente para los fines especificados en los apartados (i), (ii) o (iii) anteriores, o (v) cuando la emisora sea una entidad financiera regida por la Ley 21.526 al otorgamiento de préstamos a los que los prestatarios deberán dar alguno de los destinos a que se refieren los puntos anteriores de este párrafo conforme a las reglamentaciones que a ese efecto dicte el BCRA; y (c) la emisora debe acreditar ante la CNV, en el tiempo, forma y condiciones determinados por ésta, que los fondos obtenidos de la emisión fueron invertidos de acuerdo al plan aprobado.

Los beneficiarios del exterior (de acuerdo con el “Título V” de la Ley de Impuesto a las Ganancias, incluyendo personas humanas, sucesiones indivisas o sociedades residentes en el exterior que no tengan un establecimiento estable en Argentina) (los “Beneficiarios del Exterior”) no están sujetos a las disposiciones del Artículo 28 de dicha ley o del Artículo 106 de la Ley N° 11.683 (T.O. 1998 y sus modificatorias) que establece que las excepciones otorgadas en Argentina no son aplicables si implican la transferencia de ganancias a autoridades impositivas extranjeras.

Impuesto sobre los Bienes Personales (“IBP”)

Las personas humanas domiciliadas en Argentina y las sucesiones indivisas allí radicadas, por los bienes ubicados en el país y en el exterior, como así también las personas humanas domiciliadas en el exterior y las sucesiones indivisas allí radicadas, por los bienes ubicados en Argentina, se encuentran obligadas al pago de un impuesto anual sobre los bienes personales (tales como las Obligaciones Negociables emitidas en moneda extranjera) respecto de los cuales fueran titulares al 31 de diciembre de cada año.

En el caso de personas humanas domiciliadas en Argentina y sucesiones indivisas radicadas en Argentina, el IBP recae sobre los bienes gravados existentes al 31 de diciembre de cada año cuyo valor en conjunto supere, para el



período fiscal 2025, los \$384.728.044,57) o \$ 1.346.548.155,99 tratándose de inmuebles destinados a casa-habitación (de acuerdo al mecanismo de actualización incluido en la Ley 27.667 y oficializado por la ARCA).

En caso de que el valor en conjunto de los bienes en el país existentes al 31 de diciembre exceda la suma mencionada en el párrafo anterior, el IBP se pagará bajo el siguiente esquema:

Para el período fiscal 2025:

Valor Total de los Bienes que exceda el MNI		Pagarán \$	Más el %	Sobre el excedente de \$
Más de	a Pesos			
-	52.664.283,73	-	0,50%	-
52.664.283,73	114.105.948,16	263.321,42	0,75%	52.664.283,73
114.105.948,16	en adelante	724.133,89	1,00%	114.105.948,16

En cuanto a las personas humanas domiciliadas en el exterior y las sucesiones indivisas allí radicadas, tales sujetos están alcanzados por el impuesto sobre los bienes sobre el valor de los bienes de su titularidad situados en Argentina a la alícuota del 0,5%. No corresponde ingresar el impuesto cuando su importe resulte igual o inferior a Ps. 255,75, y únicamente sobre el monto que exceda dicha suma.

Si bien las Obligaciones Negociables en poder de personas humanas domiciliadas o sucesiones indivisas radicadas fuera de Argentina técnicamente estarían sujetas al IBP, el procedimiento para el cobro de este impuesto no ha sido establecido en la Ley de IBP (Artículos aplicables de la Ley N° 23.966 y sus modificatorias), reglamentada por el Decreto N° 127/96 (y sus modificaciones), en la medida que las Obligaciones Negociables se hallen directamente en poder de dichas personas humanas o sucesiones indivisas en los supuestos en que no exista un sujeto local domiciliado o radicado en el país que tenga la disposición, tenencia, custodia o depósito. El sistema de “Obligado Sustituto” establecido en el párrafo primero del Artículo 26 (una persona domiciliada o residente en el país que tenga la tenencia, custodia, depósito o disposición de obligaciones negociables) no se aplica a las Obligaciones Negociables (párrafo tercero del Artículo 26 de la Ley de IBP).

La Ley de IBP establece como presunción legal irrefutable que las obligaciones negociables emitidas por emisores privados argentinos, de titularidad directa de entidades extranjeras que (a) se encuentren domiciliadas en una jurisdicción que no exige que las acciones o títulos privados sean detentados en forma nominativa y (b) que (i) de conformidad con sus estatutos o la ley aplicable, estén únicamente autorizadas a realizar actividades de inversión fuera de la jurisdicción de su lugar de constitución y/o (ii) no les esté permitido realizar ciertas actividades autorizadas en sus propios estatutos o por la ley aplicable en su jurisdicción de constitución, se considerarán que son de titularidad de personas humanas o sucesiones indivisas domiciliadas o radicadas en el país, encontrándose, en consecuencia, sujetas al pago del IBP. En esos casos, la ley impone la obligación de abonar el impuesto a los bienes personales a una alícuota incrementada en un 100% para el emisor privado argentino (el “Obligado Sustituto”). De conformidad con la Ley de IBP, el Obligado Sustituto está autorizado a obtener el reintegro del



Nicolás Mesa
Responsable de Relaciones con el Mercado

importe abonado en la forma antes descripta, incluso reteniendo o ejecutando directamente los bienes que dieron origen a dicho pago.

La presunción legal precedente no se aplica a las siguientes entidades extranjeras que sean titulares directas de títulos valores tal como lo son las Obligaciones Negociables: (a) compañías de seguros; (b) fondos abiertos de inversión; (c) fondos de pensión; y (d) entidades bancarias o financieras cuyas casas matrices estén radicadas en países cuyos bancos centrales u organismos equivalentes hayan adoptado los estándares internacionales de supervisión bancaria establecidos por el Comité de Basilea.

El Decreto N° 812/96 del 24 de julio de 1996 -decreto reglamentario de la ley del impuesto- establece que la presunción legal antes analizada no se aplicará a las acciones y títulos de deuda privados, tal como es el caso de las Obligaciones Negociables, cuya oferta pública haya sido autorizada por la CNV y que se negocien en bolsas ubicadas en Argentina o en el extranjero. A fin de garantizar que esta presunción legal no se aplique a las Obligaciones Negociables y que la emisora no sea responsable por el IBP como Obligados Sustitutos, según lo establece la Resolución N° 2.151/06 de la ARCA, la emisora debe conservar una copia certificada de la resolución de la CNV que autoriza la oferta pública de las Obligaciones Negociables y constancia de que dicha autorización se encontraba vigente al 31 de diciembre del año en que corresponda la liquidación del impuesto.

Por medio de la Ley N° 27.667 y el Decreto N° 912/2021, ambos publicados en el Boletín Oficial del 31/12/2021, se incorporó un artículo que prevé la actualización automática y anual del mínimo no imponible y de las escalas del impuesto en base a la variación del IPC que suministre el INDEC. A partir del período fiscal 2022 y siguientes, el monto del mínimo no imponible y de las escalas para bienes del país y bienes del exterior se ajustarán anualmente por el coeficiente que surja de la variación anual del Índice de Precios al Consumidor Nivel General (IPC) que suministre el Instituto de Estadística y Censos, operada entre los meses de octubre del año anterior al período fiscal de que se trata y octubre del período fiscal del ajuste.

Por su parte, la Ley N° 27.743, publicada en el Boletín Oficial el 8 de julio de 2024, actualizó el monto del mínimo no imponible, tal como se mencionó precedentemente

estableció nuevos valores para la escala progresiva del impuesto, eliminó la tasa diferencial para bienes en el exterior y dispuso que la tasa impositiva aplicable se reducirá para los ejercicios fiscales 2024 – 2027.

Asimismo, la tasa impositiva aplicable se reducirá conforme el siguiente esquema:

- (ii) para el ejercicio fiscal 2025: del 0,50% al 1%,
- (iii) para el ejercicio fiscal 2026: del 0,50% al 0,75%, y
- (iv) para el ejercicio fiscal 2027: quedará fija en 0,25%

Por otro lado, para quienes hayan cumplido con ciertas obligaciones fiscales del IBP al 31 de diciembre de 2023 y no hubieran adherido al Régimen de Regularización previsto en el Título II del Paquete Fiscal, gozan de una reducción de 0,50 puntos porcentuales sobre determinadas alícuotas para los períodos 2023 a 2025. Por su parte, si el contribuyente hubiera adherido al Régimen Especial del Ingreso previsto en el Título III, el valor correspondiente a las Obligaciones Negociables no tributaría IBP ni impuestos patrimoniales hasta 2027, con estabilidad fiscal a partir del año 2028 a una alícuota de máxima 0,25% hasta el año 2038, en el caso de que este impuesto, o alguno similar, se encuentre vigente durante ese período.

Los sujetos del IBP podrán computar como pago a cuenta las sumas efectivamente pagadas en el exterior por gravámenes similares al presente que consideren como base imponible el patrimonio o los bienes en forma global. Dicho crédito sólo podrá computarse hasta el incremento de la obligación fiscal originado por la incorporación de los bienes situados con carácter permanente en el exterior, computándose en primer término contra el impuesto que resulte de aplicar la escala sobre el valor total de los bienes, y el remanente no computado podrá ser utilizado contra el gravamen determinado por aplicación de las alícuotas previstas para los bienes situados en el exterior.



Nicolás Mesa
Responsable de Relaciones con el Mercado

El IBP se aplica sobre el valor de mercado de los títulos valores cuando estos cotizan al 31 de diciembre de cada año calendario, o los costos de adquisición más intereses devengados en el caso de títulos valores sin oferta pública.

Impuesto al Valor Agregado

De conformidad con el artículo 36 bis de la Ley de Obligaciones Negociables, los pagos de intereses sobre obligaciones negociables están exentos del Impuesto al Valor Agregado en la medida que las Obligaciones Negociables se emitan en cumplimiento de los Requisitos y Condiciones de Exención antes descriptos. Esta exención también se extenderá a las operaciones financieras y prestaciones relativas a la emisión, suscripción, colocación, transferencia, amortización y cancelaciones de las obligaciones negociables y sus garantías.

De conformidad con la ley del impuesto al valor agregado, la transferencia de los títulos no está gravada por dicho impuesto aun si no se cumplen los Requisitos y Condiciones de Exención.

Si la emisión no cumple con los Requisitos y Condiciones de Exención, el Artículo 38 de la Ley de Obligaciones Negociables establece que decaen los beneficios resultantes del tratamiento impositivo previsto en esa ley y, por ende, la emisora será responsable del pago de los impuestos aplicables. La alícuota aplicable será el 21%.

Impuesto sobre los Créditos y Débitos en Cuentas Bancarias

En virtud de la Ley N° 25.413, con su modificatoria, se creó un Impuesto sobre los Créditos y Débitos en Cuentas Bancarias (en adelante, el "ICD") aplicable sobre: (i) los créditos y débitos efectuados en cuentas abiertas en entidades financieras que se rigen por la Ley N° 21.526, y sus modificaciones (la "Ley de Entidades Financieras") cualquiera fuera su naturaleza; (ii) los créditos y débitos mencionados en el apartado (i) en los que no se utilicen cuentas bancarias por entidades que se rijan por la Ley de Entidades Financieras, cualquiera sea su denominación, los mecanismos empleados para llevarlos a cabo (incluso a través del movimiento de efectivo) y/o su instrumentación jurídica; y (iii) ciertos movimientos o entregas de fondos, propios o de terceros, realizados por cualquier persona, por cuenta propia o por cuenta y/o a nombre de otra, cualquiera sea el método utilizado para llevarla a cabo.

La alícuota general aplicable tanto para los débitos como los créditos es del 0,6% (de acuerdo con lo establecido en el Artículo 1° de la Ley N° 25.413). Sin embargo, existen alícuotas reducidas del 0,075% e incrementadas del 1,2%. Las transacciones enumeradas en los puntos (ii) y (iii) anteriores están sujetas a una alícuota del 1,2%.

En el caso de titulares de cuentas bancarias sujetos a la alícuota general del 0,6%, el 33% del impuesto determinado y recibido por el agente de retención sobre los montos depositados y debitados en dichas cuentas podrá computarse como pago a cuenta del Impuesto a las "Para sujetos alcanzados por la Ley N° 27.264 - Régimen de fomento para las micro, pequeñas y medianas empresas, este impuesto podrá ser computado en un cien por ciento (100%) como pago a cuenta del impuesto a las ganancias por las empresas que sean consideradas "micro" y "pequeñas" y en un cincuenta por ciento (60%) por las industrias manufactureras consideradas "medianas -tramo 1-" en los términos del artículo 1 de la ley N° 25.300 y sus normas complementarias.

Existen exenciones en este impuesto vinculadas con el sujeto y con el destino de las cuentas. Se encuentran exentos del impuesto los movimientos registrados en las cuentas corrientes especiales (Comunicación "A" 3250 del BCRA) cuando las mismas estén abiertas a nombre de personas jurídicas del exterior y en tanto se utilicen exclusivamente para la realización de inversiones financieras en el país. No existen exenciones que prevean la no aplicación de este impuesto sobre los pagos de intereses y sobre los resultados de las ventas de obligaciones negociables.

Impuesto de Sellos

El Impuesto de Sellos grava los contratos instrumentados en las provincias argentinas o en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o los contratos instrumentados en una de dichas jurisdicciones o en el exterior, pero que produzcan efectos en otra jurisdicción argentina.

Con respecto a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a continuación se describen los aspectos más relevantes del gravamen:



Nicolás Mesa
Responsable de Relaciones con el Mercado

La alícuota general del Impuesto de Sellos será 1,00% y, en la medida en la que el Código Fiscal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires no incluya reglamentaciones especiales, se aplicará sobre una base imponible equivalente al valor económico fijado en cada contrato.

En lo que respecta a las obligaciones negociables, el Artículo 370, inciso 30, del Código Fiscal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (t.o. 2025) establece que los actos, contratos y operaciones, incluyendo entregas o recepciones de dinero, relacionados con la emisión, suscripción, colocación y transferencia de obligaciones negociables, emitidas conforme al régimen de la Ley de Obligaciones Negociables, están exentos de tributar el Impuesto de Sellos. Esta exención comprende los aumentos de capital que se realicen para la emisión de acciones a entregar por conversión de las obligaciones negociables emitidas en virtud de las leyes mencionadas en el párrafo anterior, como así también, la constitución de todo tipo de garantías personales o reales a favor de inversores o terceros que garanticen la emisión, sean anteriores, simultáneas o posteriores a la misma.

El Artículo 370 inciso 32 del Código Fiscal de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (t.o. 2025) establece que están exentos de tributar el Impuesto de Sellos los actos, contratos y operaciones de cualquier naturaleza, incluyendo entregas y recepciones de dinero, vinculados y/o necesarios para posibilitar incremento de capital social y/o emisión de títulos valores representativos de deuda de sus emisoras y cualesquiera otros valores negociables destinados a la oferta pública en los términos de la Ley Nacional N° 26.831, por parte de sociedades o fideicomisos financieros debidamente autorizados por la Comisión Nacional de Valores a hacer oferta pública de dichos valores negociables.

Esta exención ampara los actos, contratos y operaciones vinculadas con los incrementos de capital social y/o las emisiones mencionadas precedentemente, sean aquellos anteriores, simultáneos, posteriores o renovaciones de estos últimos hechos, con la condición prevista en el presente artículo.

Esta exención quedará sin efecto, si en un plazo de noventa (90) días corridos no se solicita la autorización para la oferta pública de dichos valores negociables ante la Comisión Nacional de Valores y/o si la colocación de los mismos no se realiza en un plazo de ciento ochenta (180) días corridos a partir de ser concedida la autorización solicitada.

Se recomienda a los potenciales inversores en obligaciones negociables considerar la posibilidad de que se aplique este impuesto en otras jurisdicciones sobre la emisión, suscripción, colocación y transferencia de las Obligaciones Negociables.

Impuesto sobre los Ingresos Brutos

Aquellos inversores que realicen actividades en forma habitual o que puedan estar sujetos a la presunción de habitualidad en cualquier jurisdicción en la cual obtengan sus ingresos por intereses originados en la tenencia de Obligaciones Negociables, o por su venta o transferencia, podrían resultar gravados con este impuesto a tasas que varían de acuerdo con la legislación específica de cada provincia argentina salvo que proceda la aplicación de alguna exención. Ciertas jurisdicciones eximen los intereses, actualizaciones devengadas y el valor de venta en caso de transferencia sobre las obligaciones negociables emitidas bajo la Ley de Obligaciones Negociables cuando estuvieran exentas del impuesto a las ganancias (es decir, se hayan cumplido los Requisitos y Condiciones de Exención).

Los potenciales adquirentes residentes en el país deberán considerar la posible incidencia del impuesto sobre los ingresos brutos considerando las disposiciones de la legislación aplicable que pudiera resultar relevante en función de su residencia y actividad económica.

Regímenes de recaudación provincial sobre créditos en cuentas bancarias

Distintos fiscos provinciales han establecido regímenes de percepción del impuesto sobre los ingresos brutos que resultan aplicables a los créditos que se produzcan en las cuentas abiertas en entidades financieras, cualquiera sea su especie y/o naturaleza, quedando comprendidas la totalidad de las sucursales, cualquiera sea el asiento territorial de las mismas.



Estos regímenes se aplican, en general, a aquellos contribuyentes que se encuentran en el padrón que provee mensualmente la Dirección de Rentas de cada jurisdicción.

Las percepciones sufridas constituyen un pago a cuenta del impuesto sobre los ingresos brutos para aquellos sujetos que son pasibles de las mismas.

Los potenciales adquirentes residentes en el país deberán considerar la posible incidencia del impuesto sobre los ingresos brutos considerando las disposiciones de la legislación aplicable que pudiera resultar relevante en función de su residencia y actividad económica.

Tasa de Justicia

En caso de que sea necesario instituir procedimientos de ejecución en relación con las Obligaciones Negociables, se gravará la correspondiente tasa de justicia (actualmente del 3% en la Ciudad de Buenos Aires) sobre el monto de cualquier reclamo presentado ante los tribunales de Argentina con asiento en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ingresos de fondos provenientes de jurisdicciones de baja o nula tributación

De acuerdo con la presunción legal establecida en el Artículo 18.2 de la Ley N° 11.683 y sus modificatorias, los ingresos de fondos provenientes de países de baja o nula tributación -a que alude el artículo 17 de la Ley de Impuesto a las Ganancias (texto ordenado en 2019 y sus modificaciones)- cualquiera sea su naturaleza, concepto o tipo de operación de que se trate, se considerará que tales fondos constituyen incrementos patrimoniales no justificados para el tomador o receptor local aplicando los siguientes criterios:

- se determinará un impuesto a las ganancias a la alícuota correspondiente sobre la emisora calculado sobre el 110% del monto de los fondos transferidos
- también se determinará el impuesto al valor agregado a una alícuota del 21% sobre la emisora calculado sobre el 110% del monto de los fondos transferidos.

Aunque el significado del concepto “ingresos provenientes” no está claro, podría interpretarse como cualquier transferencia de fondos:

(i) desde una cuenta en un país de baja o nula tributación o desde una cuenta bancaria abierta fuera de un país de baja o nula tributación, pero cuyo titular sea una entidad localizada en un país de baja o nula tributación.

(ii) a una cuenta bancaria localizada en Argentina o a una cuenta bancaria abierta fuera de la Argentina, pero cuyo titular sea un sujeto residente en Argentina a los efectos fiscales.

El sujeto local o receptor local de los fondos puede refutar dicha presunción legal probando debidamente ante la autoridad impositiva que los fondos provienen de actividades efectivamente realizadas por el contribuyente argentino o por una tercera persona en dicha jurisdicción o que dichos fondos fueron declarados con anterioridad.

De acuerdo a lo estipulado por el Art. 19 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, cualquier referencia efectuada a “jurisdicciones no cooperantes”, deberá entenderse referida a aquellos países o jurisdicciones que no tengan vigente con la República Argentina un Acuerdo de intercambio de información en materia tributaria o un convenio para evitar la doble imposición internacional con cláusula amplia de intercambio de información.

Asimismo, se considerarán como no cooperantes aquellos países que, teniendo vigente un Acuerdo con los alcances definidos en el párrafo anterior, no cumplan efectivamente con el intercambio de información.

Los Acuerdos y convenios aludidos deberán cumplir con los estándares internacionales de transparencia e intercambio de información en materia fiscal a los que se haya comprometido la República Argentina.

El Poder Ejecutivo Nacional elaborará un listado de las jurisdicciones no cooperantes con base en el criterio contenido en este artículo.



Asimismo, cualquier referencia efectuada a “jurisdicciones de baja o nula tributación”, deberá entenderse referida a aquellos países, dominios, jurisdicciones, territorios, Estados asociados o regímenes tributarios especiales que establezcan una tributación máxima a la renta empresaria inferior al sesenta por ciento (60%) de la alícuota mínima contemplada en la escala del primer párrafo del artículo 73 de la Ley de Impuesto a las Ganancias.

Impuesto PAIS

El Impuesto Para una Argentina Inclusiva y Solidaria (PAIS) creado por la Ley N° 27.541 en diciembre de 2019 gravaba operaciones en moneda extranjera como compra de dólares, importaciones, servicios en el exterior y uso de tarjeta en moneda extranjera. El impuesto dejó de cobrarse a partir del 23 de diciembre de 2024.

Disolución de la AFIP. Creación de ARCA

Mediante el Decreto N° 953/2024, el Gobierno Nacional dispuso la creación de ARCA bajo el Ministerio de Economía, formalizando simultáneamente la disolución de la AFIP. Se especifica que las referencias que los convenios y acuerdos suscriptos, o las contrataciones en curso, hagan al organismo disuelto o sus unidades dependientes, su competencia o sus autoridades, se considerarán hechas a la Agencia de Recaudación y Control Aduanero (ARCA), o sus unidades dependientes, su competencia o sus autoridades, respectivamente.

Resolución General 5617 ARCA. modificación al régimen de percepción aplicable a operaciones en moneda extranjera

ARCA introdujo importantes modificaciones al régimen de percepción del Impuesto a las Ganancias (“IG”) o del Impuesto sobre los IBP. Entre los principales aspectos, se destacan: (i) eliminación del régimen de percepciones del IG e IBP sobre la compra de billetes y divisas en moneda extranjera para atesoramiento o sin un destino específico realizada por personas humanas y sucesiones indivisas. Las compras de bienes y servicios en el exterior continuarán sujetas al régimen de percepción vigente, (ii) actualización de los códigos de régimen, (iii) eliminación de los Anexos I y II, que contenían especificaciones complementarias al régimen, aunque se mantiene su aplicación respecto de los hechos y situaciones ocurridos durante su vigencia.

EL RESUMEN ANTERIOR NO TIENE POR OBJETO CONSTITUIR UN ANÁLISIS COMPLETO DE TODAS LAS CONSECUENCIAS IMPOSITIVAS RELACIONADAS CON LA TENENCIA O DISPOSICIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES. SE ACONSEJA A LOS TENEDORES Y POSIBLES COMPRADORES CONSULTAR CON SUS RESPECTIVOS ASESORES IMPOSITIVOS ACERCA DE LAS CONSECUENCIAS IMPOSITIVAS EN CADA CASO PARTICULAR.

7. Declaración por parte de expertos

Los Estados Financieros anuales auditados para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 incluidos en este Prospecto se han incluido en base al informe de Pistrelli, Henry Martin y Asociados S.A. miembro de Ernst & Young Global Limited, un estudio de contadores públicos independientes, actuando en carácter de profesionales idóneos en materia contable y de auditoría.

8. Documentos a disposición

Los documentos relativos al Régimen del Programa Global podrán ser consultados en la sede social de la emisora sita en la calle 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/>) y en la página web de la CNV (<https://www.argentina.gob.ar/cnv>), sección “Información Financiera”, y en los sitios web de los mercados en donde listen y se negocien las Obligaciones Negociables.

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



Nicolás Mesa
Responsable de Relaciones con el Mercado

CAPÍTULO XI - INCORPORACIÓN DE INFORMACIÓN POR REFERENCIA

Los documentos concernientes a la Emisora que están referidos en el presente Prospecto:

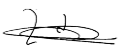
Los estados financieros anuales consolidados por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 publicado con fecha 10 de marzo de 2026 en la Página Web de la CNV bajo los ID 3493704.

Los estados financieros por período intermedio de tres meses al 31 de marzo de 2025 publicado el 12 de mayo de 2025 en la AIF bajo el ID 3359730;

Los estados financieros anuales consolidados auditados por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 presentados en forma comparativa, publicado con fecha 10 de marzo de 2025 en la Página Web de la CNV bajo los ID 3328438;

Los estados financieros anuales consolidados por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 presentados en forma comparativa, publicado con fecha 8 de marzo de 2024 en la Página Web de la CNV bajo los ID 3163203; y

Todos los mentados documentos se encuentran disponibles en la página web y en oficinas de la Compañía, así como en la Página Web de la CNV.



Nicolás Mesa
Responsable de Relaciones con el Mercado

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 7 de mayo de 2026



EMISORA

PLAZA LOGÍSTICA S.R.L.
Av. Leandro N. Alem 855, Piso 16
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Argentina



AUDITORES

Pistrelli, Henry Martin & Asociados S.A.
Miembro de Ernst & Young Global Limited
25 de Mayo 487
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Argentina



ASESORES LEGALES

Fiorito Murray & Díaz Cordero Abogados
Marcelo T. de Alvear 684, piso 6
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Argentina

Nicolás Mesa
Responsable de Relaciones con el Mercado