

## OPINIÓN POST EMISIÓN

### SOBRE EL CARACTER VERDE DEL BONO DE PLAZA LOGÍSTICA EMITIDO EN DICIEMBRE 2017

Diciembre de 2019

#### ALCANCE

Vigeo Eiris ha sido designado para proporcionar una opinión independiente ("Opinión de Segundas Partes"<sup>1</sup>) sobre las credenciales de sostenibilidad y la gestión responsable de la emisión del Bono emitido en diciembre del 2017 por Plaza Logística (el "Emisor") para el re-etiquetamiento de este Bono como "Bono Verde"<sup>2</sup>.

Como consecuencia, nuestra presente opinión de segundas partes corresponde a una opinión "post emisión".

Nuestra opinión se elabora de acuerdo con nuestra metodología exclusiva de evaluación Ambiental, Social y de Gobernanza (ASG), y de acuerdo con la Guía de Bonos Sociales, Verdes y Sustentables en el panel de la Bolsa y Mercados Argentinos ("Bonos SVS del ByMA") publicada en septiembre del 2019. La Guía de Bonos SVS del ByMA establece que un bono convencional en circulación puede ser re-etiquetado como un bono Verde, Social o Sostenible si cumple con las disposiciones de esta Guía.

Esta opinión se basa en la evaluación de los siguientes componentes:

- 1) **Emisor:** hemos evaluado la gestión de potenciales controversias ASG del Emisor, y su implicación en actividades controvertidas<sup>3</sup>.
- 2) **Emisión:** hemos evaluado la coherencia del uso de los fondos con la estrategia de sostenibilidad del Emisor, la contribución del Bono al desarrollo sostenible y su alineamiento con la Guía de Bonos SVS del ByMA.

La información evaluada proviene de distintas fuentes, incluyendo (i) información pública, de la prensa, de las partes interesadas; (ii) información proveniente de nuestra base de datos de calificación ASG; e (iii) información proveniente del Emisor, transmitida en varios documentos y por entrevistas a empleados de Plaza Logística realizadas a través de un sistema de teleconferencia.

Vigeo Eiris ha llevado a cabo su diligencia debida del 28 de octubre al 04 de diciembre del 2019. Consideramos que hemos podido tener acceso a todos los documentos apropiados y hablar con todas las personas solicitadas. Consideramos que la información proporcionada permite establecer nuestra opinión con un nivel razonable de garantía sobre su exhaustividad, precisión y fiabilidad.

#### OPINIÓN DE VIGEO EIRIS

**Vigeo Eiris considera que el Bono emitido por Plaza Logística está Alineado con la Guía de Bonos SVS del ByMA 2019.**

El ByMA acepta el compromiso de presentar los reportes pendientes al momento de solicitar el re-etiquetamiento para el alineamiento con sus guías.

**Vigeo Eiris expresa una garantía Razonable<sup>4</sup> (nuestro nivel más alto de garantía) sobre la contribución del Bono al desarrollo sostenible.**

- 1) **Emisor** (véase Parte I):

- ▶ A la fecha, no se ha identificado la implicación de Plaza Logística en controversias relacionadas con factores ASG.

<sup>1</sup> Esta opinión es considerada como una "Opinión de Segundas Partes" descrita por International Capital Market Association ([www.icmagroup.org](http://www.icmagroup.org)).

<sup>2</sup> El "Bono Verde" debe considerarse como el bono a emitir a la discreción del Emisor. El nombre "Bono Verde" ha sido propuesto por el Emisor: no implica ninguna opinión por parte de Vigeo Eiris.

<sup>3</sup> Las 15 actividades controvertidas analizadas por Vigeo Eiris son: Alcohol, Bienestar Animal, Productos Químicos objeto de Preocupación, Armas de Fuego Civiles, Industria de Combustibles Fósiles, Carbón, Arenas Bituminosas, Juegos de Azar, Ingeniería Genética, Créditos a Tasa de Interés Alta, Actividades Militares, Energía Nuclear, Pornografía, Medicina Reproductiva y Tabaco.

<sup>4</sup> Definición de las escalas de evaluación de Vigeo Eiris (detalles en la sección "Metodología" de este documento):

Nivel de evaluación: Avanzado, Bueno, Limitado, Débil.

Nivel de garantía: Razonable, Moderado y Débil.

- ▶ El Emisor no está implicado en ninguna de las 15 actividades controvertidas analizadas por nuestra metodología<sup>2</sup>.

## 2) Emisión (véase Parte II):

Plaza Logística no ha formalizado las principales características de su Bono en un Marco. El Emisor se ha comprometido a publicar la presente Opinión de Segundas Partes en su sitio web<sup>5</sup>.

Consideramos que el Bono Verde emitido por Plaza Logística es coherente con los principales retos de sostenibilidad del sector, así como con las prioridades y compromisos en términos de sostenibilidad del Emisor; y que el Bono contribuye a la realización de estos compromisos.

### Uso de los fondos:

- ▶ Los ingresos netos del Bono Verde se utilizaron exclusivamente para financiar en su totalidad proyectos correspondientes a una Categoría Elegible, a saber: Construcciones Verdes. Consideramos que la Categoría de Proyectos Elegibles está claramente definida.

La Categoría de Proyectos Elegibles busca contribuir a tres objetivos de sostenibilidad, a saber: Mitigación al Cambio Climático, Eficiencia Energética y Uso Sostenible del Agua. Estos objetivos se consideran definidos y relevantes.

La Categoría de Financiamiento de Construcciones Verdes ha proporcionado beneficios ambientales claros.

El porcentaje de refinanciamiento de la emisión fue de 0%

Además, Vigeo Eiris considera que el Bono ha contribuido a tres Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas, a saber: el ODS 7. Energía Asequible y no contaminante, el ODS 12. Producción y Consumo Responsable y el ODS 13. Acción por el Clima.

### Proceso de evaluación y selección de proyectos:

- ▶ La gobernanza y el proceso de evaluación y selección de Proyectos Elegibles se consideran transparentes y relevantes. Éstas están claramente definidas en documentación interna.

El proceso de evaluación y selección está basado en criterios explícitos de elegibilidad (selección), relevantes con respecto a los objetivos ambientales del Bono

La identificación y gestión de los riesgos ambientales y sociales asociados a los Proyectos Elegibles se consideran buenas.

### Gestión de los fondos:

- ▶ Las reglas establecidas para la gestión de los fondos fueron claramente definidas. Consideramos que éstas permiten un proceso de asignación documentado y transparente aunque parcialmente verificado.

### Monitoreo y reporte:

- ▶ Al momento de emitir el Bono en Diciembre 2017, el regulador local no había lanzado su Guías de Bonos SVS con sus requerimientos en estos temas. Para este re-etiquetamiento, ByMA acepta los compromisos del emisor sobre reportar sobre la asignación de fondos y beneficios ambientales al momento de optar al re-etiquetamiento.

Los compromisos del Emisor para el monitoreo de resultados se consideran buenos. Los indicadores seleccionados cubren de forma completa los beneficios ambientales y la asignación de fondos.

---

<sup>5</sup> <https://www.PlazaLogistica.com.ar>

El Emisor se ha comprometido a que el re-etiquetamiento de su Bono esté respaldada por los siguientes informes:

- **Una revisión "post emisión"**: la presente "Opinión de Segundas Partes", realizada por Vigeo Eiris, como consultor en sostenibilidad, sobre el carácter sostenible del Bono, basado en la gestión de la emisión y cubriendo todas las dimensiones del Bono.

*Esta Opinión 'Post emisión' es válida para la revisión de emisión de la Obligación Negociable Clase 1 de Plaza Logística, emitido en diciembre 2017. Esta opinión se realiza en base a la Guía de Bonos SVS del ByMA y a la metodología exclusiva de Vigeo Eiris.*

Santiago, 04 de Diciembre del 2019.

### Equipo del proyecto

### Para más información:

Amaya London  
Consultora en Sostenibilidad

Muriel Caton  
Directora de Finanzas Sostenibles  
Supervisor

Ana Colazo  
Responsable de Bonos Sostenibles en  
Latinoamerica  
(+56) 2 3295 1300  
[ana.colazo@vigeo-eiris.com](mailto:ana.colazo@vigeo-eiris.com)

Gonzalo Marambio  
Consultor en Sostenibilidad



Amaya London



Gonzalo Marambio



Muriel Caton

### Cláusula de Exención de Responsabilidad

**Transparencia en la relación entre Vigeo Eiris y el Emisor:** Vigeo Eiris no ha llevado a cabo ninguna misión de auditoría o consultoría para Plaza Logística hasta ahora. No existe una relación (financiera o comercial) entre Vigeo Eiris y el emisor. La presente opinión tiene por objeto proporcionar una opinión independiente sobre las credenciales de sostenibilidad y la gestión responsable del Bono emitido, basándose en la información que se ha puesto a disposición de Vigeo Eiris. Vigeo Eiris no ha entrevistado a los grupos de interés fuera de los empleados del Emisor, ni ha realizado una auditoría in situ, ni ninguna otra prueba para comprobar la exactitud de la información proporcionada por el Emisor. La exactitud, exhaustividad y fiabilidad de la información recogida son responsabilidad del Emisor. Esta opinión no significa que Vigeo Eiris certifique la materialidad, la excelencia o la irreversibilidad de los proyectos financiados por el Bono. El Emisor es plenamente responsable de certificar el cumplimiento de los compromisos definidos en sus políticas, de su implementación y de su seguimiento. La opinión emitida por Vigeo Eiris no se centra ni en los resultados financieros del Bono ni en la asignación efectiva de sus ingresos. Vigeo Eiris no se responsabiliza de las consecuencias inducidas cuando terceros hagan uso de esta opinión para tomar decisiones de inversión o para realizar cualquier otro tipo de transacción comercial.

**Restricción en la distribución y uso de esta Opinión:** la Opinión es entregada por Vigeo Eiris al Emisor y sólo puede ser utilizada por el Emisor. La distribución y publicación queda a discreción del Emisor, sometida a la aprobación de Vigeo Eiris.

## RESULTADOS DETALLADOS

### Parte I. EMISOR

Plaza Logística es una empresa Argentina, dedicada al desarrollo y administración de parques logísticos. La empresa desarrolla naves industriales y logísticas con calidad "Triple A". A Septiembre 2019 la compañía cuenta con seis parques logísticos ubicados en la provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, los cuales representan 405.000 m<sup>2</sup> de infraestructura logística (los cuales incluyen 40.000m<sup>2</sup> que están en proceso de finalización), y posee un potencial para desarrollar 224.000 m<sup>2</sup> adicionales.

### Desempeño ASG del Emisor

*Dado que, a la fecha, Plaza Logística no forma parte del universo de calificación de Vigeo Eiris, el Emisor no ha sido sujeto a un proceso completo de calificación ASG.*

### Gestión de controversias ASG

A la fecha, no se ha identificado la implicación de Plaza Logística en ninguna controversia relacionada con factores ASG.

### Implicación en actividades controvertidas

Plaza Logística no está implicada en ninguna de las 15 actividades controvertidas analizadas por Vigeo Eiris: Alcohol, Bienestar Animal, Productos Químicos Objeto de Preocupación, Armas de Fuego Civiles, Industria de Combustibles Fósiles, Carbón, Arenas Bituminosas, Juegos de Azar, Ingeniería Genética, Créditos a Tasa de Interés Alta, Actividades Militares, Energía Nuclear, Pornografía, Medicina Reproductiva y Tabaco.

El análisis de la implicación en actividades controvertidas proporciona una base de datos para identificar la participación de empresas en actividades comerciales que están sujetas a creencias filosóficas o morales. La información no sugiere ninguna aprobación o desaprobación de su contenido por parte de Vigeo Eiris.

## Parte II. EMISIÓN

### Coherencia de la emisión

#### Contexto:

Según las estimaciones de las Naciones Unidas<sup>6</sup>, el sector inmobiliario (donde se incluye Plaza Logística) representa aproximadamente el 40% del consumo mundial de energía y el 33% de todas las emisiones de carbono. Por lo tanto, este sector puede desempeñar un papel de liderazgo en la forma en que se valoran las emisiones de carbono y se incorporan al desarrollo, diseño y gestión de la propiedad. Dado que los edificios existentes estarán en pie durante las próximas décadas, la mejora de la eficiencia energética es una prioridad en la lucha contra el cambio climático.

**Consideramos que el Bono Verde emitido por Plaza Logística es coherente con los principales retos de sostenibilidad del sector, así como con las prioridades y compromisos en términos de sostenibilidad del Emisor; y que el Bono contribuye a la realización de estos compromisos.**

Plaza Logística esta formalmente comprometida con la satisfacción de sus clientes, la protección del medio ambiente y la seguridad y salud de sus trabajadores en su Política de Calidad, Medio Ambiente y Seguridad y Salud dentro del trabajo. El Emisor sigue los estándares de:

- Norma ISO 26 000 (Adhesión voluntaria)
- Principios del Pacto Global de Naciones Unidas
- Objetivos del Desarrollo Sostenible de la Naciones Unidas

En aspectos ambientales y Sociales, Plaza Logística considera los impactos de sus actividades en el entorno de manera de promover medidas para minimizar impactos adversos. Entre las medidas llevadas a cabo por la compañía se pueden encontrar:

- Instalación de luminaria con tecnología LED en los interiores de los depósitos: A diciembre del 2018, 3 de sus plantas funcionan con esta tecnología al 100%, mientras en las restantes se esta avanzando por incorporar esta tecnología.
- Tratamiento de Residuos: La compañía define sus residuos de acuerdo a las clasificaciones de: Residuos asimilables a domiciliarios; Residuos especiales; Residuos reciclables. Dentro de los residuos reciclables, el cartón y el papel film se separan para su disposición final y/o reciclado y/o reutilización.
- Tres de sus plantas se encuentran bajo la certificación ISO 14001.
- Desde el año 2018, la compañía contempla la adopción de los estándares EDGE y LEED durante el proceso de construcción de sus nuevos edificios.
- Certificación OHSAS 18000 en cuatro de sus parques logísticos.
- Programas de capacitación en temas de salud y seguridad en sus plantas y auditorías internas en estos temas.
- Monitoreo periódico en las construcciones sobre la calidad del aire, efluyentes líquidos, ruidos exteriores, análisis de aguas de consumo, entre otros parámetros ambientales.

El Bono emitido por Plaza Logística tuvo como finalidad el financiamiento de la construcción de seis depósitos, los cuales cumplen con los estándares EDGE, para el uso eficiente de la energía eléctrica, además del consumo eficiente del agua en los edificios, en línea con sus lineamientos estratégicos a largo plazo. Sin embargo, no se han identificados metas cuantitativas por parte de la empresa en temas ambientales en su plan estratégico.

Plaza Logística responde de forma coherente a sus compromisos en materia de desarrollo sostenible. La Categoría de Proyectos Elegibles que fueron financiadas por el Bono Verde tienen objetivos que responden a los retos ambientales prioritarios del sector inmobiliario.

<sup>6</sup> Global Status Report – 2018.

### Uso de los Fondos

Los ingresos netos del Bono Verde se utilizaron exclusivamente para financiar en su totalidad proyectos correspondientes a una Categoría Elegible, a saber: Construcciones Verdes. Consideramos que la Categoría de Proyectos Elegibles está claramente definida.

La Categoría de Proyectos Elegibles busca contribuir a tres objetivos de sostenibilidad, a saber: Mitigación al Cambio Climático, Eficiencia Energética y Uso Sostenible del Agua. Estos objetivos se consideran definidos y relevantes.

La Categoría de Proyectos Elegible proporciona beneficios ambientales claros.

El Emisor ha comunicado transparentemente que el porcentaje de refinanciamiento de la emisión fue de 0%. Entonces no hace falta que el Emisor defina una regla para el período de look back.

Además, Vigeo Eiris considera que el Bono contribuye a tres Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas, a saber: el ODS 7. Energía Asequible y no contaminante, el ODS 12. Producción y Consumo Responsable y el ODS 13. Acción por el Clima.

Las principales características de los Proyectos Elegibles han sido analizadas por Vigeo Eiris a continuación:

Marco de Bono Sostenible de PLAZA LOGISTICA				Análisis por Vigeo Eiris
Categoría de Proyectos Elegible	Definición	Criterios de elegibilidad	Objetivos y beneficios	
<b>Construcciones Verdes</b>	<p>Financiamiento de la construcción de seis depósitos en Buenos Aires, Argentina.</p> <p>Los edificios financiados fueron:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plaza Ciudad (CTC)</li> <li>- Plaza Mercado</li> <li>- Plaza Esteban Echeverría 1 (3 edificios: Nave, Vestuario y Comedor)</li> <li>- Plaza Esteban Echeverría 2</li> <li>- Plaza Tortugas 2</li> <li>- Plaza Pilar 2</li> </ul>	<p>Los seis proyectos financiados cumplen con los estándares EDGE, es decir, cumplen con un mínimo de reducción de: -20%<sup>7</sup> en consumo eléctrico (Eficiencia energética), -20% consumo de agua y -20% en energía incorporada por los materiales del edificio.</p>	<p><b>Mitigación del Cambio Climático</b> <i>Evitar emisiones de GEI</i></p> <p><b>Eficiencia Energética</b> <i>Reducir el consumo energético</i></p> <p><b>Uso Sostenible del Agua</b> <i>Reducir el consumo del agua</i></p>	<p>La definición de la categoría se considera clara.</p> <p>Los objetivos ambientales se consideran claramente definidos y relevantes.</p> <p>Los Proyectos Elegibles proporcionan beneficios ambientales claros, que han sido evaluados y cuantificados, a saber<sup>8</sup>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Plaza Ciudad (CTC): Eficiencia Energética 38,8%, Consumo Agua 45,4%, Energía incorporada por materiales 60,8%, y 392 tCO2 evitadas por año.</li> <li>-Plaza Mercado: Eficiencia Energética 37,7%, Consumo Agua 46,0%, Energía incorporada por materiales 60,8% y 293 tCO2 evitadas por año.</li> <li>-Plaza Esteban Echeverría 1 (Nave): Eficiencia Energética 22,0%, Consumo Agua 25,2%, Energía incorporada por materiales 51,2% y 329 tCO2 evitadas por año.</li> <li>-Plaza Esteban Echeverría 1 (vestuario): Eficiencia Energética 38,6%, Consumo Agua 33,3%, Energía incorporada por materiales 23,7% y 11 tCO2 evitadas por año.</li> <li>-Plaza Esteban Echeverría 1 (Comedor): Eficiencia Energética 30,0%, Consumo Agua 20,5%, Energía incorporada por materiales 22,6% y 5 tCO2 evitadas por año.</li> <li>-Plaza Esteban Echeverría 2: Eficiencia Energética 38,9%, Consumo Agua 40,2%, Energía incorporada por materiales 59,8% y 271 tCO2 evitadas por año.</li> <li>-Plaza Tortugas 2: Eficiencia Energética 42,1%, Consumo Agua 46,6%, Energía incorporada por materiales 60,3% y 382 tCO2 evitadas por año.</li> <li>-Plaza Pilar 2: Eficiencia Energética 35,5%, Consumo Agua 45,5%, Energía incorporada por materiales 60,7%, % y 292 tCO2 evitadas por año.</li> </ul>

<sup>7</sup> Esta comparación se realiza en base al Caso Base Argentino establecido por el IFC.

<sup>8</sup> En términos de Eficiencia Energética (consumo energético), Consumo de Agua y Energía incorporada por los materiales, se evalúa su reducción en comparación con el caso base argentino establecido por la IFC.

Además, Vigeo Eiris considera que el Bono Verde tiene el potencial de contribuir a tres Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas, a saber: el ODS 7. Energía Asequible y no contaminante, el ODS 12. Producción y Consumo Responsable y el ODS 13. Acción por el Clima.

Categoría de proyecto elegible	ODS identificado	Meta
Construcciones Verdes	ODS 7. Energía asequible y no contaminante ODS 12. Producción y consumo responsables ODS 13. Acción por el clima	7.1, 7.3, 12.2



El ODS 7 de la ONU consiste en garantizar el acceso a una energía asequible, segura, sostenible y moderna para todos. Entre las metas a alcanzar para el 2030 se encuentran:

- 7.1 Garantizar el acceso universal a servicios energéticos asequibles, fiables y modernos.
- 7.3 Duplicar la tasa mundial de mejora de la eficiencia energética.



El ODS 12 consiste en garantizar modalidades de consumo y producción sostenibles. Entre las metas a alcanzar para el 2030 se encuentran:

- 12.2 Lograr la gestión sostenible y el uso eficiente de los recursos naturales



El ODS 13 de la ONU consiste en adoptar medidas urgentes para combatir el cambio climático y sus efectos. Las empresas pueden contribuir a este objetivo a través de la inversión en energías renovables, edificios verdes y en la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero procedentes de las operaciones de transporte.



### **Proceso de evaluación y selección de proyectos:**

**La gobernanza y el proceso de evaluación y selección de Proyectos Elegibles se consideran transparentes y relevantes. Éstas están claramente definidas en documentación interna.**

El proceso de evaluación y selección está razonablemente estructurado.

La evaluación y selección de los Proyectos Elegibles fue llevada a cabo por expertos internos relevantes, quienes tienen roles y responsabilidades definidas:

- La idea de construir los edificios con estándares EDGE nace de parte de los socios fundadores de la empresa (actualmente parte del management y directorio de la empresa). Eduardo Bastita Harriet, Gerente General, lidera este proyecto a nivel de directorio. La decisión sobre la construcción de estos seis depósitos fue tomada por el directorio de la compañía, en base a análisis de prospectos de inversión en temas financieros y considerando impactos ambientales de estos proyectos. La decisión tomada por el directorio para financiar los depósitos con estándares EDGE se basó en mejores beneficios financieros que entregarían estos depósitos considerando el uso eficiente de electricidad y agua, además de seguir los lineamientos estratégicos de largo plazo de la empresa en términos de sostenibilidad. En las reuniones posteriores de directorio se evaluó el grado de avance de los proyectos financiados y se discuten/toman decisiones sobre proyectos futuros.
- La trazabilidad y verificación están internamente garantizadas a lo largo del proceso:
  - La trazabilidad de las decisiones está asegurada a través de actas de cada una de las reuniones del directorio.
  - Las reuniones de directorio se celebran trimestralmente .
  - La gerencia realiza llamados semanales o mensuales con los principales accionistas y directores de Plaza Logística para presentar el estatus del desarrollo los proyectos en curso.
  - Una empresa consultora externa realizó mediciones a los edificios construidos para verificar que estos cumplieran con los estándares EDGE. Los reportes de los 6 depósitos financiados por el bono fueron entregados al emisor y actualmente se encuentran disponibles en la página web.

**El proceso de evaluación y selección está basado en criterios explícitos de elegibilidad (selección), relevantes con respecto a los objetivos ambientales del Bono:**

- Los criterios de selección se basaron en las definiciones de las categorías de Proyectos Elegibles.
- Los Proyectos Elegibles están ubicados en Argentina.
- El emisor no registró controversias graves en la construcción de sus edificios. La empresa monitoreaba los riesgos de controversia en temas ambientales, de seguridad y relación con los empleados de manera continua (procesos descritos en la siguiente sección). No se identifican procesos de exclusión en caso de controversias graves.

**La identificación y gestión de los riesgos ambientales y sociales asociados a los Proyectos Elegibles se consideran buenas.**

A nivel de las categorías de Proyectos Elegibles a financiar con el Bono:

En aspectos ambientales, en cuanto a medidas para asegurar la eficiencia energética y la reducción del consumo del agua, la consultora externa contratada por Plaza Logística estuvo encargada de realizar una debida diligencia previa a la construcción de los depósitos seleccionables, donde luego de recibir el estudio de arquitectura de los depósitos logísticos, se evalúan los requisitos y medidas necesarias para cumplir con los estándares de la certificación EDGE, que están relacionados con iluminación, materiales de aislamiento, materiales de construcción, griferías, servicios sanitarios entre otros. Esta verificación se realizó para los seis depósitos en su fase previa a la construcción.

Respecto a temas de Biodiversidad, se comprobó que los lugares de construcción no estuvieran en zonas protegidas, es decir, que no tuvieran corrientes migratorias o especies de interés. Por otro lado, en todos los proyectos se ha incluido un pliego LEED y EDGE. El pliego LEED establece las pautas de protección de la biodiversidad detalladas en el capítulo de cumplimiento obligatorio Construction Activity Pollution Prevention. Este capítulo se basa en la normativa 2003 EPA Construction General Permit. Todos construcciones financiadas contaron con un plan de calidad del aire y calidad de suelo, y en la fase de construcción contaron con controles para verificar el cumplimiento de estos planes. Los controles se realizaron de manera semanal en las instalaciones,

donde se tuvo que estar en regla con una lista de parámetros relacionados con el cuidado de los suelos, muestras de agua, medidas para la protección de la calidad del aire (polvillo derivado de las actividades de construcción), enrejado del perímetro de la construcción. En caso de ver que alguna de las normas establecidas no se estuviera cumpliendo, el plazo para remediar la situación era hasta la próxima revisión.

En temas sociales, cuatro de los seis parques logísticos financiados tienen la certificación OHSAS 18000, mientras que todos los parques logísticos financiados están en proceso de certificación ISO 45001. El cargo de Responsable del sistema de Gestión Integral ha sido el responsable de velar por el cumplimiento de la matriz de requerimientos legales en temas de seguridad, gestionar planes de salud y seguridad para los trabajadores, relizar los planes de auditoria interna para la verificación del cumplimiento, los cuales se implementan para todos los edificios financiados. Como mínimo el plan de salud y seguridad fue revisado una vez al año.

La empresa cuenta con una línea ética, la cual es gestionada por una empresa externa, para que los empleados o la comunidad pudieran reportar temas relacionados con los derechos humanos y comunitarios. La empresa cuenta con un Código de Ética donde definen los compromisos de la empresa en temas éticos, el cual es socializado entre sus empleados y la comunidad.

Respecto al trato con sus proveedores, estos son objeto de un proceso de selección, alta, validación y evaluación. Se les solicitó cumplir con los compromisos establecidos en el Código de Conducta de Socios de Negocios y se les realiza una debida diligencia a los contratistas más críticos en base a los parámetros de monto de contratación, si es que trabajaba con el gobierno, y si es que representaba a Plaza Logística ante terceras partes, para comprobar su alineamiento con este código. Posterior a la firma del contrato, a estos proveedores se les continuó realizando una debida diligencia al menos de manera anual para comprobar que cumplieran con el Código de Conducta de Negocios.

#### **Gestión de los fondos:**

**Las reglas establecidas para la gestión de los fondos fueron claramente definidas. Consideramos que éstas permiten un proceso de asignación documentado, transparente y verificado.**

Los procesos de asignación y rastreo de los fondos están definidos como:

- La totalidad de los fondos netos obtenidos fueron destinados a una cuenta particular.
- 100% de los fondos netos del Bono han sido asignados al financiamiento de los Proyectos Elegibles en menos de 6 meses (entre Diciembre 2017 y Abril 2018).
- Para el caso de los fondos no asignados, éstos fueron invertidos provisoriamente en títulos públicos hasta que se destinaron al uso de los Proyectos Elegibles.
- No hubo desinversión de los fondos una vez asignados a su uso.

La trazabilidad fue asegurada durante el proceso y la verificación del uso de los fondos fue completa:

- El seguimiento del uso de los fondos se realizó hasta la fecha de consumo total de los fondos del Bono.
- El departamento de Finanzas y la tesorería fueron los responsables de asegurar que el destino de los fondos fuera destinado a los proyectos de CAPEX contemplados.
- Un externo independiente verificó el uso de los fondos del bono al momento del consumo total de los fondos. Esta revisión fue realizada en Mayo del 2018.
- El emisor se compromete a publicar al momento del re-etiquetamiento un reporte que integre la información de asignación de los fondos en línea con los requerimiento de la Guías de Bonos SVS.

#### **Seguimiento e Informes**

**Al momento de emitir el Bono en Diciembre 2017, el regulador local no había lanzado su Guía de Bonos SVS con sus requerimientos en este tema. Para este re-etiquetamiento, el ByMA acepta los compromisos del emisor sobre reportar sobre la asignación de fondos y beneficios ambientales al momento de optar al re-etiquetamiento.**

**Los compromisos del Emisor para el monitoreo de resultados se consideran buenos. Los indicadores seleccionados cubren de forma completa los beneficios ambientales y la asignación de fondos.**

El proceso de seguimiento, recolección de datos, consolidación y realización de informes fue definido en las entrevistas realizadas al emisor.

Este proceso se apoya en expertos internos y externos relevantes:

- La información sobre el uso de los fondos es extraída de los libros contables de la compañía, la cual en primera instancia es información manejada por el departamento de contabilidad de la empresa con el soporte de tesorería de la empresa. El Departamento de Finanzas hizo seguimiento del proceso de recolección de información. No se identifica participación de externos en los procesos de recolección de información.
- Por otro lado, Plaza Logística contrató una empresa de consultoría externa para realizar las mediciones de indicadores en temas de eficiencia energética, consumo del agua y energía incorporada por los materiales.

Uso de los Fondos: los indicadores seleccionados para informar sobre la asignación de fondos son los siguientes:

Indicadores Uso de los Fondos
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lista de proyectos financiados con una descripción de estos.</li> <li>- Asignación de los fondos</li> <li>- Porcentaje de financiamiento versus refinanciamiento de los fondos.</li> </ul>

Un área de mejora es reportar acerca de otros indicadores, a saber: porcentaje de cofinanciamiento para cada categoría de proyectos elegibles.

- Beneficios ambientales (resultados): Los indicadores medidos se consideran claros y relevantes, y cubren de forma completa los beneficios ambientales del Bono

Categoría de Proyectos Elegibles	Indicadores de Impacto	Análisis Vigeo Eiris
<b>Construcciones Verdes</b>	<b>Ambiental:</b> -Reducción del consumo de agua (m <sup>3</sup> por año) - Reducción del consumo energético (MWh por año) - Ahorro de energía incorporada por los materiales (MJ por m <sup>2</sup> ) - Emisiones de CO2 evitadas (tCO2 por año)	La definición de los indicadores es clara y relevante, y cubre de forma completa los beneficios ambientales del Bono.  Un área de mejora incluye comunicar de manera transparente cual es el beneficio total por proyecto elegible, y en caso de proyectos cofinanciados, cuál es el ratio de los beneficios que pertenecieron al Bono.

Las metodologías e hipótesis utilizadas para realizar el cálculo de los indicadores ambientales fueron en base a los estándares EDGE, utilizando como referencia un caso base Argentino establecido por la IFC.

Un área de mejora identificado es que los Informes del Bono (indicadores de beneficio ambiental) sean verificados por un auditor externo independiente.

Vigeo Eiris no ha identificado controversias relacionadas con Plaza Logística en la construcción de sus edificios. No se ha identificado que el emisor tenga procesos de reporte a sus inversionistas en caso de la ocurrencia de una controversia grave.

En línea con los requerimientos del ByMA, el emisor se compromete a entregar un reporte sobre el uso de los fondos y los beneficios de los proyectos financiados al momento de optar al re-etiquetamiento del bono.

## METODOLOGÍA

Desde el punto de vista de Vigeo Eiris, los factores ambientales, sociales y de gobernanza (ASG) están entrelazados y son complementarios. Como tal, no pueden ser separados cuando se lleva a cabo la evaluación de la gestión ASG de ninguna organización, actividad o transacción. En este sentido, Vigeo Eiris expide una opinión sobre la Responsabilidad Social Corporativa del Emisor como organización, y sobre los objetivos, la gestión y la información de los proyectos que se financiaron.

La metodología de Vigeo Eiris para definir y evaluar el desempeño ASG de una empresa se basa en criterios alineados con estándares internacionales, de acuerdo con las directrices de la norma ISO 26000, y está organizada en 6 dominios: Medio Ambiente, Recursos Humanos, Derechos Humanos, Compromiso con la Comunidad, Comportamiento Empresarial y Gobierno Corporativo. El marco de evaluación ha sido personalizado con respecto a temas de materiales, basado en el marco de evaluación del sector Transporte y Logística, las especificidades de los proyectos y las problemáticas emergentes del sector.

Nuestros procedimientos de investigación y calificación están sujetos a un control de calidad interno a tres niveles (analistas, jefes de sectores y revisión interna por parte del departamento de auditoría de las opiniones de segundas partes), complementado por una revisión final y validación por parte de la Dirección de Métodos. Se garantiza el derecho de queja y recurso a todas las empresas bajo nuestra revisión, incluyendo tres niveles: primero, el equipo vinculado a la empresa, luego la Dirección de Métodos, y finalmente el Consejo Científico de Vigeo Eiris. Todos los colaboradores son signatarios del Código de Ética de Vigeo Eiris.

### Parte I. EMISOR

*Nota: el desempeño ASG del Emisor, (es decir, los compromisos, procesos y resultados del Emisor en cuestiones de responsabilidad ASG), no ha sido evaluado a través de un proceso completo de calificación y evaluación comparativa desarrollado por Vigeo Eiris.*

#### Controversias ASG

Una controversia es una información, un flujo de información o una opinión contradictoria pública, documentada y rastreable, una acusación contra un Emisor sobre cuestiones de responsabilidad corporativa. Tales alegatos pueden relacionarse con hechos tangibles, ser una interpretación de estos hechos, o constituir una acusación sobre hechos no probados.

Vigeo Eiris proporciona una opinión sobre la capacidad de las empresas para mitigar controversias basándose en el análisis de 3 factores y aplicando las siguientes escalas:

- **Frecuencia:** refleja la cantidad de controversias enfrentadas en cada una de las problemáticas ASG. A nivel corporativo, este factor refleja el total de controversias enfrentadas y las problemáticas ASG impactadas (escala: Aislada, Ocasional, Frecuente, Persistente).
- **Gravedad:** cuanto más se relacione una controversia con los intereses fundamentales de las partes interesadas, se demuestre la responsabilidad corporativa en su ocurrencia, y ésta tenga impactos adversos para las partes interesadas y la empresa, mayor será la gravedad de la controversia. La gravedad asignada a nivel corporativo es igual al nivel de gravedad máximo encontrado dentro de todos los casos enfrentados por la empresa (escala: Menor, Significativo, Alto, Crítico).
- **Capacidad de Respuesta:** capacidad demostrada por un Emisor para dialogar con sus grupos de interés en una perspectiva de gestión de riesgos y basada en medidas explicativas, preventivas, de remediación o correctivas. A nivel corporativo, este factor reflejará la capacidad de respuesta general de la empresa para todos los casos enfrentados (escala: Proactiva, Remediadora, Reactiva, No Comunicativa).

El impacto de una controversia en la reputación de una empresa se reduce con el tiempo, dependiendo de la gravedad del evento y de la capacidad de respuesta de la empresa a este evento. Habitualmente, la base de datos de controversias de Vigeo Eiris cubre cualquier controversia con una Severidad Menor o Significativa durante 24 meses después del último evento registrado y durante 48 meses para aquellas con una Severidad Alta y Crítica.

#### Implicación en actividades controvertidas

Conjuntamente, se han analizado 15 actividades controvertidas en base a 30 parámetros para verificar si la empresa está involucrada en alguna de ellas. El nivel de implicación de la empresa (Mayor, Menor, Ninguna) en una actividad controvertida se basa en:

- Una estimación de los ingresos de la empresa derivados de productos o servicios controvertidos.
- La naturaleza exacta de los productos o servicios controvertidos prestados por la empresa.

## Parte II. EMISIÓN

### Uso de los Fondos

La definición de los Proyectos Elegibles y de sus objetivos y beneficios sostenibles es un elemento central de los estándares de Bonos Verdes. Vigeo Eiris evalúa la definición de las Categorías Elegibles, así como la definición y la relevancia de los objetivos ambientales perseguidos. Evaluamos la definición de los beneficios esperados en términos de evaluación y cuantificación. Además, evaluamos la contribución potencial de los Proyectos Elegibles a las metas de los Objetivos de Desarrollo Sostenible definidos por las Naciones Unidas.

### Proceso de Evaluación y Selección de Proyectos

El proceso de evaluación y selección ha sido evaluado por Vigeo Eiris en cuanto a su transparencia, gobernanza y eficiencia. Igualmente, ha sido evaluada la pertinencia y exhaustividad de los criterios de selección y demás medidas tomadas por la compañía. La coherencia del proceso se analiza a partir de las cuestiones materiales consideradas en la metodología de Vigeo Eiris.

### Gestión de los Fondos

Las reglas para la gestión de fondos y el proceso de asignación de fondos han sido evaluadas por Vigeo Eiris en cuanto a su transparencia, coherencia y eficiencia.

### Publicación de Informes

La definición de los indicadores, procesos y metodologías para la realización de informes anuales sobre la asignación de fondos, los beneficios ambientales y/o sociales (indicadores de rendimiento e impacto) y la gestión responsable de los Proyectos Elegibles que fueron financiados por el Bono, recolectados a nivel de proyecto y potencialmente agregados a nivel del Bono. Vigeo Eiris evalúa el compromiso de seguir los procesos de reportería de acuerdo con tres principios: transparencia, exhaustividad y eficacia.

## ESCALAS DE EVALUACIÓN DE VIGEO EIRIS

Evaluación de desempeño		Nivel de Garantía	
Avanzado	Compromiso avanzado; fuerte evidencia de dominio de las problemáticas para lograr los objetivos de responsabilidad social y medioambiental. Nivel razonable de gestión de riesgos y utilización de métodos innovadores para anticipar los riesgos emergentes.	Razonable	Capaz de ajustarse de manera convincente a los principios y objetivos prescritos del marco de evaluación.
Bueno	Compromiso convincente; evidencia significativa y consistente de dominio de problemáticas. Nivel razonable de gestión de riesgos.	Moderado	Compatibilidad o convergencia parcial con los principios y objetivos prescritos del marco de evaluación.
Limitado	Se ha iniciado o se ha logrado parcialmente el compromiso para lograr los objetivos de responsabilidad social y medioambiental; evidencia parcial sobre el dominio de problemáticas. Hay un nivel limitado o débil de gestión de riesgos.	Débil	Falta, desconocimiento o incompatibilidad con los principios y objetivos prescritos del marco de evaluación
Débil	El compromiso con la responsabilidad social y medioambiental no es tangible; no hay evidencia de control de las problemáticas. El nivel de garantía de la gestión de riesgos es débil o muy débil.		



Vigeo Eiris es un proveedor global independiente de investigación y servicios ASG para inversionistas, organizaciones públicas y privadas, y ONG. La agencia evalúa el nivel de integración de los factores de sostenibilidad en la estrategia y las operaciones de las organizaciones, y lleva a cabo una evaluación de riesgos para ayudar a los inversores y a las empresas en la toma de decisiones.

Vigeo Eiris ofrece una amplia gama de servicios:

- ▶ **Para inversionistas:** bases de datos, análisis sectoriales, calificaciones, puntos de referencia y selección de carteras, al servicio de todas las estrategias de inversión responsable y ética.
- ▶ **Para empresas y organizaciones:** apoyo en la integración de criterios ASG en sus funciones empresariales y operaciones estratégicas (bonos sostenibles, calificaciones corporativas, evaluación RSE...).

Vigeo Eiris se compromete a ofrecer a sus clientes productos y servicios con un alto valor añadido: el resultado de una investigación y análisis que se adhiere a los más estrictos estándares de calidad. Nuestra metodología es revisada por un consejo científico independiente y todos nuestros procesos de producción, desde la recopilación de información hasta la prestación de servicios, son documentados y auditados. Vigeo Eiris ha optado por certificar todos sus procesos según la última norma ISO 9001. Vigeo Eiris es un verificador aprobado para la obtención de la certificación CBI (Climate Bond Initiative). La investigación de Vigeo Eiris está referenciada en varias publicaciones científicas internacionales.

Vigeo Eiris está presente en París, Londres, Bruselas, Casablanca, Rabat, Hong Kong, Milán, Nueva York, Santiago y Tokio y cuenta con un equipo de alrededor de 200 personas. La agencia trabaja con socios a través de su Red Global Vigeo Eiris.

Para más información: [www.vigeo-eiris.com](http://www.vigeo-eiris.com)