

# Plaza Logística S.R.L.

Calificación de Bono Sostenible (Verde + Social)

## Perfil

Plaza Logística S.R.L. (PL) desarrolla y opera parques logísticos triple “A” en Argentina, actualmente focalizada en la zona Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA) con 404.609 m2 rentables, de los cuales 12.622 m2 en período de estabilización, con terminaciones pendientes. Los accionistas de la Compañía son los fondos Blue Water Worldwide LLC con control indirecto sobre el 66,5% y Point State Capital con el control indirecto sobre el 33,5%, habiendo realizado aportes de capital por USD 95 millones en el periodo 2016-2019.

## Resumen de los Factores de Evaluación

FIX (afiliada de Fitch Ratings) –en adelante FIX- concluye que las Obligaciones Negociables Clase 6 a ser emitidas por PL, están 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) generando un impacto ambiental y social positivo.

**Principio de Bonos Sostenibles- Uso de los fondos:** Los fondos netos provenientes de la emisión de la ON Clase 6 a ser emitida por PL se destinarán a la construcción de una nave logística de calidad Triple A, para el desarrollo de operaciones logísticas por parte de empresas nacionales o multinacionales, ubicada en uno de los parques multi-cliente. Dicho proyecto dentro de los GBP se encuadra dentro de la categoría de edificios “verdes” o ecológicos, el Proyecto SVS incorporará en la etapa de construcción el estándar EDGE generando un impacto ambiental positivo directo. Por su parte, el proyecto presenta impacto social positivo a través de la generación de empleo y avances socioeconómicos y empoderamiento, especialmente en el segmento de jóvenes de 18 a 25 años y mujeres en el sector logístico, a través de los nuevos empleos directos e indirectos que generarían PL, sus proveedores, sus clientes y los operadores que tengan actividad en la nave logística a ser construida en el parque de la emisora.

**Principio de Bonos Sostenibles - Proceso de evaluación y selección de proyectos:** El proceso para la selección y Evaluación de los Proyectos se encuentra en línea con los estándares institucionales, siendo Plaza Logística uno de los principales desarrolladores de Parques Logísticos con más de 400.000 m2 desarrollados en sus 6 parques. PL seleccionará a una o más constructoras de primera línea para el Proyecto SVS mediante un proceso competitivo y transparente. Dicho proceso contemplará la obligación de dar cumplimiento con los estándares EDGE antes mencionados. Si bien el proyecto presenta riesgo de construcción, el mismo se encuentra mitigado por la trayectoria de PL, su fortaleza crediticia (se encuentra calificada por FIX en A+(arg)PE) y el hecho de que el Proyecto sea una expansión de un parque 100% operativo y que estaría respaldado con un contrato de largo plazo que respalde la inversión (Built to suit). Además se destaca que la Compañía cuenta con una calificación de ESG2(arg) por FIX.

**Principio de Bonos Sostenibles- Gestión de los fondos:** Durante el plazo de asignación de fondos, un equipo designado por la Emisora implementará los mecanismos a ser utilizados para garantizar la correcta trazabilidad en el uso de los fondos. Entre otras medidas, se mantendrán los fondos de forma diferenciada en una cuenta bancaria, o comitente, creada específicamente a los efectos de tener dichos montos identificados constantemente hasta su asignación total. Si bien existe riesgo de fungibilidad dado que la emisión es realizada por la misma emisora, no hay SPV ni fideicomiso, dicho riesgo se ve mitigado por el Gobierno Corporativo y Character de Plaza Logística.

**Principio de Bonos Sostenibles - Informes:** La Compañía elaborará en forma anual un reporte sobre el impacto de la emisión de las Obligaciones Negociables, durante la vida de la emisión. Dicho reporte podrá ser validado por un revisor externo independiente, a

## Informe Integral

### Calificación

**Nacional**  
 ON Clase 6 BSS1(arg)

### Calificación Crediticia

#### Plaza Logística S.R.L.

**Nacional**  
 Emisor de Largo Plazo A+(arg)

Perspectiva Estable

**BONO SOSTENIBLE** ✓

Uso de los Fondos ✓

Proceso de Evaluación y Selección de Proyectos ✓

Gestión de los Fondos ✓

Informes ✓

✓ Alineado con Estándares GBP-ICMA

✗ No Alineado con Estándares GBP-ICMA

### Criterios Relacionados

[Metodología de Evaluación de Bonos Verdes, Sociales y Sostenibles.](#)

### Informes Relacionados

[Informe de Calificación de ESG de Plaza Logística](#)

[Informe de Calificación Crediticia Nacional de Plaza Logística S.R.L.](#)

[Dashboard Bonos Verdes](#)

### Analistas

Analista Principal y  
 Responsable del Sector  
 Gustavo Ávila  
 Director  
[gustavo.avila@fixscr.com](mailto:gustavo.avila@fixscr.com)  
 +54 11 5235 8142

Analista Secundario  
 Candido Perez  
 Director Asociado  
[candido.perez@fixscr.com](mailto:candido.perez@fixscr.com)  
 +54 11 5235 8119

requerimiento de la emisora, para su posterior publicación en el sitio web de la Emisora, en la página web de ByMA y en la AIF, y contendrá la siguiente información:

- (a) Descripción del Proyecto SVS y los montos involucrados, incluyendo, el porcentaje de los ingresos que se han asignado al Proyecto SVS, y a la financiación.
- (b) En caso de corresponder, individualización de montos que aún no han sido destinados a la financiación del Proyecto SVS, identificando su situación actual.
- (c) Descripción de los desvíos esperados relativos al Proyecto SVS.
- (d) Indicadores de desempeño ambiental y social cualitativos y medidas cuantitativas (cuando sea factible) del Proyecto SVS.

## Perfil

Plaza Logística S.R.L. (PL) desarrolla y opera parques logísticos triple “A” en Argentina, actualmente focalizada en la zona Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA) con 404.609 m<sup>2</sup> rentables y 12.622 m<sup>2</sup> en período de estabilización, con terminaciones pendientes. Los accionistas de la Compañía son los fondos Blue Water Worldwide LLC con control indirecto sobre el 66,5% y Point State Capital con el control indirecto sobre el 33,5%, habiendo realizado aportes de capital por USD 95 millones en el periodo 2016-2019.

En cuanto al compromiso ambiental de la Compañía, PL ha re-etiquetado como “verde”, la emisión de la Obligación Negociable emitida en 2017, siendo el primero en ser realizado por una empresa privada en Argentina y además PL fue la primera empresa en integrar el Panel de Bonos Verdes, Sociales y Sostenibles de ByMA. El destino de los fondos de la Obligación Negociable Clase 1 fue la construcción de naves logísticas triple “A” con altos estándares, contribuyendo así al medio ambiente y a los Objetivos de Desarrollo Sostenibles (ODS).

Actualmente PL opera en seis parques en ubicaciones geográficas estratégicas con cercanía a los principales polos de demanda de la Ciudad de Buenos Aires con un parque en Villa Soldati, CABA y centros productivos del Gran Buenos Aires como Pilar, Pacheco, Tortugas, Esteban Echeverría y Mercado Central. De acuerdo a Deloitte y Cushman & Wakefield Argentina el valor de los activos consolidado al 30 de septiembre 2020 (sin tener en cuenta las obras en construcción) era de USD 328 MM.

## Factores relevantes de la calificación



### Principio de Bonos Sostenibles: Uso de los fondos

Los fondos netos provenientes de la emisión de las ON Clase 6 a ser emitidas por PL serán destinados en su totalidad a la construcción de un Parque Logístico triple “A”, para el desarrollo de operaciones logísticas por parte de empresas nacionales o multi-nacionales, generando un impacto ambiental positivo (Edificio “Verde” o ecológico). Además el proyecto tendrá un impacto indirecto social positivo en contratación de mujeres por encima del promedio del sector logístico.

Además este proyecto se encuentra alineado principalmente con el Objetivo de Desarrollo Sostenible (ODS), n° 7, Energía Asequible y No Contaminante y también con el ODS n°13, Acción por el Clima y en la parte social ODS n°5 Igualdad de Género. También tiene el potencial de contribuir en los siguientes: ODS n°8 Trabajo decente y crecimiento económico, ODS n°10 Reducción de las desigualdades y ODS n°12 Producción y Consumo Responsable.

### Detalle del Proyecto

El Proyecto consistirá en la construcción de una nave logística de calidad triple “A”, para el desarrollo de operaciones logísticas por parte de empresas nacionales o multinacionales, ubicada en uno de los parques multi-cliente que la Compañía posee en el Gran Buenos Aires y/o dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El mismo incorporará en la etapa de construcción el estándar EDGE (y potencialmente podría incluir adicionalmente el estándar LEED y/u otros estándares medioambientales internacionalmente reconocidos).

EDGE es un sistema de certificación de construcción sostenible creado por la Corporación Financiera Internacional (IFC por sus siglas en inglés) que permite generar resultados ambientales positivos como: ahorros en los consumos de energía eléctrica y agua potable, reducir la emisión de gases de efecto invernadero y generar procesos que le permitan mitigar los impactos de su actividad y promover el cuidado del medioambiente.

Se esperan los siguientes resultados ambientales positivos, que se ubicarán dentro de los siguientes rangos:

1. **Eficiencia energética:** Se estima que el ahorro de energía anual se ubicará aproximadamente en 940 MWH/año, o un 28% respecto de la línea base informada por EDGE.
2. **Consumo de agua:** Se estima que el ahorro de agua se ubicará aproximadamente en 59.130 metros cúbicos al año, o un 27% respecto de la línea base informada por EDGE.
3. **Energía incorporada por materiales:** Se estima que el ahorro de energía en fabricación de materiales se ubicará aproximadamente en 67.710 GJ (gigajoules), o un 46% respecto de la línea base informada por EDGE.
4. **Emisiones de GEI (Gases de Efecto Invernadero):** Se estima que el ahorro en emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) anuales estimadas en operación se ubicará aproximadamente en 340 tCO<sub>2</sub>/año (toneladas de dióxido de carbono equivalente al año), o un 28% respecto de la línea base informada por EDGE.

En cuanto a los objetivos sociales el proyecto busca obtener un efecto positivo por la creación de nuevos empleos de actividades relacionadas con la logística específicamente en e-commerce direccionada al segmento de la población de jóvenes (y dentro de este subsegmento a mujeres) en el rango etario de entre 18 y 25 años. Dicho impacto social sería observado a través de los nuevos empleos directos e indirectos que generarían PL, sus proveedores, sus clientes y los operadores que tengan actividad en la nave logística a ser construida en el parque de la emisora.

El objetivo de mínima cuyo compromiso de cumplimiento se asume, y por lo tanto el resultado esperado del Proyecto es que las contrataciones que se produzcan para la operación logística superen en forma significativa el promedio actual para el sector logístico de empleabilidad de mujeres. El cual según la Encuesta Técnica realizada por CEDOL (Cámara Empresaria de Operadores Logísticos) en el año 2019, el total del personal femenino representó apenas un 9%.

En la región de América Latina, la crisis del COVID-19 ha afectado especialmente en términos socioeconómicos a jóvenes (y dentro de este subsegmento a mujeres) en el rango etario de entre 18 y 25 años. Particularmente en Argentina, los jóvenes provenientes de familias de bajos ingresos, presentan altas tasas de desempleo y/o empleo informal que condicionan sus posibilidades de ingreso al mercado laboral formal, presentando indicadores de desempleo significativamente superiores a los de la población en general.



### Principio de Bonos Sostenibles: Proceso de evaluación y selección de proyectos

El proceso para la selección y Evaluación de los Proyectos se encuentra en línea con los estándares de mercado. PL cuenta con una estructura de Gobierno Corporativo, con la correspondiente definición de funciones y roles, mediante la cual se garantiza la implementación de un proceso de evaluación y selección transparente del proyecto. La fortaleza crediticia de la Compañía, calificada por FIX en A+(arg) Perspectiva Estable, así como el hecho de que el Proyecto sea una expansión de una parque 100% operativo y que cuente con un contrato de largo plazo que respalde la inversión (Built to suit), mitigan el riesgo de construcción y finalización del proyecto. Además se destaca que la Compañía cuenta con una calificación de ESG2(arg) por FIX.

FIX considera que el Gobierno Corporativo de PL es adecuado. A partir del año 2018 la Compañía implementa un Programa de Integridad, el cual cuenta con un Código de Ética y una Política Anticorrupción, los que constituyen los documentos principales del mismo.

En lo que refiere a la relación con proveedores y terceros, implementa procesos de Due Diligence y presenta un Código de Conducta de Socios de Negocios (proveedores, terceros y aquellos con quien se relaciona), el cual debe ser firmado por éstos. Asimismo, con el propósito de garantizar el cumplimiento, PL pone a disposición de colaboradores y Socios de Negocios (proveedores, terceros y aquellos con quienes se relaciona) una serie de canales de denuncias, denominados Línea Ética, administrada por una firma externa y a través de los cuales se comunica de manera anónima y confidencial, cualquier práctica que no se corresponda con los lineamientos éticos definidos en el Programa de Integridad. En tanto, la Compañía cuenta con un Comité de Ética y la designación de un Oficial de Cumplimiento, quienes cumplen un rol central en la supervisión y monitoreo del cumplimiento de la normativa vigente y buenas prácticas en la materia.

La Compañía cuenta con más de 400.000 m2 desarrollados en sus 6 parques, seleccionará a una o más constructoras de primera línea para el Proyecto SVS mediante un proceso competitivo y transparente. Dicho proceso contemplará la obligación de dar cumplimiento con los estándares EDGE antes mencionados. A continuación se detallan las certificaciones de los parques de PL a la última fecha de análisis, en la que FIX asignó la calificación de ESG2(arg). Luego, en 2021 El Parque Echeverría W1 obtuvo la Certificación EDGE.

| Parque Logístico |  |  |  |
|------------------|---|---|--|
|                  | Norma ISO 14001   | LEED  | EDGE   |
| Pacheco W1 to W4 | 2014  |   | 2019*  |
| Pilar W1         | 2014  |   | 2019*  |
| Pilar W2         | 2014  |   | 2019*  |
| Tortugas W1      | 2017  | 2017-GOLD   |  |
| Tortugas W2      | 2017  | 2018*   | 2019*  |
| Echeverría W1    | 2019  | 2018*   | 2019 Pre-Cert.   |
| Echeverría W2    | 2019  |   | 2019*  |
| Ciudad W1        | 2020**  | 2018*   | 2019*  |
| Mercado W1       | 2020  |   | 2019*  |

\*Registrado en Proceso de Certificación

\*\* En proceso de Certificación

La iniciativa del desarrollo del Proyecto en análisis surge por iniciativa de la Gerencia de la Emisora y su consecución es aprobada por dicho órgano societario, en base a análisis de prospectos de inversión en temas financieros y considerando impactos ambientales y sociales de los proyectos.

El desarrollo de este proyecto SVS tiene el potencial de contribuir en los siguientes, beneficios ambientales “cumpliendo” con los ODS:

- ODS 7 Energía Asequible y No Contaminante.
- ODS 12 Producción y Consumo Responsable.
- ODS 13 Acción por el Clima.



En cuanto a los beneficios sociales que potencialmente se alcanzarían con el proyecto:

- ODS 5 Igualdad de Género.
- ODS 8 Trabajo decente y crecimiento económico.
- ODS 10 Reducción de las desigualdades.



### Principio de Bonos Sostenibles: Gestión de los fondos

Dado que el Proyecto es desarrollado por la propia PL, se espera que durante el plazo de asignación de fondos, el mismo sea ejecutado por un equipo designado por la Emisora el cual implementará los mecanismos a ser utilizados para garantizar la correcta trazabilidad en el uso de los fondos.

Entre otras medidas, se mantendrán los fondos de forma diferenciada en una cuenta bancaria, o comitente, utilizada específicamente a los efectos de tener dichos montos identificados constantemente hasta su asignación total.

La efectiva aplicación de los fondos será oportunamente informada a la CNV en los términos y plazos que establezca la normativa de aplicación.

Si bien existe riesgo de fungibilidad dado que la emisión es realizada por la misma emisora, no hay SPV ni fideicomiso, dicho riesgo se ve mitigado por el Gobierno Corporativo y Character de Plaza Logística.

En cuanto a la Inversión transitoria de los fondos, pendiente la aplicación de fondos en el Proyecto de acuerdo al correspondiente plan, la Compañía declara que los mismos podrán ser invertidos transitoriamente en:

- Títulos públicos –incluyendo Letras emitidas por el Banco Central.
- Títulos privados – incluyendo cuotas partes de fondos comunes de inversión, en préstamos ínter financieros de alta calidad y liquidez, y depósitos a plazo fijo e instrumentos de money market.

Hasta tanto destine dichos fondos a uno o más de los fines enunciados anteriormente. Según lo recomendado por los Lineamientos, la Compañía no se realizarán inversiones transitorias en proyectos que sean inconsistentes con una economía baja en emisiones de carbono y resiliente al clima y con las políticas de cambio climático de la Argentina.



### Principio de Bonos Sostenibles: Informes

La Compañía se comprometió a elaborar y publicar un informe en forma anual sobre el impacto de la emisión de las Obligaciones Negociables, durante la vida de la emisión. Dicho reporte podrá ser validado por un revisor externo independiente, a requerimiento de la emisora, para su posterior publicación en el sitio web de la Emisora, en la página web de ByMA y en la AIF, y contendrá la siguiente información:

- Descripción del Proyecto y los montos involucrados, incluyendo, el porcentaje de los ingresos que se han asignado al Proyecto, y a la financiación.
- En caso de corresponder, individualización de montos que aún no han sido destinados a la financiación del Proyecto, identificando su situación actual.
- Descripción de los desvíos esperados relativos al Proyecto.
- Indicadores de desempeño ambiental y social cualitativos y medidas cuantitativas (cuando sea factible) del Proyecto. Los indicadores podrán modificarse en el Informe (e incluso año tras año) para reflejar de mejor modo el impacto obtenido y podrán incluir la metodología y los supuestos subyacentes utilizados para preparar los indicadores de rendimiento y las métricas:
- Indicadores de desempeño ambiental tentativos de medición:
  - Eficiencia energética.
  - Consumo de Agua.
  - Energía Incorporada por Materiales.
  - tCO2 evitadas.
- Indicadores de desempeño social tentativos de medición:

- Número de empleos generado para mujeres en el Proyecto SVS.
- Porcentaje de mujeres sobre el total de empleos generados en el Proyecto SVS.
- Número de empleos generados en el Proyecto SVS.
- Número de empleo generado para jóvenes de hasta 25 años en el Proyecto SVS.
- Porcentaje de jóvenes sobre el total de empleos generados en el Proyecto SVS.

El seguimiento de los indicadores será efectuado en forma directa por la Compañía, o bien mediante la contratación de un asesor externo al efecto.

El compromiso de la Compañía será hasta el vencimiento de las obligaciones negociables asociadas.

## **Conclusión**

FIX concluye que la emisión de las Obligaciones Negociables Clase 6 a ser emitidas por Plaza Logística está alineada a los cuatro componentes principales de Principios de Bonos Sostenibles (Bonos con impacto ambiental y social positivo alineados a los GBP y SBP por sus siglas en inglés) del ICMA generando un impacto ambiental y social positivo. El manual de Evaluación de Bonos Verdes, Sociales y Sostenibles de FIX se encuentra aprobado por la Comisión Nacional de Valores y sigue los lineamientos para la emisión de Valores Negociables Sociales, Verdes y Sustentables (SVS) en Argentina, emitidos por CNV.

## ANEXO I

### Bono Sostenible / Programa de Bonos Verdes Sociales y/o Sostenibles

#### Formulario de Revisión Externa Independiente

##### Sección 1. Información Básica

- a. Nombre del Emisor: Plaza Logística S.R.L.
- b. ISIN del Bono Sostenible o nombre del Programa de Bonos Sostenibles del emisor, si aplica: Obligaciones Negociables Clase 6.
- c. Nombre de quien realiza la revisión Independiente Externa: FIX SCR Agente Calificadora de Riesgo S.A.
- d. Fecha del formulario: 17/02/2021
- e. Fecha de publicación de la revisión externa: 17/02/2021

##### Sección 2. Revisión General

###### Alcance de la Revisión

La revisión evaluó los siguientes elementos y confirma que están alineados con los Principios de Bonos Verdes y de Bonos Sociales (Green and Social Bond Principles):

- |                                     |                       |                                     |  |
|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Uso de los fondos     | <input checked="" type="checkbox"/> | Proceso de evaluación y selección de proyectos |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gestión de los fondos | <input checked="" type="checkbox"/> | Informes                                       |

###### Rol/es del proveedor de la Revisión Externa Independiente

- |                          |                               |                                     |                   |
|--------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|-------------------|
| <input type="checkbox"/> | Segunda Opinión               | <input type="checkbox"/>            | Certificación     |
| <input type="checkbox"/> | Verificación                  | <input checked="" type="checkbox"/> | Rating/Puntuación |
| <input type="checkbox"/> | Otro (por favor especificar): |                                     |                   |

###### Resumen Ejecutivo de la Revisión y/o LINK a la revisión integral (si aplica)

Por favor remitir al Resumen de los Factores de Evaluación en la Página 1

##### Sección 3. Revisión detallada

###### 1. Uso de los Fondos

Los fondos netos provenientes de la emisión de la ON Clase 6 a ser emitida por PL se destinarán a la construcción de una nave logística de calidad Triple A, para el desarrollo de operaciones logísticas por parte de empresas nacionales o multinacionales, ubicada en uno de los parques multi-cliente. Dicho proyecto dentro de los GBP se encuadra dentro de la categoría de edificios "verdes" o ecológicos, el Proyecto SVS incorporará en la etapa de construcción el estándar EDGE generando un impacto ambiental positivo directo. Por su parte, el proyecto presenta impacto social positivo indirecto a través de la generación de empleo y avances socioeconómicos y empoderamiento, especialmente en el segmento de jóvenes de 18 a 25 años y mujeres en el sector logístico, a través de los nuevos empleos directos e indirectos que generarían PL, sus proveedores, sus clientes y los operadores que tengan actividad en la nave logística a ser construida en el parque de la emisora.

**Categorías de Usos de los Fondos de GBP o Principios de Bonos Verdes:**

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Energía Renovable  | <input type="checkbox"/> Eficiencia Energética  |
| <input type="checkbox"/> Prevención y Control de la Contaminación   | <input type="checkbox"/> Gestión Sostenible de los Recursos naturales y el uso de la tierra   |
| <input type="checkbox"/> Conservación de la Biodiversidad terrestre y acuática  | <input type="checkbox"/> Transporte limpio  |
| <input type="checkbox"/> Gestión sostenible del agua y de las aguas residuales  | <input type="checkbox"/> Adaptación al cambio climático   |
| <input type="checkbox"/> Productos adaptados a la economía ecológica y / o circular, tecnologías y procesos de producción   | <input checked="" type="checkbox"/> Edificios ecológicos que cumplan con las normas o certificaciones reconocidas regional, nacional o internacionalmente |
| <input type="checkbox"/> Desconocido al momento de la emisión pero se espera que esté alineado a las categorías de GBP, u otras áreas que aún no están establecidas en los GBPs | <input type="checkbox"/> Otro ( <i>por favor especificar</i> ):   |

Si aplica, por favor especificar la taxonomía ambiental, si difiere de los GBP.

**Categorías de Usos de los Fondos de SBP o Principios de Bonos Sociales:**

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Infraestructura básica asequible   | <input type="checkbox"/> Acceso a servicios esenciales   |
| <input type="checkbox"/> Vivienda Asequible   | <input checked="" type="checkbox"/> Generación de empleo, y programas designados para prevenir y/o aliviar el desempleo derivado de crisis socioeconómicas, incluso a través del efecto potencial de la financiación de las Pymes y microfinanzas. |
| <input type="checkbox"/> Seguridad alimentaria y sistemas alimentarios sostenibles  | <input checked="" type="checkbox"/> Desarrollo socioeconómico y empoderamiento   |
| <input type="checkbox"/> Desconocido al momento de la emisión pero se espera que esté alineado a las categorías de SBP, u otras áreas que aún no están establecidas en los SBPs | <input type="checkbox"/> Otro ( <i>por favor especificar</i> ):  |

Si aplica, por favor especificar la taxonomía ambiental, si difiere de los SBP.

Población objetivo:

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Personas bajo la línea de pobreza | <input type="checkbox"/> Excluidos o comunidades marginadas |
|--|---|

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Personas con discapacidades  | <input type="checkbox"/> Inmigrantes                                       |
| <input type="checkbox"/> Personas analfabetas o con baja educación                                      | <input type="checkbox"/> Desempleados o con trabajo informal               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Mujeres y/o minorías sexuales o de género                           | <input checked="" type="checkbox"/> Personas mayores y jóvenes vulnerables |
| <input type="checkbox"/> Otros grupos vulnerables incluyendo aquellos afectados por desastres naturales | <input type="checkbox"/> Otro ( <i>por favor especificar</i> ):            |

#### Proceso para la selección/evaluación de proyectos

Empresa de fuerte trayectoria en el sector, con Gobierno Corporativo experimentado y conservador. Calificación de ESG 2(arg). Cuenta con un Sistema de Gestión Ambiental y Social y la Compañía se encuentra certificada en las Normas ISO 9001, 14001 y 45001 para la administración de sus parques logísticos. La fortaleza crediticia de la Compañía, calificada por FIX en A+(arg) Perspectiva Estable, así como el hecho de que el Proyecto sea una expansión de una parque 100% operativo y que cuente con un contrato de largo plazo que respalde la inversión, mitiga el riesgo del proyecto.

#### Evaluación y selección

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Credenciales de los objetivos de sostenibilidad ambiental del emisor.  | <input checked="" type="checkbox"/> Proceso documentado que determina que los proyectos estén alineados con las categorías definidas. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Metodología clara y transparente para la asignación de los recursos del Bono Sostenible en proyectos elegibles. | <input checked="" type="checkbox"/> Proceso documentado para identificar y gestionar riesgos potenciales ESG asociados al proyecto.   |
| <input type="checkbox"/> Resumen público sobre la metodología para la evaluación y selección de los proyectos.                                      | <input type="checkbox"/> Otro ( <i>por favor especificar</i> ):   |

#### Información sobre responsabilidad y transparencia

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Evaluación / criterio de selección sujeto a verificación o asesoramiento externo. | <input checked="" type="checkbox"/> Evaluación interna |
| <input type="checkbox"/> Otro ( <i>por favor especificar</i> ):  |  |

#### 3. Gestión de fondos

Los Fondos estarán separados en una cuenta específica de la Compañía. Posibilidad de fungibilidad, mitigado por riesgo de reputación de la Compañía como también la experiencia de la Compañía llevando a cabo en proyectos similares. Si bien la asignación de los Fondos será monitoreada por un equipo designado por la Compañía, la misma cuenta con el proceso de reporte requerido por la CNV. En cuanto a la inversión transitoria de los fondos, la Compañía se compromete a no invertir en proyectos que sean inconsistentes con una economía baja en emisiones de carbono y resiliente al clima y con las políticas de cambio climático de la Argentina,

**Seguimiento de los fondos:**

- Los fondos del Bono Sostenible están segregados o registran una trazabilidad por el emisor de una forma apropiada.
- Publicación de los tipos de inversiones temporarias permitidas para los fondos aún no alocados en los proyectos elegibles.
- Otro (*por favor especificar*):

**Publicación adicional:**

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Sólo asignaciones a inversiones futuras   | <input type="checkbox"/> Asignaciones tanto a inversiones existentes como futuras |
| <input checked="" type="checkbox"/> Asignación de desembolsos individuales    | <input type="checkbox"/> Asignaciones de desembolsos al portafolio.               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Publicación de los fondos aún no alocados | <input type="checkbox"/> otro ( <i>por favor especificar</i> ):                   |

**4. Informes**

La Compañía elaborará en forma anual un reporte sobre el impacto de la emisión de las Obligaciones Negociables, durante la vida de la emisión. Dicho reporte podrá ser validado por un revisor externo independiente, a requerimiento de la emisora, para su posterior publicación en el sitio web de la Emisora, en la página web de ByMA y en la AIF, y contendrá la siguiente información: (a) Descripción del Proyecto SVS y los montos involucrados, incluyendo, el porcentaje de los ingresos que se han asignado al Proyecto SVS, y a la financiación; (b) En caso de corresponder, individualización de montos que aún no han sido destinados a la financiación del Proyecto SVS, identificando su situación actual; (c) Descripción de los desvíos esperados relativos al Proyecto SVS; (d) Indicadores de desempeño ambiental y social cualitativos y medidas cuantitativas (cuando sea factible) del Proyecto SVS, las cuales se encuentran detalladas en página 6 del informe.

**Informes sobre el uso de los fondos:**

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Proyecto por proyecto                            | <input type="checkbox"/> Sobre la base de una cartera           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Linkeado a Bono/s en forma individual | <input type="checkbox"/> Otro ( <i>por favor especificar</i> ): |

**Información publicada:**

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Montos alocados             | <input checked="" type="checkbox"/> Porcentaje del financiamiento total a Ser financiado por el Bono Verde. |
| <input type="checkbox"/> Otro ( <i>por favor especificar</i> ): |   |

**Frecuencia:**

- |   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Anual                       | <input type="checkbox"/> Semi-anual |
| <input type="checkbox"/> Otra ( <i>por favor especificar</i> ): |                                     |

**Informe de Impacto:**

- |                                     |  |                          |  |
|-------------------------------------|--|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/>            | Proyecto por proyecto                  | <input type="checkbox"/> | Sobre la base de una cartera           |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Linkeado a Bono/s en forma individual  | <input type="checkbox"/> | Otro ( <i>por favor especificar</i> ): |
| <b>Frecuencia:</b>                  |  |                          |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Anual                                  | <input type="checkbox"/> | Semi-anual                             |
| <input type="checkbox"/>            | Otra ( <i>por favor especificar</i> ): |                          |  |

**Información publicada (esperada o post emisión):**

- |                                     |                             |                                     |  |
|-------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Emisiones GHG / Ahorros     | <input checked="" type="checkbox"/> | Ahorro de Energía                                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Disminución en uso del agua | <input type="checkbox"/>            | Otros indicadores ESG ( <i>por favor especificar</i> ) |

**Medios de divulgación:**

- |                                     |  |                                     |   |
|-------------------------------------|--|-------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/>            | Información publicada en informe financiero/balance  | <input checked="" type="checkbox"/> | Información publicada en informe de sostenibilidad o sustentabilidad. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Información publicada en documentos ad hoc   | <input type="checkbox"/>            | Otro ( <i>por favor especificar</i> ):                                |
| <input type="checkbox"/>            | Informes auditados/con revisión externa ( <i>Si aplica, por favor especificar qué partes del informe están sujetas a revisión externa</i> ). |                                     |   |

Cuando corresponda, por favor especificar nombre y fecha de publicación en la sección con links útiles.

**Links útiles**

[www.plazalogistica.com.ar](http://www.plazalogistica.com.ar), [www.fixscr.com](http://www.fixscr.com)

**Especificar Otras Revisiones Externas disponibles, si corresponde.**

Tipo(s) de Revisión Externa:

- |                          |  |                          |                   |
|--------------------------|--|--------------------------|-------------------|
| <input type="checkbox"/> | Segunda Opinión                        | <input type="checkbox"/> | Certificación     |
| <input type="checkbox"/> | Verificación                           | <input type="checkbox"/> | Rating/Puntuación |
| <input type="checkbox"/> | Otro ( <i>por favor especificar</i> ): |                          |                   |

Proveedor (es) de la Revisión Externa:

Fecha de publicación:

Ver detalle de Rol/es de los Proveedores independientes de Revisiones externas, tal cual está definido por los Principios de Bonos Verdes a partir del siguiente link:

<https://www.icmagroup.org/green-social-and-sustainability-bonds/green-bond-principles-gbp/>

**Credenciales FIX (afiliada de Fitch Ratings):**

FIX (afiliada de Fitch Ratings) en adelante FIX, es una agencia de calificaciones líder en la región. La misma es la afiliada local en Argentina, Uruguay y Paraguay del **Grupo Fitch** con más de 100 años de trayectoria en la industria y oficinas en más de 30 países.

FIX presenta metodologías para la [Evaluación de Bonos Verdes](#) y también para Bonos Sociales y Sostenibles, aprobados por el regulador local, la Comisión Nacional de Valores

(CNV), los cuales se encuentran también disponibles en la página web de la Calificadora, <https://www.fixscr.com/seccion/finanzas-sostenibles>.

Para mayor información, por favor visite [www.fixscr.com](http://www.fixscr.com) o contáctese a [info@fixscr.com](mailto:info@fixscr.com)

## Anexo II - Dictamen

El Consejo de Calificación de FIX SCR S.A. AGENTE DE CALIFICACION DE RIESGO “afiliada de Fitch Ratings” - Reg. CNV N°9, reunido el **17 de febrero de 2021**, asignó la calificación de **Bono Sostenible BSS1(arg)** a las Obligaciones Negociables Clase 6 a ser emitidas por **Plaza Logística S.R.L.**

**Categoría BSS1:** Los Bonos Sostenibles evaluados en este nivel demuestran un estándar Superior en los factores relativos al Uso de los Fondos, Proceso de Selección y Evaluación de los Proyectos, Gestión de los Fondos e Informes.

Las calificaciones nacionales no son comparables internacionalmente y son identificadas con el agregado de un sufijo especial para cada país, siendo (arg) para Argentina.

La Perspectiva de una calificación indica la posible dirección en que se podría mover una calificación dentro de un período de uno a dos años. Las perspectivas reflejan tendencias que no se han consolidado aún al nivel de disparar un cambio de calificación, pero que podrían hacerlo si dicha tendencia se mantiene. La Perspectiva puede ser positiva, negativa o estable. Una perspectiva negativa o positiva no implica que un cambio en la calificación sea inevitable. Del mismo modo, una calificación con perspectiva estable puede ser cambiada antes de que la perspectiva se modifique a positiva o negativa si existen elementos que lo justifiquen. De surgir una circunstancia que no permita identificar la tendencia fundamental de una calificación, excepcionalmente podrá aplicarse una perspectiva en evolución.

### Fuentes de información

La información suministrada para el análisis se considera adecuada y suficiente.

Para la determinación de las presentes calificaciones se consideró información de gestión de carácter Privado, incluyendo:

- Suplemento de Prospecto provisional de las ON Clase 6. Suministrado por la Compañía el 12/02/2021.

Adicionalmente se tomó en consideración la siguiente información pública, disponible en [www.cnv.gov.ar](http://www.cnv.gov.ar):

- Estados Financieros Consolidados anuales hasta el 31/12/19 e intermedios hasta el 30/09/2020.
- Informe de calificación de ESG de Plaza Logística S.R.L, 23/12/20.

## Anexo III - Glosario

- GBP: Green Bond Principles o Principios de Bonos.
- ICMA: International Capital Market Association.
- Management: Administración.
- Track Record: Trayectoria.
- Money Market: Mercado de dinero.
- Intercompanies: Entre compañías.
- LP: Largo Plazo.
- CP: Corto Plazo.
- E-commerce: Comercio Electrónico.
- GRI (Global Reporting Initiative): FIX, cuando se encuentre disponible, utilizará como fuente de información para su análisis los datos suministrados en los reportes de sustentabilidad con sus indicadores bajo la metodología GRI.
- PRI (Principles for Responsible Investment): FIX contemplará en su análisis la implementación de estos Principios.
- Depósitos triple "A" o Centros Logísticos Triple "A" son los que cumplen con los siguientes requisitos: i) superficie mayor a 2.500m<sup>2</sup>, ii) playas de maniobras equivalentes (al menos) al 40% de la superficie construida, iii) oficinas de soporte, iv) hidrantes o sprinklers, v) pisos de alta resistencia, vi) baja densidad de columnas intermedias, vii) techos de altura mayor o igual a 8m. Quedan excluidos de la definición el Mercado Central y los centros de distribución.
- Due Diligence: Debida Diligencia.
- Self Assesment: Evaluación propia.
- LEED: Sigla de Leadership in Energy & Environmental Design, es un Sistema de certificación de edificios sostenibles, desarrollado por el Consejo de la Construcción Verde de Estados Unidos (US Green Building Council). La escala de LEED va de Certified de 40-49 puntos, Silver 50-59 puntos, Gold 60-79 puntos y Platinum + de 80 puntos.
- EDGE: Sigla de Excellence in Design for Greater Efficiencies, es un Sistema de certificación de construcción sostenible que se focaliza en hacer edificios más eficientes. La escala de certificación va de Certified que implica una reducción de al menos 20% en el consumo de energía, agua y energía incorporada a los materiales; Edge Advanced cuando el ahorro es de al menos 40% en energía y 20% en el resto de los componentes, mientras que la certificación Zero Carbon (Carbono Neutral) implica una reducción mínima en el sitio igual a la de la Certificación Advanced pero además hay un ahorro del 100% en energía logrado a partir de energía renovable u otras compensaciones de Carbono.
- NFPA: Sigla de National Fire Protection Association. Estándares de protección contra incendios.
- Built to Suit: construido a medida del cliente.
- Character: carácter.
- Tenant: arrendatario.

Las calificaciones incluidas en este informe fueron solicitadas por el emisor o en su nombre y, por lo tanto FIX SCR S.A. (Afiliada de Fitch Ratings) –en adelante “FIX” o “la calificadora”-, ha recibido honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación.

TODAS LAS CALIFICACIONES DE FIX SCR S.A. AGENTE DE CALIFICACIÓN DE RIESGO (Afiliada de Fitch Ratings), EN ADELANTE TAMBIÉN DENOMINADA “FIX”, ESTÁN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE: [HTTP://WWW.FIXSCR.COM](http://www.fixscr.com). ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB [WWW.FIXSCR.COM](http://www.fixscr.com). LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO O EN EL DEL REGULADOR. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FIX Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERÉS, BARRERAS PARA LA INFORMACIÓN PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMÁS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTÁN TAMBIÉN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CÓDIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO.

La reproducción o distribución total o parcial de este informe por terceros está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados. En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, FIX se basa en información fáctica que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que FIX considera creíbles. FIX lleva a cabo una investigación razonable de la información fáctica sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que FIX lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independientes y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones de FIX deben entender que ni una investigación mayor de hechos, ni la verificación por terceros, puede asegurar que toda la información en la que FIX se basa en relación con una calificación será exacta y completa. El emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a FIX SCR S.A. y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones, FIX debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes, con respecto a los estados financieros, abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales y generadores de otros informes como por ejemplo una evaluación de impacto ambiental o social. Además, las calificaciones son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos que pueden suceder y que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmó una calificación. La información contenida en este informe, recibida del “emisor”, se proporciona sin ninguna representación o garantía de ningún tipo. Una calificación de FIX es una opinión. Esta opinión se basa en criterios establecidos y metodologías que FIX evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones son un producto de trabajo colectivo de FIX y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por la calificación. La calificación crediticia no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados a riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente, como son riesgos de precio o de mercado.

FIX no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de FIX son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de FIX estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactados. Un informe con una calificación de FIX no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas, suspendidas, o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de FIX. FIX no proporciona asesoramiento de inversión de ningún tipo. Las calificaciones representan una opinión y no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. FIX recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD 1.000 a USD 200.000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, FIX calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD 1.000 y USD 200.000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o diseminación de una calificación de FIX no constituye el consentimiento de FIX a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de cualquier jurisdicción, incluyendo, pero no excluyente, las leyes del mercado de títulos y valores de Estados Unidos de América y la “Financial Services and Markets Act of 2000” del Reino Unido. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y distribución electrónica, los informes de FIX pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.