

Plaza Logística S.R.L.

Calificación ESG (Evaluación Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo)



Plaza Logística S.R.L. (PL) desarrolla y opera parques logísticos de calidad Triple A en Argentina, actualmente focalizada en la zona Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA) con 403.867 m2 rentables. 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 período 2016-2019.

Actualmente PL opera seis parques logísticos en ubicaciones geográficas estratégicas con cercanía a los principales polos de demanda de la Ciudad de Buenos Aires ubicados, cinco de ellos, en el Gran Buenos Aires en Pacheco, Pilar, Tortugas, Esteban Echeverría y Mercado Central y ubicado uno de ellos en Villa Soldati en Ciudad de Buenos Aires. De acuerdo a Deloitte el valor de los activos consolidado al 30 de septiembre 2022 (sin tener en cuenta las obras en construcción) era de USD 326 millones.

Factores Relevantes de la Calificación



Certificaciones

PL cuenta con diversas certificaciones para los parques logísticos entre los que se destacan las Normas ISO 9001 (Sistema de Gestión de Calidad), ISO 14001 (Sistema de Gestión Ambiental) y 45001 (Sistemas de Gestión de la Seguridad y Salud en el trabajo) y la adopción de estándar NFPA en todos los parques logísticos. Adicionalmente, la totalidad de los parques de la Compañía se encuentran certificados bajo el estándar LEED y/o EDGE, lo cual implica una mayor eficiencia energética, con menor consumo de energía y agua y a su vez una reducción de las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI). Se destaca que en el año 2021 PL obtuvo el reconocimiento EDGE Champion – otorgado por la International Finance Corporation (IFC), entidad del Banco Mundial – por su portfolío 100% certificado bajo el estándar EDGE (requerimiento mínimo del 80% para su obtención), convirtiéndose así en la primera Compañía argentina en obtener dicha certificación y en la Compañía de infraestructura logística con mayor área certificada de Latinoamérica. La Calificadora considera que este tipo de edificaciones si bien implican una mayor erogación de fondos en su etapa de construcción y por ende una mayor necesidad de fondos a la Compañía, una vez en operaciones implica una significativa reducción de costos. Además, la trayectoria de PL, comprometida con la sustentabilidad, los hizo acreedores de Premios como: • Premio Ciudadanía Empresaria otorgado por la Cámara de Comercio de los Estados Unidos en Argentina (AmCham). • Premio Britcham Argentina al Liderazgo Sostenible 2022 en la categoría Reporte de Sustentabilidad.



Emisión de Bonos Verdes/Sociales/Sostenibles y líneas Multilaterales

PL ha recibido préstamos de distintos organismos multilaterales desde el año 2010, entre los cuales se destaca, durante 2019, el préstamo suscripto con DFC (U.S. International Development Finance Corporation) por USD 45 millones a un plazo de 12 años con 2 años de gracia, a ser instrumentado mediante la suscripción y compra de ONs privadas simples. Se destaca que dicho préstamo se encuentra sujeto a elevados estándares y por ende han colaborado en el alineamiento de la Compañía al desarrollo sostenible. Adicionalmente, PL ha re-etiquetado como “verde”, la emisión del Bono emitido en 2017, siendo el primero en ser realizado por una compañía privada en Argentina, convirtiéndose en la primera Compañía en

Informe Integral

Calificación

ESG2(arg)

Perspectiva Estable

Calificación Crediticia

Plaza Logística S.R.L.

Nacional

Emisor de Largo Plazo AA-(arg)

Perspectiva Estable Estable

Crterios Relacionados

[Metodología de Calificación ESG](#)

Informes Relacionados

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

[Informe de Bono Sostenible de Plaza Logística S.R.L.](#)

Analistas

Gustavo Ávila
 Director y Responsable del Sector
gustavo.avila@fixscr.com
 +54 11 5235 8142

Candido Perez
 Director Asociado
candido.perez@fixscr.com
 +54 11 5235 8119

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 de calidad Triple A con altos estándares de sustentabilidad, contribuyendo así al cuidado del medio ambiente y a ciertos Objetivos de Desarrollo Sostenibles (ODS). Luego, en febrero de 2021, PL emitió el primer Bono Sostenible para una Compañía privada en Argentina por el equivalente a cerca de \$1.800 millones en UVAs a 42 meses, bono calificado por FIX en BSS2(arg). La Compañía realizó una modificación del proyecto original, siendo el nuevo uso de los fondos la construcción de dos naves logísticas de calidad Triple A, para el desarrollo de operaciones logísticas, las cuales al igual que lo previsto originalmente, se desarrollarán en los parques multi-cliente que la Compañía ya posee en el Gran Buenos Aires. Dicho Proyecto SVS se encuadra dentro de los GBP en la categoría de edificios “verdes” o ecológicos, debido a que el Proyecto SVS incorporará en la etapa de construcción, de ambas naves, el estándar EDGE generando un impacto ambiental positivo directo. Por su parte, en relación al aspecto social, el Proyecto SVS 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, mediante la creación de nuevos empleos directos e indirectos que generarían PL, sus proveedores, sus clientes y los operadores que tengan actividad en las naves logísticas a ser construidas en los parques de la Emisora.



Adecuada gestión social con foco en comunidades locales

En relación a sus colaboradores, la Compañía cuenta con un Sistema de Gestión Integral (SGI), a través del cual se garantiza el cumplimiento de los requerimientos legales en temas de seguridad y salud para los trabajadores, mediante la realización de planes de Auditoría Interna. Asimismo, durante el año 2022 ha continuado con la implementación de un Plan de Capacitación que ha abarcado a las diferentes áreas de la compañía, han ampliado las licencias por maternidad y paternidad y ha implementado el Programa Pilares, el cual se enmarca en los Pilares de Sustentabilidad definidos por la Compañía y busca promover el cuidado de los colaboradores y su compromiso con el entorno social y ambiental. En 2022 se llevaron a cabo actividades sobre los ejes: i) Diversidad; ii) Hábitos Saludables; iii) Jornada de plantación de árboles y iv) Taller de capacitación en RCP. Durante este 2022 PL obtuvo la certificación Great Place to Work (GPTW). Como principales resultados se destaca que (i) el 85% de los participantes, considera que Plaza es un gran lugar para trabajar; (ii) el 98% piensa que los jefes conducen el negocio de forma honesta y ética; y (iii) el 93% considera que es una compañía donde se trabaja en equipo.

Por su parte, PL tiene como objetivo identificar los aspectos relevantes en la relación con las comunidades locales en las que opera, implementando iniciativas con foco en educación e inclusión social para personas en situación de vulnerabilidad. Asimismo, la Compañía designa un Responsable de Sustentabilidad y de Relacionamento con la Comunidad con el propósito de generar y mantener buenas relaciones con esta última y ser reconocido como un actor que promueve el desarrollo local. En términos generales, PL promueve la vinculación con sus grupos de interés prioritarios y lleva a cabo sus iniciativas considerando como guía la Norma ISO 26000 de Responsabilidad Social y los Principios del Pacto Global de Naciones Unidas, del cual la Sociedad es firmante desde 2016.



Actividad No Controversial

Los parques logísticos no son considerados una actividad controversial que pueda afectar su “licencia para operar” y es importante destacar que las zonas en las que se ubican los parques son zonas de bajo riesgo de inundación e incendio. Considerando el significativo tamaño de los parques, lo cual incide en el desarrollo urbanístico y demográfico de las distintas localidades, FIX considera importante la calidad de las Evaluaciones de Impacto Ambiental desarrolladas. Estas últimas incorporan las distintas inquietudes de partes relacionadas (stakeholders), elementos generalmente revisados en profundidad por los organismos multilaterales.

Adecuada diversificación de locatarios mitiga riesgo de comportamiento de consumidores



La tendencia observada en los últimos años implica un crecimiento del comercio electrónico en detrimento del comercio (retail) tradicional, que se acentuó en la

pandemia, lo que puede derivar en cambios significativos en el negocio de logística para aquellos que no se adapten. PL presenta una adecuada diversificación con un parque específico para MercadoLibre, principal jugador de e-commerce de la región que le permite estar a la vanguardia de los requerimientos en dicho sub-sector. No obstante, la demanda creciente respecto a necesidades específicas vinculadas al comercio electrónico de otros clientes podría derivar en el mediano plazo en una mayor necesidad de inversiones por parte de PL. Adicionalmente, se destaca la elevada calidad crediticia de los principales locatarios y que actualmente no presenta empresas vinculadas a actividades controversiales. Se destaca que durante el año 2022 la Compañía ha incorporado a la Encuesta de Satisfacción, un apartado de Sustentabilidad, con el objetivo de conocer cuáles son los temas, en términos de gestión ASG, más importantes para sus clientes. Los principales resultados destacan que los temas prioritarios de interés son: (i) energía renovable, (ii) salud y seguridad y (iii) ética y transparencia.



Gobierno Corporativo

FIX (afiliada de Fitch Ratings), en adelante FIX, considera que el Gobierno Corporativo de PL es adecuado y no se habrían identificado fallas significativas que impliquen conflictos de interés o afectación de las partes interesadas (stakeholders). 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. Durante el año 2021 la Compañía consolida su Programa de Integridad con la actualización del Código de Ética y la Política Anticorrupción y la formalización de nuevos procesos tales como: Política de No Represalia, Protocolo de Interacción con Funcionarios Públicos y Programa de Capacitación y Comunicación de Compliance.

En lo que refiere a la relación con proveedores y terceros, la Compañía 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. A partir del 2020, se comenzó a incluir en los nuevos contratos cláusulas anticorrupción y relacionadas a la gestión de la sustentabilidad. Asimismo, con el propósito de garantizar el cumplimiento, la Compañía pone a disposición de colaboradores y Socios de Negocios, 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 designa a un Oficial de Cumplimiento, órganos de gobierno que cumplen un rol central en la supervisión y monitoreo del cumplimiento de la normativa vigente y buenas prácticas en la materia.

La entidad publicó en el 2022 su segundo Reporte de Sustentabilidad para el período 2021, que fue elaborado de conformidad con los estándares de Global Reporting Initiative (GRI) y de acuerdo a SASB (Sustainability Accounting Standards Board), lo que brinda mayor transparencia a su gestión y le permite un seguimiento sistematizado de los indicadores claves y poder observar su evolución en el tiempo, así como complementar con cálculos como huella directa e indirecta.

La entidad es una S.R.L. y no ha abierto su capital accionario, aunque emitió obligaciones negociables en Argentina, por lo que se encuentra obligada a reportar sus Estados Financieros (los cuales son auditados por Ernst & Young), así como toda información relevante ante la Comisión Nacional de Valores (CNV).

FIX considera que PL presenta las herramientas para gestionar un adecuado Gobierno Corporativo teniendo en cuenta la envergadura de la entidad, el nivel de profesionalismo y los sistemas de control interno y externo con una elevada antigüedad de los directores en la Compañía. No obstante, la Calificadora considera que existen elementos de mejora dentro del presente factor, siguiendo los lineamientos del Código de Gobierno Societario según Resolución de CNV N° 797/2019 y los mejores estándares internacionales. El directorio no presenta miembros independientes (no es obligatorio dado que sólo emitió obligaciones negociables) y algunos de los miembros cumplen funciones ejecutivas en la Entidad.

En lo que refiere a controles de auditoría interna, si bien no aplica a todas las áreas de PL, se garantiza cierto grado de control a través del área de Auditoría Interna que se implementa en

el marco del Sistema de Gestión Integral (SGI). Desde el inicio de la implementación de SGI a la fecha, PL ha ido incorporando de modo consistente las áreas que se encuadran dentro del SGI, ampliando el alcance del mismo. La mayor parte de las áreas cuentan con Auditorías Internas y la Compañía continúa ampliando su alcance. En relación a la gestión de riesgo, la Compañía cuenta con una Matriz de Oportunidades y Riesgos y una Matriz de Riesgos y Controles de Corrupción, ha incorporado riesgos de sustentabilidad considerando en el análisis de los proyectos, los impactos ambientales (EDGE) y oportunidades en el aspecto social. Además ha incorporado acciones para promover la gestión sostenible en cadena de valor.

Adicionalmente, respecto a la estructura del grupo, la misma no es compleja aunque presenta concentración por parte de los accionistas. El holding controlante cuenta como único activo a Plaza Logística S.R.L. Plaza Logística Argentina LLC (Delaware), Plaza Logística Argentina II LLC (Delaware) y Arnay Investments SL (España) no cuentan con balances públicos, lo que dificulta conocer la situación financiera y operativa de las mismas. En tanto, si bien la Compañía no tiene, y actualmente no prevé establecer, una política de dividendos formal que rijan el monto y pago de dividendos u otras distribuciones, se destaca que PL no ha distribuido dividendos los últimos años y ha recibido aportes de capital significativos.

Factores Relevantes de la Calificación



Evaluación Ambiental

El factor ambiental es un pilar fundamental dentro del desarrollo de PL. La Compañía tiene como prioridad incorporar, durante el proceso de construcción de sus parques logísticos, estándares de sustentabilidad internacionalmente reconocidos, que le permitan mejorar su desempeño ambiental, obteniendo 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. Este tipo de edificaciones si bien implican una mayor erogación de fondos en su etapa de construcción, una vez en operación permiten una significativa reducción de costos, generando mayor valor a los parques logísticos. FIX destaca que los camiones, con su consecuente emisión de CO₂, que distribuyen las mercaderías situadas en los depósitos no corresponden a PL. No obstante, un mayor conocimiento sobre las emisiones de los locatarios contribuiría a una mejor medición de la huella indirecta.

A la fecha, todos los parques logísticos de la Compañía se encuentran certificados bajo los lineamientos de los estándares EDGE (Excellence in Design for Greater Efficiencies, IFC), adicionalmente, los parques logísticos de PL Tortugas, PL Echeverría y PL Ciudad se encuentran en proceso de certificación LEED (Leadership in Energy & Environmental Design, USGBC). En relación al estándar LEED, el depósito de Tortugas W1 del parque PL Tortugas obtuvo en 2017 la certificación LEED Gold emitida por el USGBC, representando la puntuación más alta del país en la categoría Centros Logísticos. Los parques PL Echeverría y PL Ciudad se encuentran en proceso de certificación de este estándar. En relación al estándar EDGE, todos los parques de la Compañía se encuentran certificados bajo este estándar. Se destaca que, en el año 2021, la Compañía obtuvo el reconocimiento EDGE Champion – otorgado por la International Finance Corporation (IFC), entidad del Banco Mundial – por su portfolio 100% certificado bajo el estándar EDGE (requerimiento mínimo del 80% para su obtención), convirtiéndose así en la primera Compañía argentina en obtener dicho reconocimiento. PL es la compañía con mayor área certificada bajo EDGE a nivel LATAM. La Calificadora considera que este tipo de edificaciones si bien implican una mayor erogación de fondos en su etapa de construcción y por ende una mayor necesidad de fondos a la Compañía, una vez en operación implica una significativa reducción de costos. Adicionalmente, todos los parques se encuentran certificados en la Norma ISO 14001 (Sistema de Gestión Ambiental) y adoptan los lineamientos de NFPA.

| Parque Logístico |  Norma ISO 14001 |  LEED |  EDGE |
|------------------------------|--|---|---|
| Pacheco W1 to W4 | 2014 | | 2021 |
| Pacheco W5 | ** | | 2021 Registered |
| Pilar W1 | 2014 | | 2021 |
| Pilar W2 | 2014 | | 2021 |
| Tortugas W1 | 2017 | 2017-GOLD | 2021 |
| Tortugas W2 | 2017 | 2018* | 2021 |
| Tortugas W3 | ** | | 2021 Registered |
| Echeverría W1 | 2019 | 2018* | 2021 |
| Echeverría W2 | 2019 | | 2021 |
| Ciudad W1 | 2021 | 2018* | 2021 |
| Mercado W1 to W2 | 2020 | | 2021 |
| Infill Maza | ** | | 2021 Registered |
| *En proceso de Certificación | | | |

** ISO certification can only be implemented in operating parks

La adopción del estándar EDGE implica como beneficio, la reducción de emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) y de los consumos de energía y agua. La certificación en el mencionado estándar requiere de un mínimo de reducción del 20% en el consumo de energía, agua y energía incorporada a los materiales. En relación a la contribución a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), se alinea con los ODS 7: Energía Asequible y No contaminante; ODS 12: Producción y Consumo Responsables y ODS 13: Acción por el Clima.

| PARQUE LOGISTICO | EFICIENCIA ENERGÉTICA | CONSUMO DE AGUA | ENERGÍA INCORPORADA POR MATERIALES | TCO2 EVITADAS AL AÑO |
|------------------|-----------------------|-----------------|------------------------------------|----------------------|
| PL PACHECO | 36% | 29% | 89% | 461,11 |
| PL PILAR | 34% | 26% | 71% | 572,58 |
| PL TORTUGAS | 35% | 45% | 73% | 542,50 |
| PLECHEVERRIA | 37% | 31% | 36% | 722,45 |
| PL MERCADO | 31% | 28% | 53% | 494,13 |
| PL CIUDAD | 43% | 23% | 58% | 291,92 |

Fuente: Plaza Logística.

Respecto a las emisiones generadas en la operación de los parques logísticos, PL mide el Alcance 1 y 2, considerando las toneladas de CO2 equivalentes provenientes del consumo eléctrico, gasoil (grupos electrógenos y motobombas) y nafta (máquinas de jardinería y grupos electrógenos menores). Con el objetivo de consolidar la medición de su huella de carbono la Compañía se encuentra trabajando con una empresa consultora sobre el proceso de medición de las emisiones de Alcance 1, 2 y 3 con el objetivo de definir luego estrategias de compensación.

Generación de CO2 por consumo de energía eléctrica y combustible

| | Energía Eléctrica (tCO2/KWh) | Combustible (tCO2) | Gas Natural | Combustible + Generación Energía Eléctrica (tCO2) |
|------|------------------------------|--------------------|-------------|---|
| 2019 | 4.869,2 | 31 | | 4.900,21 |
| 2020 | 8.044 | 62,80 | 1,15 | 8.107,95 |
| 2021 | 8.967 | 58,8 | 0,86 | 9.026,66 |

Fuente: Plaza Logística.

Emissiones de GEI por Unidad de Servicio (tCO2)

| | 2019 | 2020 | 2021 |
|-------------------|----------------|-----------------|-----------------|
| Pacheco | 1.571,20 | 1484,65 | 1420,06 |
| Pilar | 1.631,92 | 1.541,10 | 1569,30 |
| Tortugas | 976 | 1279,20 | 1314,70 |
| Echeverría | 721,27 | 788,30 | 750,30 |
| Mercado | - | 2523,80 | 3282,20 |
| Ciudad | - | 490,90 | 690,10 |
| Total tCO2 | 4.900,2 | 8.107,95 | 9.026,66 |

Fuente: Plaza Logística.

Se destaca que en PL Pacheco se logró la reducción de los consumos debido a la colocación de luminarias LED. En PL Echeverría se reduce el consumo de energía eléctrica por la modificación en la unidad de negocio de un Cliente, lo cual representa menor demanda en el uso de energía. En los otros parques logísticos se observó un aumento del consumo debido al crecimiento de las operaciones. En el caso particular de PL Mercado, se corresponde a la colocación de aires acondicionados, necesarios para garantizar el correcto funcionamiento de equipos de tecnología fundamentales para la operación.

Respecto a la gestión del agua, los parques no extraen aguas superficiales, como las provenientes de humedales, ríos, lagos y océanos. Al no contar con procesos productivos que requieran este recurso, el consumo de agua en las operaciones es relativamente bajo. Si bien no es un elemento de elevada materialidad para PL, con el objetivo de reducir el consumo de dicho recurso, la Compañía implementa, en los parques PL Tortugas y PL Ciudad, un sistema de reutilización de agua de lluvia para ser utilizada en el sistema sanitario (aguas grises).

Respecto a la gestión de residuos, en el año 2021 PL implementó acciones que permitieron realizar una gestión más eficiente de los residuos instalando composteras en los parques de PL Pilar y PL Echeverría y continuó con la gestión de residuos, separando y reciclando. PL logró evitar 2.162 TCO2 por la implementación de este programa. Para la gestión de residuos peligrosos la Compañía contrata a una empresa especializada en el retiro, tratamiento y desecho de los mismos.

Un pilar en la estructura financiera de PL se basa en los créditos de largo plazo. La Compañía ha recibido préstamos de distintos organismos multilaterales, entre ellos durante 2019 firmó un préstamo con DFC (United States International Development Finance Corporation) por USD 45 millones a un plazo de 12 años con 2 años de gracia, a ser instrumentado mediante la suscripción y compra de ONs privadas simples. Se destaca que dichos desembolsos se encuentran sujetos a elevados estándares y por ende han colaborado en el alineamiento de PL al desarrollo sostenible.

Adicionalmente, la Compañía ha re-etiquetado como “verde”, la emisión del Bono emitido en 2017, siendo el primero en ser realizado por una Compañía privada en Argentina. El destino de los fondos de la Obligación Negociable Clase 1 fue la construcción de naves logísticas de calidad Triple A con altos estándares de sustentabilidad, contribuyendo así al medio ambiente y a los Objetivos de Desarrollo Sostenibles (ODS). Luego, en febrero de 2021, PL emitió el primer Bono Sostenible para una Compañía privada en Argentina por el equivalente a cerca de \$1.800 millones en UVAs a 42 meses, bono calificado por FIX en BSS2(arg). La Compañía realizó una modificación del proyecto original, siendo el nuevo uso de los fondos la construcción de dos naves logísticas de calidad Triple A, para el desarrollo de operaciones logísticas, las cuales al igual que lo previsto originalmente, se desarrollarán en los parques multi-cliente que la Compañía ya posee en el Gran Buenos Aires. Dicho Proyecto SVS se encuadra dentro de los GBP en la categoría de edificios “verdes” o ecológicos al incorporar en la etapa de construcción de ambas naves el estándar EDGE generando un impacto ambiental positivo directo. Por su parte, en relación al aspecto social, el Proyecto SVS 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, mediante la creación de nuevos empleos directos e indirectos que generarían PL, sus proveedores, sus clientes y los operadores que tengan actividad en las naves logísticas a ser construidas en los parques de la Emisora.

PL presenta una matriz para la identificación y evaluación de aspectos e impactos ambientales, para cada uno de los parques logísticos, en donde a su vez se establecen los controles existentes y las medidas de control propuestas. La evaluación de la significancia del impacto ambiental, considera si el factor está vinculado a una legislación ambiental aplicable, si existe un reclamo por una parte interesada (stakeholder) o si alcanza un mínimo puntaje derivado de la probabilidad de ocurrencia y la severidad en caso que ocurra el evento. Los principales riesgos derivan de posibles derrames de gasoil, aspectos vinculados al tratamiento de residuos e incendio, aunque el impacto esperado en la entidad es bajo.

PL presenta a partir de 2019 un buen relevamiento sobre el uso de los diferentes recursos en los parques, con un monitoreo y métricas objetivo de utilización de los mismos (KPIs). Para 2022 la Compañía tiene como objetivo continuar mejorando la tasa de reciclabilidad de los parques y disminuir el consumo eléctrico a través del cambio de luminarias por LED en los parques restantes.

Los parques logísticos de PL Pilar, PL Tortugas, PL Mercado, PL Ciudad y PL Echeverría funcionan con 100% de luminarias LED al interior de sus naves. Asimismo, la Compañía realizó en 2022 el relamping a LED de determinados espacios al interior de sus naves en PL Pacheco. En lo que respecta a la iluminación de las áreas comunes, los parques PL Echeverría, PL Mercado y PL Ciudad funcionan con 100% LED y la Compañía planifica para 2023, realizar relamping a 100% LED en los predios restantes. FIX considera que este último punto es importante dado el ahorro en la generación de CO2 (dióxido de carbono), y que la mayor parte se produce por la generación de energía eléctrica. Adicionalmente, existe ahorro energético, de mantenimiento y de costos de instalación. FIX considera que un elemento de mejora a futuro podría ser la incorporación en la generación y/o utilización de fuentes de energía renovable.

Dichas acciones basadas en un plan de mejora continua, presentan no sólo un beneficio ambiental sino una reducción de costos para la Compañía. FIX considera positivos los avances que ha realizado la entidad en la medición y monitoreo de indicadores relevantes. La entidad publicó su segundo Reporte de Sustentabilidad para el período 2021, que fue elaborado de conformidad con los estándares de Global Reporting Initiative (GRI) y Estándares SASB lo que le permite un seguimiento sistematizado de los indicadores claves y poder observar su evolución en el tiempo, así como complementar con cálculos como huella directa e indirecta.

La Compañía no ha presentado a la fecha de análisis multas y/o incidentes ambientales significativos. En relación a los frentes originados con anterioridad, a raíz de inspecciones de la Autoridad del Agua (ADA), por supuestos desvíos en sus Plantas de Tratamiento (PTE) de PL Pilar y PL Mercado, cabe destacar que, a la fecha del presente documento, en ninguno de los casos la ADA se ha expedido y las potenciales multas que podrían derivarse se consideran no materiales en términos económicos. En 2022, la Compañía se encuentra en proceso de resolución de dos frentes en los Parques PL Pilar y PL Tortugas. Cabe destacar que en relación a cada caso la Compañía realizó los respectivos descargos y las medidas correctivas en caso de corresponder.

De acuerdo a su actividad, PL presenta, en relación a otras entidades y sectores, un riesgo ambiental directo bajo una vez que los parques están construidos (materiales y proceso de construcción de bajo impacto) y en operación. Adicionalmente, por las características del servicio que brinda la Compañía, el desarrollo de la actividad no representa riesgos significativos en términos de agotamiento o escasez de recursos naturales. Todos los parques logísticos de PL se encuentran localizados en zonas industriales, destinadas para tal fin.

Sin embargo, el riesgo ambiental es mayor en el período de construcción dada la envergadura de los parques logísticos. La aprobación de los mismos en general requieren Evaluaciones de Impacto Ambiental, las cuales incluyen elementos de mitigación, reparación y eventualmente compensación ambiental. Además, dada la alta participación de organismos multilaterales de crédito, las mismas se complementan con due diligence y/o requerimientos adicionales, con

una revisión exhaustiva por parte de idóneos en la materia. FIX evalúa en forma positiva el carácter estratégico en la financiación de largo plazo de dichos organismos que se alinean con elevados estándares en la materia.



Evaluación Social

PL cuenta con un Sistema de Gestión Integral, a través del cual se garantiza el cumplimiento de los requerimientos legales en temas de seguridad y salud para el personal, mediante la realización de planes de Auditoría Interna.

Plaza Logística cuenta con diversas certificaciones para los parques logísticos vinculadas al factor Social, entre las que se destacan las Normas ISO 9001 (Sistema de Gestión de Calidad), vinculado a su objetivo de brindar un servicio de calidad e ISO 45001 (Sistemas de Gestión de la Seguridad y Salud en el trabajo), en línea con establecer un ambiente de trabajo con elevados estándares en términos de seguridad y salud de sus colaboradores.

La Compañía presenta un bajo nivel de siniestralidad, con 0 fallecidos en los últimos años y una tasa nula de accidentes según el informe de la ART de fecha 28/10/2022 y en el cual se ha evaluado la siniestralidad de los 12 meses anteriores a la fecha de emisión del informe. PL presenta un programa de capacitación para evitar accidentes.

Respecto a la capacitación del personal, PL es una Compañía de 40 colaboradores. Durante 2022 se impartieron 2.330 horas de capacitaciones que alcanza a las diferentes áreas y se adecúa a las necesidades identificadas en función de los objetivos corporativos y desarrollo del negocio. En promedio, cada colaborador, ha recibido 54 horas de capacitación observándose un incremento significativo sobre el total de horas de capacitación del año 2021.

En lo que se refiere a la capacitación en temas de Compliance, la Compañía ha implementado durante el año 2022, un taller guiado por un tercero especialista en la materia, en el cual se abordaron los principales lineamientos de ética y transparencia que la Compañía define en su Código de Ética y Política Anticorrupción. De esta última capacitación participaron el 100% del personal. Aquella capacitación se suma a la brindada a los miembros del Directorio, durante el año 2021, sobre la Ley de Responsabilidad Penal Empresaria y aspectos de Compliance. La misma fue brindada por un tercero experto en la materia. Asimismo, durante el año 2022 ha implementado el Programa Pilares, el cual se enmarca en los Pilares de Sustentabilidad definidos por la Compañía y busca promover el cuidado de los colaboradores y su compromiso con el entorno social y ambiental. En 2022 se llevaron a cabo actividades sobre los ejes: i) Diversidad; ii) Hábitos Saludables; iii) Jornada de plantación de árboles y (iv) Taller de capacitación en RCP.

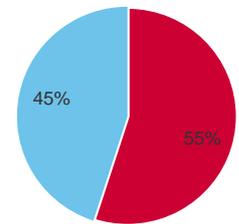
En cuanto a las condiciones de contratación, todo el personal se encuentra bajo relación de dependencia, fuera de convenio. Los beneficios al personal como política de retención que se destacan son: medicina prepaga, almuerzo pago para aquellos que cumplen jornada laboral de 6 horas diarias o más, medio día de licencia por cumpleaños, campaña de vacunación antigripal para empleados y sus familiares directos y clases de inglés. En 2022 PL continuó a implementando un Programa de Pausas Activas y masajes para los colaboradores que consiste en la realización de breves descansos durante la jornada laboral en los que se desarrollan una serie de ejercicios físicos que tienen por objetivo reducir la fatiga y prevenir el estrés, con una frecuencia de tres veces por semana e implementados por un profesional del área. En marzo de 2022 PL implementó una política de Licencias por maternidad y paternidad extendida. La misma considera retorno gradual a la oficina, flexibilización de horarios y más días de licencia de lo que indica la ley en lo que refiere a paternidad.

Durante este 2022 PL obtuvo la certificación Great Place to Work (GPTW). Como principales resultados se destaca que (i) el 85% de los participantes, considera que Plaza es un gran lugar para trabajar; (ii) el 98% piensa que los jefes conducen el negocio de forma honesta y ética; y (iii) el 93% considera que es una compañía donde se trabaja en equipo. La compañía prevé enfocar sus esfuerzos en mejorar la comunicación interna en general y dentro de cada equipo de trabajo.

Respecto a la distribución por género a nivel general de la Compañía, a julio de 2022, esta se considera adecuada con un 55% de hombres y 45% de mujeres, teniendo en cuenta además, que en el sector logístico hay un predominio histórico de los primeros. No obstante, a nivel gerencial y de directorio, hay una mayoría clara de hombres, mitigado en parte por ser una compañía de sólo 40 colaboradores.



Distribución Colaboradores por Género
 ■ Hombres ■ Mujeres



* Información a julio 2022.
 Fuente: Plaza Logística.

En cuanto a la antigüedad promedio considerando personal en nómina y Proveedores de Servicios Profesionales, es de aproximadamente 5 años. En tanto, la antigüedad en los principales ejecutivos se ubica entre 2 y 8 años (a excepción del Gerente General que está desde el inicio de la Compañía), lo que se considera adecuado, teniendo en cuenta que PL inició operaciones en 2008.

Por su parte, dentro de las iniciativas de Gestión Social Externa, PL tiene como objetivo identificar los aspectos relevantes en la relación con las comunidades locales en las que opera, implementando iniciativas con foco en educación e inclusión social para personas en situación de vulnerabilidad. Asimismo, la Compañía cuenta con un Responsable de Sustentabilidad y de Relacionamento con la Comunidad. PL ha definido como un asunto material el de impulsar la profesionalización de los futuros colaboradores del sector logístico, generando una bolsa de trabajo con mano de obra capacitada, y promoviendo, además, la empleabilidad en el sector.

En este sentido, PL colabora con distintas organizaciones locales que promueven la educación y el acceso al empleo formal de jóvenes en vulnerabilidad social, entre ellas Fundación Cimientos y Fundación Grupo Educativo María de Guadalupe, Asociación Argentina de Logística Empresaria (ARLOG) y Fundación Varkey. Asimismo, la Compañía colabora con las comunidades mediante su iniciativa de donación de espacio, mediante la cual se pone a disposición de Organizaciones Sociales espacio vacante para el almacenamiento de donaciones recibidas. En 2022 se colaboró con Fundación Promoción Educativa y Fundación Grupo Educativo María de Guadalupe.

Durante el año 2022 la Compañía implementó junto a ARLOG (Asociación Argentina de Logística Empresaria), un programa de capacitación a jóvenes de entre 18 y 25 años de edad, y fuerte foco en mujeres, con el objetivo de acercarlos al sector logístico y potenciar la empleabilidad. El programa fue financiado por la compañía y se prevé su continuidad en el año 2023. Asimismo, para este próximo año, PL planea conectar a estos jóvenes con posibilidades de trabajo de otras empresas del sector logístico y además proyectan robustecer el programa sumando a más actores del sector. Durante el año 2022 alinearon sus esfuerzos a los de la Fundación Varkey a fin de promover la educación en comunidades. En esta alianza PL ha financiado un proyecto de dicha fundación que busca la conformación de una red de directores de escuelas y expertos en liderazgo académico. El programa está integrado por 20 directores de escuelas públicas. El 70% de ellos pertenecen a municipios en los que opera PL. El objetivo de este programa es fortalecer los roles de liderazgo en las escuelas. PL planea continuar con la implementación de iniciativas de educación durante el año 2023. Se destaca, además, el Programa de Voluntariado Corporativo implementado a partir de 2013 generando acciones sobre los ejes de educación e inclusión social. El Programa de Voluntariado corporativo se realiza una vez al año, y en él participan de manera voluntaria los colaboradores de PL.

Las iniciativas mencionadas contribuyen al cumplimiento de los siguientes Objetivos de Desarrollo Sostenible:



La Compañía pone foco en la calidad del servicio, por lo que, realiza con periodicidad anual una encuesta con el propósito de evaluar la satisfacción de clientes. Las Encuestas de Satisfacción son realizadas por el Responsable de Sistema de Gestión Integrado, quien presenta los resultados obtenidos a la Dirección junto con las propuestas de medidas correctivas a adoptar de acuerdo a cada caso. Durante el año 2022 participaron de la encuesta el 69% de los clientes

de la Compañía. En el marco de la gestión sostenible de su cadena de valor, en el año 2022, la Compañía incorpora a la Encuesta de Satisfacción, un apartado de Sustentabilidad, con el objetivo de conocer cuáles son los temas, en términos de gestión ASG, más importantes para sus clientes. Los principales resultados destacan que los temas prioritarios de interés son: (i) energía renovable, (ii) salud y seguridad y (iii) ética y transparencia.

En cuanto a los proveedores, para el año 2023 planifica facilitar capacitaciones sobre sustentabilidad para aquellos proveedores que reconocen como principales con el objetivo de impulsar el fortalecimiento de este tema en su cadena de valor.

PL presenta una clara identificación de las partes interesadas o stakeholders. La Compañía ha establecido los siguientes actores de relevancia y sus mecanismos de comunicación:

| Grupo de Interés | Área Primaria de Interés | Mecanismo de Participación |
|---|--|---|
| Clientes | Satisfacción del Cliente Calidad del Servicio Promover la eficiencia en las operaciones Cumplimiento de la normativa y buenas prácticas corporativas. | Reportes trimestrales Reuniones de equipo Encuestas de Satisfacción Encuesta de Materialidad |
| Colaboradores | Compensación y beneficios Comunicación Oportunidades de desarrollo Gestión del Clima Laboral | Reuniones de equipo Comunicaciones internas Encuestas de Clima Gestión de desempeño Campañas y actividades con fines sociales |
| Proveedores | Cumplimiento legal y normativo Cumplimiento de lineamientos éticos y de transparencia corporativa | Reunión con proveedores Requisitos del Programa de Integridad Encuesta de Materialidad |
| Comunidad Local | Inversión social con foco en educación e inclusión Generación de empleo local Relación con Organizaciones de la Sociedad Civil (OSC) | Financiamiento de Proyectos Sociales Becas educativas Participación en eventos y actividades Programa de Voluntariado Corporativo Apoyo a OSC Encuesta de Materialidad |
| Entidades del Sector Logístico y Real Estate | Espacios de vinculación Capacidad de potenciar iniciativas y posicionar temas en agenda | Participación en eventos y actividades Membresías Encuesta de Materialidad |
| Gobierno | Cumplimiento Legal Políticas Públicas vinculadas al desarrollo económico y/o sector logístico | Reuniones con instancias de Gobierno Presentación de Proyectos de política pública |
| Accionistas e Inversores | Maximizar rentabilidad Cumplir con estándares requeridos Enfoque ESG | Reunión de Board de Directores Presentación de Reportes e información financiera Presentación de Balance Anual y Trimestral |

| | | |
|----------------------------------|--|--|
| Instituciones Financieras | Cumplir con estándares requeridos Ampliar base de financiamiento Enfoque ESG | Reuniones uno a uno Presentación de Reportes e información financiera Presentación de Balance Anual y Trimestral |
| Fuente: Plaza Logística. | | |

Las iniciativas mencionadas presentan un impacto positivo en las comunidades locales y contribuyen a mejorar su posicionamiento y su "licencia para operar". Adicionalmente, algunas iniciativas vinculadas a capacitación mejoran e incrementan la oferta de colaboradores eventuales futuros con conocimientos en logística.

FIX considera que las acciones de mayor impacto social, son aquellas vinculadas a su fuerte posicionamiento en el sector logístico, por ejemplo en el caso del Programa de donación de espacio, desarrollados en 2021-2022, por medio del cual la Compañía en colaboración con la Fundación Promoción Educativa, definió un espacio de almacenamiento de 270.000 libros por un periodo de 182 días que fueron luego entregados en el año 2022.

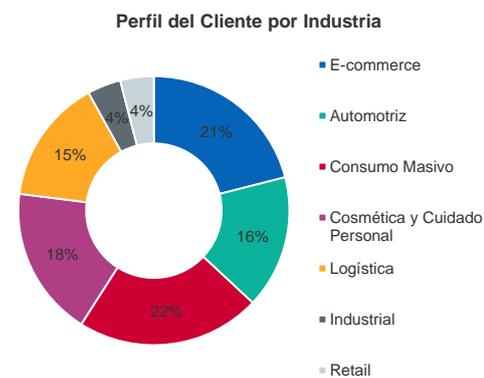
Además PL presenta un Mecanismo de Atención de Quejas de la Comunidad, que incluye el establecimiento de un buzón para la recepción de las inquietudes y quejas de la comunidad sobre el desempeño ambiental y social de PL.

En términos generales, la Compañía promueve la vinculación con sus grupos de interés prioritarios y lleva a cabo sus iniciativas considerando como guía la Norma ISO 26000 de Responsabilidad Social y los Principios del Pacto Global de Naciones Unidas, del cual la Sociedad es firmante desde 2016. A partir de octubre del año 2020, PL continúa integrando la Mesa Directiva de la Red Argentina del Pacto Global para el período 2022-2024.

Respecto a la cadena de valor, a partir del 2020, se comenzó a incluir en los nuevos contratos con clientes cláusulas anticorrupción y relacionadas a la gestión de la sustentabilidad. En lo que refiere a proveedores considerados críticos, se incluyen cuestionarios de self assessment con el propósito de conocer las acciones/iniciativas en relación a factores ASG.

En el año 2022 la Compañía continúa integrando el Grupo de Trabajo de Sostenibilidad en la Cadena de Valor de la Red Argentina del Pacto Global de Naciones Unidas, lo cual permite adquirir las herramientas necesarias para continuar avanzando en la incorporación de Factores ESG en su Cadena de Valor y buenas prácticas en la materia

En tanto, la tendencia observada en los últimos años implica un crecimiento del comercio electrónico en detrimento del Retail, que se acentuó en la pandemia de COVID-19, lo que puede derivar en cambios significativos en el negocio de logística para aquellos que no se adaptan. PL presenta una adecuada diversificación con un parque específico para MercadoLibre, principal jugador de e-commerce de la región que le permite estar a la vanguardia de los requerimientos en dicho sub-sector. No obstante, la demanda creciente respecto a necesidades específicas vinculadas al comercio electrónico de otros clientes podría derivar en una mayor necesidad de inversiones por parte de PL. Adicionalmente, se destaca la elevada calidad crediticia de los principales locatarios y que actualmente no presenta empresas vinculadas a actividades controversiales. Entre sus clientes, se destacan MercadoLibre, SC Johnson, Kimberly Clark, Bridgestone, DHL (Supply Chain), DHL (Global Forwarding), Natura Cosméticos, OCASA, ABB, Topper Argentina, TASA, Mirgor y Sodimac, entre otros.



Fuente: Plaza Logística.



Evaluación de Gobierno Corporativo

FIX considera que el Gobierno Corporativo de PL es adecuado y no se habrían identificado fallas significativas que impliquen conflictos de interés o afectación de las partes interesadas (stakeholders). 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. Durante el año 2021 la Compañía consolida su Programa de Integridad con la actualización del Código de Ética y la Política

Anticorrupción y la formalización de nuevos procesos tales como: Política de No Represalia, Política de No Represalia, Protocolo de Interacción con Funcionarios Públicos y Programa de Capacitación y Comunicación de Compliance.

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. A partir del 2020, se comenzó a incluir en los nuevos contratos con clientes cláusulas anticorrupción y relacionadas a la gestión de la sustentabilidad. El proceso de Due Dilligence se aplica a los Socios de Negocios (proveedores y terceros) de Plaza Logística que califican bajo los siguientes criterios: a) monto de contratación; b) representación ante terceros; c) interacción con funcionarios y/o Administración Pública; d) proveedor crítico.

Asimismo, con el propósito de garantizar el cumplimiento, PL pone a disposición de colaboradores y Socios de Negocios 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 designa a 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 entidad publicó en el 2022 su segundo Reporte de Sustentabilidad para el período 2021, que fue elaborado de conformidad con los estándares de Global Reporting Initiative (GRI) y de acuerdo a SASB (Sustainability Accounting Standards Board), lo que brinda mayor transparencia a su gestión y le permite un seguimiento sistematizado de los indicadores claves y poder observar su evolución en el tiempo, así como complementar con cálculos como huella directa e indirecta. Durante el año 2022, la Compañía participó de la iniciativa Early Adopter propuesta por la Red Argentina del Pacto Global, publicando su Comunicación de Progreso de acuerdo a la nueva metodología de Reporting la cual entrará en vigencia el 1 de enero de 2023.

Además, PL presenta procedimientos establecidos para las compras y contrataciones, donde todo proveedor debe pasar por un proceso de validación. La selección de proveedores incluye además del precio y la calidad del producto y/o servicio (incluyendo plazo de entrega y nivel de cumplimiento de contrato), elementos de cumplimiento de normativa ambiental y de seguridad y salud ocupacional.

Se destaca que todas las compras no habituales deben tener al menos 3 presupuestos (con excepción de urgencias que deben ser justificadas). En tanto, todas las contrataciones de servicios, habituales y no habituales del área operativa, que demanden una inversión anual superior a USD15.000 deberán ser licitadas. Estas iniciativas disminuyen el riesgo de corrupción y por ende limita los sobre costos eventuales a la Compañía.

En lo que refiere a controles de auditoría interna, si bien no aplica a todas las áreas de PL, se garantiza cierto grado de control a través del área de Auditoría Interna que se implementa en el marco del Sistema de Gestión Integral (SGI). Desde el inicio de la implementación de SGI a la fecha, PL ha ido incorporando de modo consistente las áreas que se encuadran dentro del Sistema de Gestión Integral, ampliando el alcance del mismo. La mayor parte de las áreas cuentan con Auditorías Internas y la Compañía continúa ampliando su alcance. En relación a la gestión de riesgo, la Compañía cuenta con una Matriz de Oportunidades y Riesgos y una Matriz de Riesgos y Controles de Corrupción, ha incorporado riesgos de sustentabilidad considerando en el análisis de los proyectos, los impactos ambientales (EDGE) y oportunidades en el aspecto social. Además ha incorporado acciones para promover la gestión sostenible en cadena de valor.

PL no cuenta con un comité de remuneraciones. El Directorio es quien aprueba la política de Recursos Humanos de la Compañía y es quien se encarga de determinar la elección, evaluación y remuneración de los gerentes de primera línea, en función de factores objetivos como rol a desempeñar, dedicación y experiencia. Los miembros del Directorio no reciben remuneración significativa por su designación como tales.

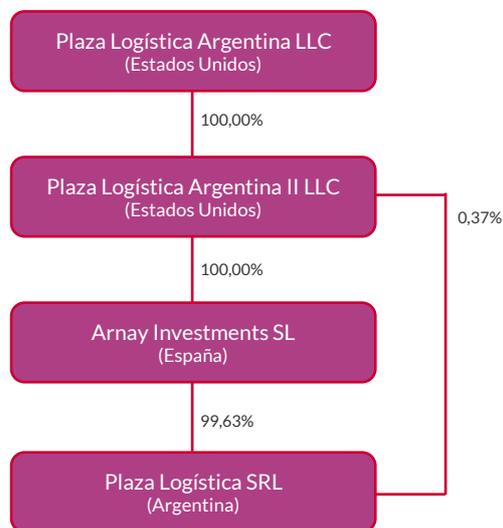
En tanto, se destaca que los principales ejecutivos presentan una elevada antigüedad en la Compañía. El CFO está en PL desde 2014 y el Gerente General, quien a su vez es socio, se encuentra desde el inicio de la Compañía en 2008.

FIX considera que PL presenta las herramientas para gestionar un adecuado Gobierno Corporativo teniendo en cuenta la envergadura de la entidad, el nivel de profesionalismo y los sistemas de control interno y externo con una elevada antigüedad de los directores en la Compañía. No obstante, la Calificadora considera que existen elementos de mejora dentro del presente factor, siguiendo los lineamientos del Código de Gobierno Societario según Resolución de CNV N° 797/2019 y los mejores estándares internacionales.

El directorio no presenta miembros independientes (no es obligatorio dado que sólo emitió obligaciones negociables) y la mayoría de los miembros cumplen funciones ejecutivas en la Entidad, explicado en parte por la reducida cantidad de colaboradores de la Compañía.

Adicionalmente, respecto a la estructura del grupo, el holding controlante cuenta como único activo a Plaza Logística S.R.L. Plaza Logística Argentina LLC (Delaware), Plaza Logística Argentina II LLC (Delaware) y Arnay Investments SL (España) no cuentan con balances públicos, lo que dificulta conocer la situación financiera y operativa de las mismas.

A continuación se puede observar la estructura del Grupo:



La entidad es una S.R.L., no ha abierto su capital accionario. En promedio las empresas con oferta pública de acciones presentan regímenes más exigentes en términos de divulgación de información y transparencia, en especial aquellas que cotizan en el exterior. No obstante, Plaza Logística S.R.L. emitió obligaciones negociables, por lo que se encuentra obligada a reportar sus Estados Financieros (así como toda información relevante) ante la Comisión Nacional de Valores (CNV), los cuales son auditados por Ernst & Young.

El Directorio establece y propone a la Asamblea la conveniencia, la oportunidad y el monto de distribución de dividendos, así como, de corresponder, la capitalización de las utilidades del ejercicio, al realizar su propuesta de distribución de resultados a la Asamblea, considerando la estrategia general de la Compañía, la evolución y proyección de los negocios y los compromisos asumidos por la misma. Todas las acciones representativas del capital de PL están en pie de igualdad en cuanto al pago de dividendos. La Compañía no tiene y actualmente ni prevé establecer, una política de dividendos formal que rija el monto y pago de dividendos u otras distribuciones. No obstante, se destaca que PL no ha distribuido dividendos los últimos años y ha recibido aportes de capital significativos.

PL presenta concentración desde el lado de accionistas. Los accionistas 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%.

Blue Water Advisors es una empresa familiar, con base en Nueva York, fundada por Benjamin H. Griswold. Es accionista co-fundador de Plaza Logística Argentina LLC, a través de su

sociedad Plaza Logística LLC. Su actividad principal es la compra, desarrollo y operación de activos Premium de bienes raíces.

PointState Capital es un fondo con base en Nueva York, fundado por Zach Schreiber. Es accionista de Plaza Logística Argentina LLC a través de su sociedad "Fort Pitt Ireland". Su actividad principal es la inversión en mercados alrededor del mundo y deuda. Su ingreso como accionista fue en 2016, aportando capital para la expansión de la Compañía.

Anexo I

Dictamen de Calificación

El Consejo de Calificación de FIX SCR S.A. AGENTE DE CALIFICACION DE RIESGO “afiliada de Fitch Ratings” - Reg. CNV N°9, reunido el 22 de diciembre de 2022 decidió confirmar* la calificación **ESG2(arg)** asignada a **Plaza Logística S.R.L.** La Perspectiva es **Estable**.

ESG2(arg)-Muy Altos Estándares-: Las entidades calificadas en este nivel demuestran muy altos estándares en los factores relativos al cuidado del medio ambiente, de responsabilidad social y de gobierno corporativo.

Las calificaciones nacionales no son comparables entre distintos países, por lo cual se identifican agregando un sufijo para el país al que se refieren. En el caso de Argentina se agregará “(arg)”.

Los signos “+” o “-” podrán ser añadidos a una calificación nacional para mostrar una mayor o menor importancia relativa dentro de la correspondiente categoría, y no alteran la definición de la categoría a la cual se los añade. Estos signos no se utilizarán para la categoría ESG5(arg).

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 de ESG o de otra índole 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

*Siempre que se confirma una calificación, la calificación anterior es igual a la del presente dictamen.

Fuentes de información

La presente calificación se determinó en base a la información cuantitativa y cualitativa de carácter privado y la siguiente información pública, disponible en www.cnv.gov.ar:

- Estados Financieros Consolidados anuales hasta el 31/12/2021 e intermedios hasta el 30/09/2022.
- Reporte de Sustentabilidad 2021

Anexo II

Glosario

- 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 AAA o Centros Logísticos Triple "A" son los que cumplen con los siguientes requisitos: i) superficie mayor a 2.500m², 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.
- Due Diligence: Debida Diligencia
- Self Assesment: Evaluación propia.
- LEED: Sigla de Leadership in Energy & Enviromental 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.

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 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.