

**BONO SOSTENIBLE
OBLIGACIÓN NEGOCIABLE CLASE 6
(ONC6)**



Reporte sobre el Uso de los Fondos y Beneficios Sociales y/o Ambientales

Fecha de Publicación:
09 de Marzo 2023

Introducción

Plaza Logística S.R.L. (la Compañía) es una empresa argentina, dedicada al desarrollo y administración de parques logísticos. La empresa desarrolla naves industriales y logísticas con calidad Triple A. Al 31 de diciembre de 2022 la Compañía contaba con seis parques logísticos ubicados en la Provincia de Buenos Aires y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, los cuales representan 404.334 m² de infraestructura logística, 118.423 m² en desarrollo y 109.750 m² de Landbank. Adicionalmente, la Compañía comenzará a desarrollar su primer Depósito Urbano de Última Milla (“Infill”) en la concesión del espacio bajo autopista ubicado en la calle Maza y la Autopista 25 de Mayo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, cuyo contrato de concesión fue firmado el 23 de julio de 2021.

404.334 M2

INFRAESTRUCTURA LOGÍSTICA

118.423 M2

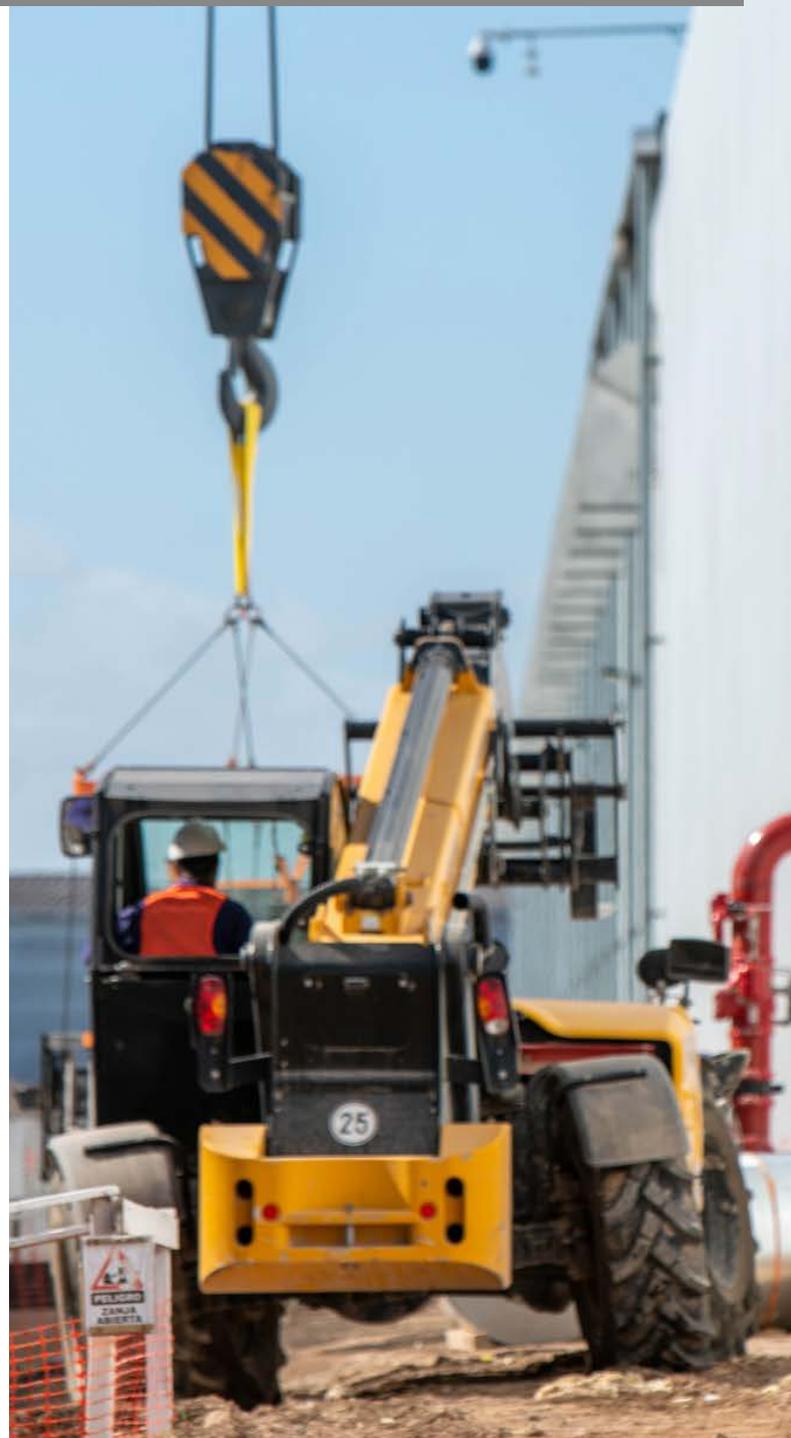
EN DESARROLLO

109.750 M2

LANDBANK

La Compañía está comprometida con el desarrollo sostenible, y año a año afianza su gestión de la sustentabilidad incorporando y consolidando iniciativas que le permitan mejorar su desempeño en términos medioambientales, sociales y de gobierno corporativo.

La Compañía forma parte, desde el año 2016, de una de las principales iniciativas internacionales de desarrollo sostenible, el Pacto Global de Naciones Unidas, alinea su estrategia de sustentabilidad a los lineamientos establecidos en normas voluntarias como la ISO 26000 de Responsabilidad Social, y está firmemente comprometida con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas.



Introducción

La Compañía se encuentra certificada en las Normas ISO 9001¹, ISO 14001² e ISO 45001³ para la administración de sus parques logísticos.

En relación al aspecto ambiental, la Compañía tiene como prioridad incorporar, durante el proceso de construcción de sus parques logísticos, estándares de sustentabilidad internacionalmente reconocidos, que le permitan:

- 1 | Mejorar su desempeño ambiental obteniendo ahorros en los consumos de energía eléctrica y agua potable**
- 2 | Reducir la emisión de gases de efecto invernadero**
- 3 | Generar procesos que le permitan mitigar los impactos de su actividad y promover el cuidado del medioambiente**

DICIEMBRE 2017

La Compañía emitió su primera Obligación Negociable Clase 1 (ONC1), en el marco de su Programa Global. La cual, al entrar en vigencia los lineamientos de Bolsas y Mercados Argentinos (BYMA) y de la Comisión Nacional de Valores (CNV) referidos a la Emisión de Bonos SVS en Argentina, fue re-etiquetada como Bono Verde en diciembre de 2019.

FEBRERO 2021

La Compañía emitió la Obligación Negociable Clase 6 (ONC6), la cual se etiquetó como Bono Sostenible, convirtiéndose así Plaza Logística en la primera Compañía privada en Argentina en emitir un Bono Sostenible.

El presente Reporte, presenta el detalle de los usos de fondos y beneficios ambientales y sociales asociados a la emisión del Bono Sostenible ONC6 e incluye el marco conceptual de los Bonos Sostenibles y las principales conclusiones del Informe de Rating emitido por FIX SCR (afiliada de Fitch Ratings) el 22 de diciembre de 2022⁴.



1) ISO 9001:2015 Sistemas de Gestión de la Calidad.

2) ISO 14001:2015 Sistemas de Gestión Ambiental.

3) ISO 45001:2018 Sistemas de Gestión en Seguridad y Salud Ocupacional.

4) Corresponde al último Informe de actualización emitido por FIX SCR y el cual se encuentra disponible en el sitio web de la Compañía.

<https://plazalogistica.com.ar/inversores#obligaciones-negociables>

Fundamentos

En línea con el desarrollo de la financiación sostenible a nivel internacional, BYMA desarrolló en el año 2019 para Argentina, una guía y un reglamento para la emisión y el listado de Bonos Sociales, Verdes y Sustentables⁵, los cuales han sido aprobados por la CNV.

La financiación sostenible incorpora factores medioambientales y sociales en el proceso de toma de decisión de inversión a largo plazo y busca canalizar fondos de inversión hacia nuevas formas de financiamiento que promuevan el cumplimiento de las metas planteadas en los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y el Acuerdo de París de mitigar los efectos del calentamiento global, y de promover una mayor responsabilidad ambiental y social.

Este nuevo paradigma ha adquirido relevancia en el mercado local de Argentina por el interés de inversores institucionales en promover el desarrollo de negocios que involucren la gestión de impactos sociales y ambientales y se adecúen al marco conceptual definido por los actores principales, tales como los Lineamientos para la Emisión de Valores Negociables Sociales, Verdes y Sustentables de CNV ("los Lineamientos") y la definición de BYMA:

BONOS SOCIALES

Como cualquier tipo de bono en el que los fondos se aplicarán exclusivamente para financiar o refinanciar, en parte o en su totalidad, proyectos sociales elegibles, ya sean nuevos y/o existentes; y que estén alineados con los cuatro componentes principales de los Social Bond Principles (SBP). Los proyectos sociales tienen por objetivo ayudar a abordar o mitigar un determinado problema social y/o conseguir resultados sociales positivos, en especial, pero no exclusivamente, para un determinado grupo de la población.

BONOS VERDES

Como cualquier tipo de bono en el que los fondos se aplicarán exclusivamente para financiar, o refinanciar, ya sea en parte o en su totalidad, proyectos verdes elegibles, nuevos o existentes y que se encuentren en línea con los cuatro componentes principales de los Green Bond Principles (GBP). Climate Bonds Initiative (CBI) define a los bonos verdes como aquellos bonos donde el uso de los recursos es segregado para financiar nuevos proyectos y también refinanciar existentes con beneficios ambientales.

BONOS SUSTENTABLES

Refiere a aquellos Bonos que cumplen con ambas categorías descriptas aquí arriba.

En este contexto de crecimiento de las finanzas sostenibles en nuestro país, la emisión de un Bono Sostenible es consistente con la gestión de la Compañía en materia de sustentabilidad, la cual se considera como parte de su estrategia y alineada a los compromisos que, a lo largo de su historia, ha asumido con diferentes organismos multilaterales (BID Invest y U.S. International Development Finance Corporation, o "DFC"), quienes han acompañado el desarrollo de la Compañía a través de financiación de inversiones y han colaborado en el alineamiento de ésta al desarrollo sostenible. Es así como Plaza Logística aspira a consolidar su base de inversores que consideren el abordaje y gestión de los criterios medioambientales y sociales como la base fundamental sobre la cual proyectar el crecimiento sostenible y a largo plazo de los negocios.

5) <https://www.byma.com.ar/productos/bonos-svs/>

Principios de los bonos sostenibles

Plaza Logística está alineada con los Principios de los Bonos Sostenibles de BYMA, los cuales promueven la integridad del mercado de Bonos SVS a través de ciertas directrices que recomiendan transparencia, publicidad y emisión de reportes. Están destinados a ser utilizados por los participantes del mercado y están diseñados para llevar la información necesaria que haga aumentar la asignación de capital a tales proyectos. Con el foco puesto en el uso de los fondos, el objetivo de los Sustainability Bond Guidelines (SBG) es apoyar a las emisoras en la transición de su modelo de negocio hacia una mayor sostenibilidad ambiental y social a través de proyectos específicos.

Proceso de Emisión

La Compañía contrató a FIX SCR⁶, afiliada de Fitch Ratings (“FIX SCR”), para proporcionar el Rating sobre el carácter sostenible del Bono ONC6 de Plaza Logística emitido en febrero 2021. El Rating tiene por objetivo proveer a los inversores de una opinión independiente. El mismo fue publicado en el sitio web de BYMA, apartado Panel de Bono SVS⁷ y en el sitio web de Plaza Logística, en el apartado Inversores⁸, sección Obligaciones Negociables, junto a los demás documentos relacionados a la emisión.

RATING

El Rating ha sido elaborado de acuerdo al manual de Evaluación de Bonos Verdes, Sociales y Sostenibles de FIX SCR aprobado por la CNV, y de acuerdo a los lineamientos para la emisión de Valores Negociables Sociales, Verdes y Sustentables (SVS) en Argentina, emitidos por la CNV.

DUE DILIGENCE

El proceso de debida diligencia se llevó a cabo durante el mes de febrero de 2021. La principal conclusión es que la emisión de la ONC6 está alineada a los cuatro componentes principales de los Principios de Bonos Sostenibles del ICMA (International Capital Markets Association). La calificación otorgada por FIX SCR, a la fecha de publicación del presente informe es BSS2.

FACTORES DE EVALUACIÓN

El proceso de evaluación llevado a cabo por FIX SCR involucra la revisión de los cuatro componentes principales de los Principios de Bonos Sostenibles del ICMA. A continuación, se mencionan los aspectos más destacados de cada uno de los Principios evaluados y las acciones implementadas por la Compañía.

1
USO DE LOS FONDOS

2
PROCESO DE EVALUACIÓN Y SELECCIÓN DE PROYECTOS

3
GESTIÓN DE FONDOS

4
INFORMES

6) <https://www.fixscr.com/seccion/finanzas-sostenibles>

7) <https://www.byma.com.ar/bonos-svs-esp/>

8) <https://plazalogistica.com.ar/inversores>

1

USO DE LOS FONDOS

Los fondos netos provenientes de la emisión de la ONC6 se destinan a la construcción de tres naves logísticas de calidad Triple A (“el Proyecto SVS”), para el desarrollo de operaciones logísticas por parte de empresas nacionales o multinacionales, ubicadas en los parques multi-cliente que la Compañía posee en el Gran Buenos Aires y/o dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El Proyecto SVS incorpora en la etapa de construcción el estándar EDGE (Excellence in Design For Greater Efficiencies), **sistema de certificación creado por IFC** (International Finance Corporation) que permite generar resultados ambientales positivos. En relación al mencionado estándar, se destaca que la Compañía ha **OBTENIDO EN EL AÑO 2021 EL RECONOCIMIENTO DE EDGE CHAMPION**, el cual otorga IFC a Compañías que cuentan con más del 80% de su portfolio certificado de acuerdo a EDGE.

En lo que refiere al carácter social de la emisión, **el Proyecto SVS prevé la generación de impacto social positivo, a través de la creación de empleo, principalmente en el segmento de jóvenes de hasta 25 años y de mujeres**, dentro del sector logístico.

En el Anexo I del presente Reporte se describen las principales características y antecedentes relacionados al Proyecto SVS.

Si bien originalmente, el Proyecto SVS contemplaba el desarrollo de sólo una nave logística, como consecuencia de ciertas modificaciones comerciales y de mercado que tuvieron lugar durante 2021 pero que se precipitaron a principios de 2022, la Compañía definió desarrollar dos naves logísticas, en lugar de una, las cuales se denominan **Nave PL Tortugas WH3** y **Nave PL Pacheco WH5**. Ambas naves se desarrollan en los parques multi-cliente que la Compañía posee en el Gran Buenos Aires.

Luego, en febrero de 2023, la Compañía informó la ampliación del Proyecto SVS, al incorporar una nueva nave logística denominada Nave PL Pacheco WH6.

La Compañía considera que la ampliación del Proyecto SVS no implica modificaciones respecto a las estimaciones previstas en el marco de la emisión en lo referido tanto a los impactos ambientales como a los sociales y que cumple con las características de elegibilidad para ser considerada (la ampliación) proyecto sustentable de acuerdo con los “Lineamientos para la Emisión de Valores Negociables Sociales, Verdes y Sustentables en Argentina” de la CNV, la “Guía de Bonos Sociales, Verdes y Sustentables en el Panel de BYMA” y con los criterios de evaluación comprendidos en el Informe inicial de Revisión Externa de la ONC6 publicado el 17 de febrero de 2021.

En este sentido, la Compañía

(a) implementará todos los mecanismos necesarios para asegurar el cumplimiento de los requisitos ambientales.

(b) procurará sus mejores esfuerzos tendientes a cumplir con los recaudos para los bonos sociales (principalmente indirectos, relativos a la creación de empleo en jóvenes y mujeres por parte de sus clientes en las naves logísticas a desarrollar) que dan el carácter de sostenible a la emisión, de acuerdo con lo informado en la Adenda al Suplemento del Prospecto publicada el 18 de febrero de 2021.

BENEFICIOS AMBIENTALES Y SOCIALES ESTIMADOS

BENEFICIOS AMBIENTALES

La incorporación del estándar EDGE en la etapa de construcción permite generar resultados ambientales positivos, como: eficiencia energética, ahorro en el consumo de agua, reducción de la emisión de gases de efecto invernadero (GEI) e incorporación de procesos que permitan mitigar los impactos de la actividad.



Eficiencia energética

Se estima que el ahorro de energía anual se ubicará en 28% aproximadamente, respecto de la línea de base informada por EDGE.



Consumo de agua

Se estima que el ahorro de agua se ubicará en 27% aproximadamente, respecto de la línea de base informada por EDGE.



Emisiones de GEI (Gases de Efecto Invernadero)

Se estima que el ahorro en emisiones de GEI anuales estimadas en operación se ubicará en 28% aproximadamente, respecto de la línea de base informada por EDGE.



Energía incorporada por materiales

Se estima que el ahorro de energía en fabricación de materiales se ubicará en 46% aproximadamente, respecto de la línea de base informada por EDGE.

BENEFICIOS SOCIALES

Los resultados sociales esperados por el desarrollo del Proyecto SVS refieren a la creación de nuevos empleos en actividades relacionadas con el sector logístico, y particularmente en e-commerce direccionada al segmento de población joven y mujeres, en el rango etario de 18 a 25 años.

El impacto social esperado es que las contrataciones que se produzcan para las operaciones logísticas en las naves a ser desarrolladas para el Proyecto SVS superen en forma significativa el promedio de empleabilidad de mujeres en el sector logístico, siendo en 2019 del 9% de acuerdo con los resultados de la Encuesta de CEDOL (Cámara Empresaria de Operadores Logísticos).

A los efectos de la medición, se considerarán los nuevos empleos directos e indirectos que generen la Compañía, sus proveedores, sus clientes y los operadores que tengan actividad en el Proyecto SVS.

2

PROCESO DE EVALUACIÓN Y SELECCIÓN DE PROYECTOS

La Compañía 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.

De acuerdo con las conclusiones derivadas del proceso de debida diligencia realizada por FIX SCR, en el Rating, se destaca el siguiente detalle con relación al proceso de evaluación y selección de proyectos:

- El proceso de selección y evaluación se encuentra en línea con los estándares del mercado.

2 / PROCESO DE EVALUACIÓN Y SELECCIÓN DE PROYECTOS

- La fortaleza crediticia de la Compañía⁹ y el hecho de que el Proyecto SVS corresponda a la expansión de dos parques operativos, mitigan el riesgo de construcción y finalización del proyecto.
- Se considera que el Gobierno Corporativo de la Compañía es adecuado. Se destaca que desde 2018, la Compañía implementa un Programa de Integridad, mediante el cual:

**Ha desarrollado documentos centrales como el Código de Ética y una Política Anticorrupción.
Ha designado los órganos de gobierno Comité de Ética y Oficial de Cumplimiento.
Ha adoptado las herramientas necesarias para garantizar la transparencia en la gestión, siendo la principal la implementación de canales de denuncias anónimos y confidenciales.**

- La Compañía cuenta con más de 400.000 m2 de infraestructura logística, los cuales han sido desarrollados en base al estándar EDGE. **Asimismo, en lo que refiere al estándar LEED (Leadership in Energy and Environmental Design, USGBC),** la Compañía obtuvo en el año 2017 la certificación LEED Gold para uno de sus desarrollos en el parque logístico PL Tortugas (Nave WH1) y se encuentra en proceso de certificación en el mencionado estándar en sus parques logísticos PL Echeverría (Nave WH1) y PL Ciudad (Nave WH1).
- La Sociedad requiere con periodicidad anual la Calificación ESG (Environmental, Social and Governance), emitida por FIX SCR (afiliada de Fitch Ratings), quien analiza y cuantifica la gestión integral de los aspectos Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo en su estrategia de negocio. La Sociedad se convirtió, en el año 2020, en la primera Compañía en la República Argentina en obtener esa calificación y ha mantenido, en el proceso correspondiente a la gestión del año 2022, la segunda calificación más alta (ESG2).
- La iniciativa de desarrollo del Proyecto SVS surge por iniciativa de la Gerencia y fue autorizada por dicho órgano societario, considerando en la evaluación prospectos de inversión y los impactos ambientales y sociales del Proyecto SVS. Asimismo, **ambas modificaciones al Proyecto SVS han sido aprobadas por la Gerencia y debidamente informadas al mercado mediante el Reporte de Usos de Fondos y Beneficios Ambientales de fecha 11 de marzo de 2022 y la publicación en AIF del Hecho Relevante de fecha 1 de febrero de 2023.**

El desarrollo del Proyecto SVS tiene el potencial de contribuir con los siguientes ODS:

BENEFICIOS AMBIENTALES



ODS 7 / Energía asequible y no contaminante



ODS 12 / Producción y consumo responsable



ODS 13 / Acción por el clima

BENEFICIOS SOCIALES



ODS 5 / Igualdad de género



ODS 8 / Trabajo decente y crecimiento económico



ODS 10 / Reducción de las desigualdades

⁹⁾ Calificada por FIX en AA-(arg) Perspectiva Estable.

3

GESTIÓN DE LOS FONDOS

El Proyecto SVS es desarrollado directamente por la Compañía. Durante el plazo de asignación, los fondos se mantienen de forma diferenciada en una cuenta, utilizada específicamente a los fines de tener dichos montos identificados hasta su asignación total.

El monto total de la emisión fue de 26.576.111 UVAs, equivalente a AR\$ 1.800.000 y será destinado en su totalidad al Proyecto SVS. La modificación sobre el Proyecto SVS mencionada con anterioridad (apartado 1. Uso de los Fondos), no implica cambios por parte de la Compañía respecto del desarrollo y compromisos asumidos en el marco del Proyecto SVS.

La Compañía inició la asignación de fondos al Proyecto SVS a partir de marzo de 2022 y estima aplicar la totalidad de los fondos remanentes de la ONC6 durante el segundo trimestre de 2023



En lo que refiere al estado de avance de los **Proyectos SVS**, se destaca que a la fecha del presente Reporte:

Nave PL Tortugas WH3

Ha finalizado los trabajos de movimiento de suelos y se encuentra en proceso de montaje de la estructura metálica, próxima a finalizar.

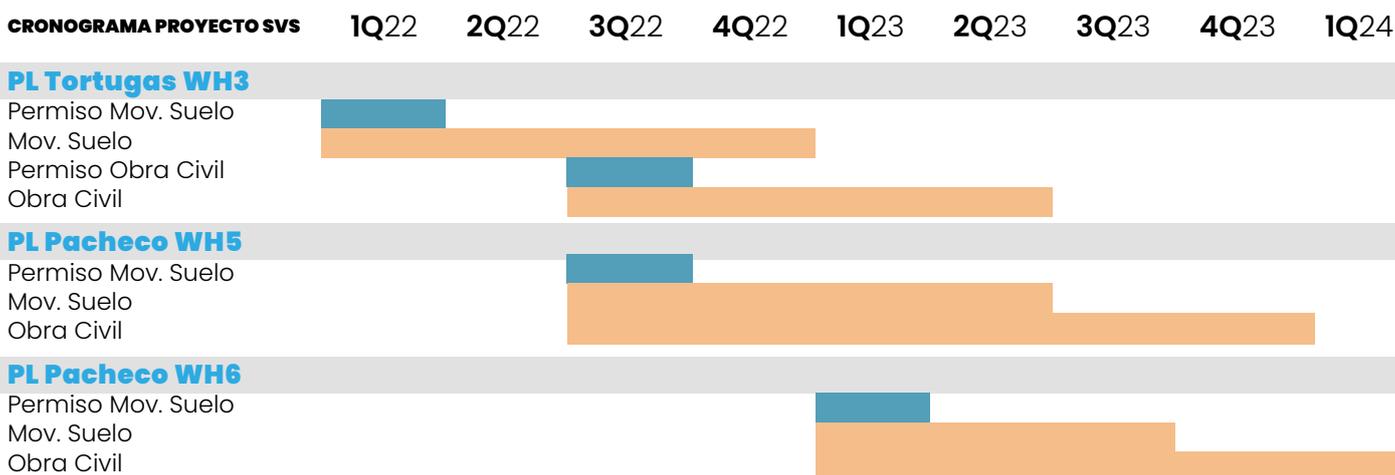
Nave PL Pacheco WH5

Se encuentra en proceso de movimiento de suelos, la Compañía realizó la contratación de la obra civil y la estructura metálica se encuentra en etapa de fabricación.

Nave PL Pacheco WH6

Ha obtenido los permisos municipales correspondientes para dar inicio a la obra y la Compañía realizó la contratación del movimiento de suelo, obra civil y estructura metálica.

A continuación, se incluye el cronograma actualizado del Proyecto SVS. Las fechas del cronograma corresponden a los plazos de obra estimados hasta su respectiva finalización:



La Compañía realiza inversiones transitorias en instrumentos financieros de acuerdo con lo indicado en el Suplemento de Precio, toda vez que dispone de fondos provenientes de la emisión pendientes de ser aplicados en el Proyecto SVS de acuerdo con el correspondiente plan.

Siguiendo con la recomendación incluida en los Lineamientos, la Compañía no realizará 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 en la Argentina.

En este sentido, la totalidad de los fondos desde la fecha de emisión de la ONC6 (24 de febrero de 2021), fueron invertidos en los siguientes instrumentos: (i) Fondo Común de Inversión "Gainvest Crecimiento 3", y (ii) Gainvest Pesos; ambos administrados por StoneX Asset Management S.A.

Al 28 de febrero de 2023, el monto resultante de la inversión en ambos FCI totaliza AR \$1.961.107.498. A continuación, se describe la composición de la cartera del FCI "Gainvest Crecimiento 3" y FCI "Gainvest Pesos" a dicha fecha:

INSTRUMENTO	EMISOR	% DEL TOTAL
Renta Variable (Badlar)		64,9%
FF MEGABONO 269A	Fideicomiso Financiero (Banco de Valores)	3,5%
FF MERCADO CREDITO CONSUMO XI	Fideicomiso Financiero (Banco de Valores)	7,0%
FF MERCADO CREDITO XVIII	Fideicomiso Financiero (Banco de Valores)	5,2%
FF MEGABONO 281	Fideicomiso Financiero (Banco de Valores)	4,6%
FF MERCADO CREDITO CONSUMO XVI	Fideicomiso Financiero (Banco de Valores)	10,4%
FF CENCOSUD	Fideicomiso Financiero (Banco de Valores)	5,9%
FF CONSUBOND 177A	Fideicomiso Financiero (Banco de Valores)	0,1%
FF MEGABONO 279	Fideicomiso Financiero (Banco de Valores)	11,6%
T531O	Tarjeta Naranja	16,6%
Money Market		34,9%
Delta	Delta Asset Management	19,4%
Argenfund	Argenfund	15,0%
Gainvest Pesos	Stonex Argentina	0,6%
Disponibilidades		0,2%
AR\$ Efectivo 1	B. Comafi/Santander/HSBC	0,2%
TOTAL		100%

1-Incluye AR\$ 2.302.451 depositados en CC del Banco Santander

AL 28/02/2023 EL VALOR DE LAS CUOTAPARTES DEL FCI "Gainvest Crecimiento 3" es de **AR\$27,24**.
Obteniendo un **149,08% de aumento** desde el inicio de la suscripción el 24 de febrero de 2021.

AL 28/02/2023 EL VALOR DE LAS CUOTAPARTES DEL FCI "Gainvest Pesos" es de **AR\$8,37**. Obteniendo un **40,20% de aumento** desde el inicio de la suscripción el 29 de julio de 2022.

4

INFORMES

El presente Reporte es el segundo Informe anual que la Compañía emite referido al uso de fondos y beneficios ambientales y sociales de la ONC6.

La Compañía se compromete a publicar este Informe con periodicidad anual.

En próximos Informes a emitir por la Compañía, se incluirán los resultados de los siguientes indicadores tentativos de medición para el aspecto ambiental y social:

Indicadores de desempeño ambiental

Eficiencia energética.

Consumo de **agua**.

Energía incorporada por materiales.

Emisiones de **CO2 evitadas**.

Indicadores de desempeño social

Número de empleos generados

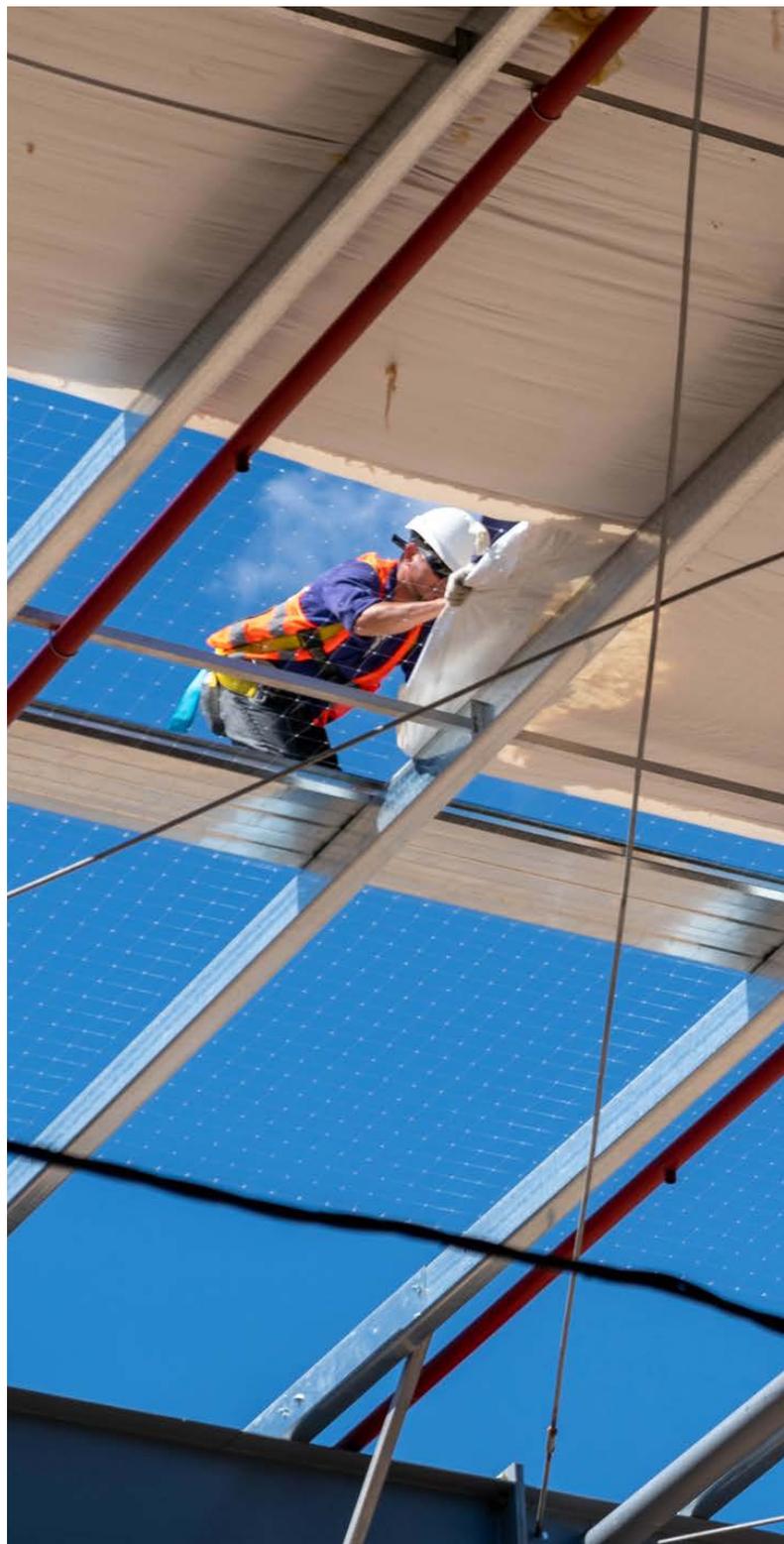
en el Proyecto.

Número de empleos generados para mujeres en el Proyecto.

Porcentaje de mujeres sobre el total de empleos generados en el Proyecto.

Número de empleos generados para jóvenes de hasta 25 años.

Porcentaje de jóvenes sobre el total de empleo generado.





ANEXO 1

Principales características y antecedentes
del Proyecto SVS

ODS (Objetivos de Desarrollo Sostenible)

El Proyecto SVS tiene el potencial de contribuir con los ODS que se mencionan a continuación:



Impacto Ambiental

Los ahorros ambientales vienen dados por la incorporación del estándar EDGE en ambos proyectos y se estiman que serán:



28%

EFICIENCIA ENERGÉTICA*



27%

CONSUMO DE AGUA*



46%

ENERGÍA INCORPORADA POR MATERIALES*



28%

TCO2 EVITADAS AL AÑO*

* respecto de la línea de base informada por EDGE.

Impacto Social

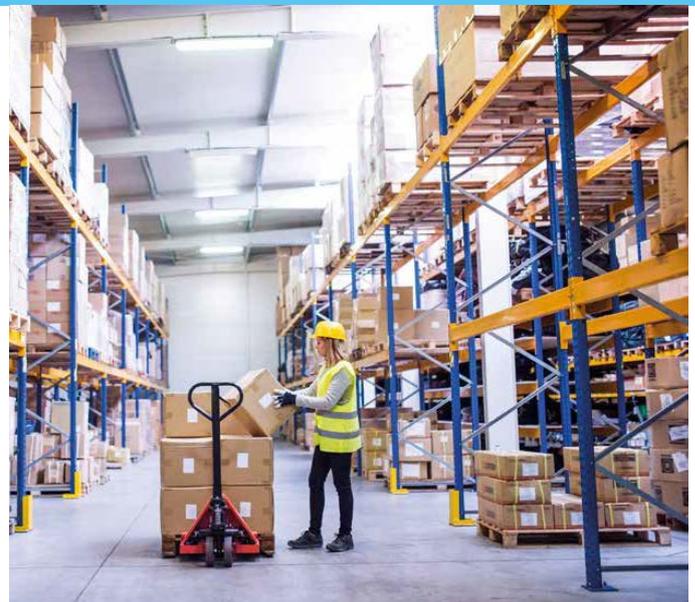
Los resultados sociales esperados por el desarrollo del Proyecto SVS refieren a la creación de nuevos empleos en jóvenes y mujeres.

Potenciar la contratación de
JÓVENES

DE 18 A 25 AÑOS

Contratación de
MUJERES

POR ENCIMA DEL PROMEDIO DEL SECTOR DE 9%



PL TORTUGAS

75.371 m2 desarrollados
18.123 M2 A DESARROLLAR



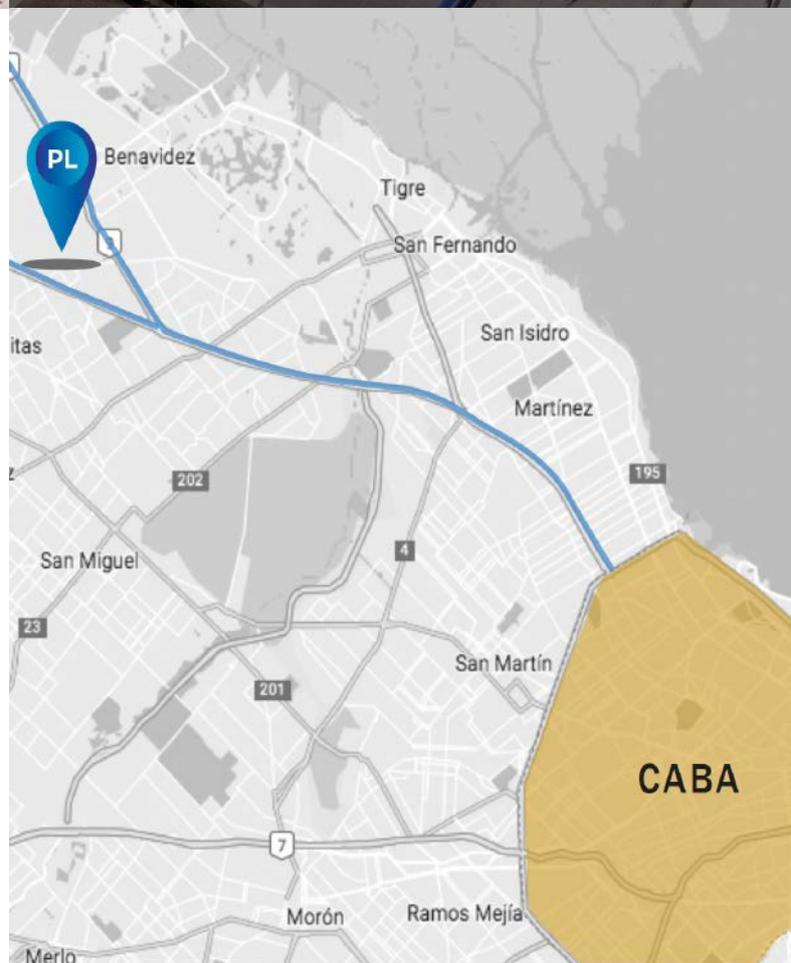
Clientes actuales

Ubicación

Mirgor+

natura

SODIMAC



57.799 m2 desarrollados
51.556 M2 A DESARROLLAR

PL PACHECO



Cientes actuales



Ubicación

