

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



Reporte de Uso de Fondos y Beneficios Ambientales y Sociales

Fecha del Informe:
29 de Febrero 2024

Introducción

Plaza Logística S.R.L. (la Compañía) es una empresa argentina, dedicada al desarrollo y administración de parques logísticos. La empresa desarrolla naves logísticas con calidad Triple A. Al 31 de diciembre de 2023 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 520.870 m² de infraestructura logística de los cuales 57.160 m² se encuentran en desarrollo, además de contar con otros 115.470 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.

520.870 M²
INFRAESTRUCTURA LOGÍSTICA

57.160 M²
EN DESARROLLO

115.470 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

Asimismo, 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 para 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 de FIX SCR (afiliada de Fitch Ratings) de fecha 27 de diciembre de 2023⁴.

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) 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/esg>

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. Con 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.

Al la fecha del presente Informe y de acuerdo a la información disponible, **el porcentaje de mujeres empleadas (de modo directo e indirecto) asociadas a la operación en el Proyecto SVS es de 31%, superando de modo significativo la línea de base de referencia.** El porcentaje de mujeres corresponde a los empleos directos e indirectos en sus diferentes categorías laborales asociadas a las operaciones en el Proyecto SVS.

74 PERSONAS

NUMERO DE EMPLEOS GENERADOS EN EL PROYECTO

23 MUJERES

NUMERO DE EMPLEOS GENERADOS EN EL PROYECTO

31% MUJERES

PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL DE EMPLEOS GENERADOS EN EL PROYECTO

LA COMPAÑÍA CONTINUARÁ REALIZANDO SUS MEJORES ESFUERZOS A LOS FINES DE INCLUIR EN PRÓXIMOS INFORMES, LOS RESULTADOS DE LOS INDICADORES REFERIDOS A EMPLEABILIDAD DE JÓVENES.

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)⁹. 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.

Medición del impacto social positivo

A los fines de medir el impacto social positivo por la aplicación de los fondos de la ONC6, la Compañía ha incluido en los contratos a suscriptos con clientes, una cláusula referida a la información necesaria a los fines de avanzar con la medición.

⁹ De acuerdo con la Encuesta de CEDOL para el período 2021 (último año con dato específico disponible) la empleabilidad de mujeres en el sector logístico se ubicó en 12%.

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.
- La fortaleza crediticia de la Compañía¹⁰ 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 520.870 m2 de infraestructura logística, en los cuales se adopta el 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 Tortugas (WH2), PL Echeverría (Nave WH1) y PL Ciudad (Nave WH1).**

• La Compañía realiza 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 2023, 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

¹⁰⁾ Calificada por FIX en AA-(arg) Perspectiva Estable.

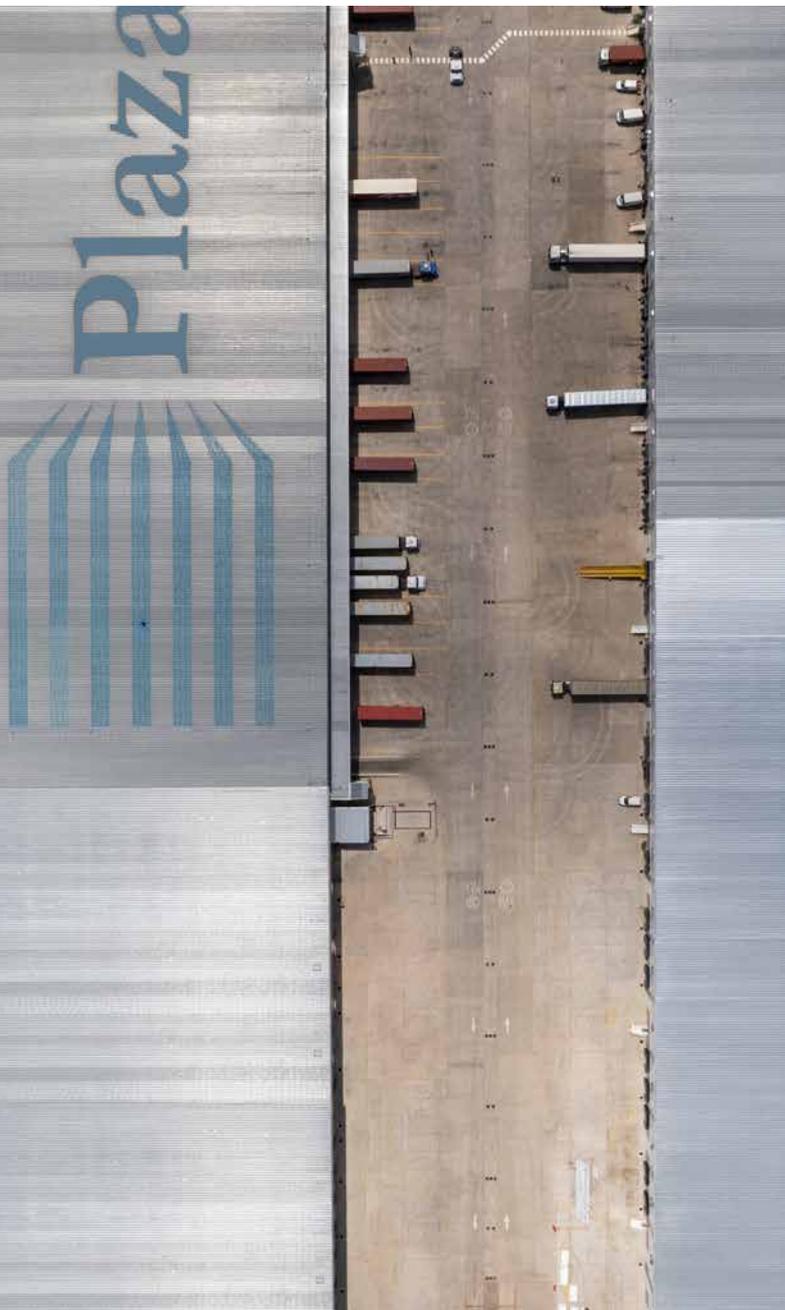
3

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\$ 1.800.000.000 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 a la fecha del presente Informe y de acuerdo a la información disponible, ha aplicado la totalidad de los fondos remanentes de la ONC6.



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

Nave PL Tortugas WH3

Ha finalizado las obras correspondientes al desarrollo de la nave y sus oficinas y se encuentra operativa.

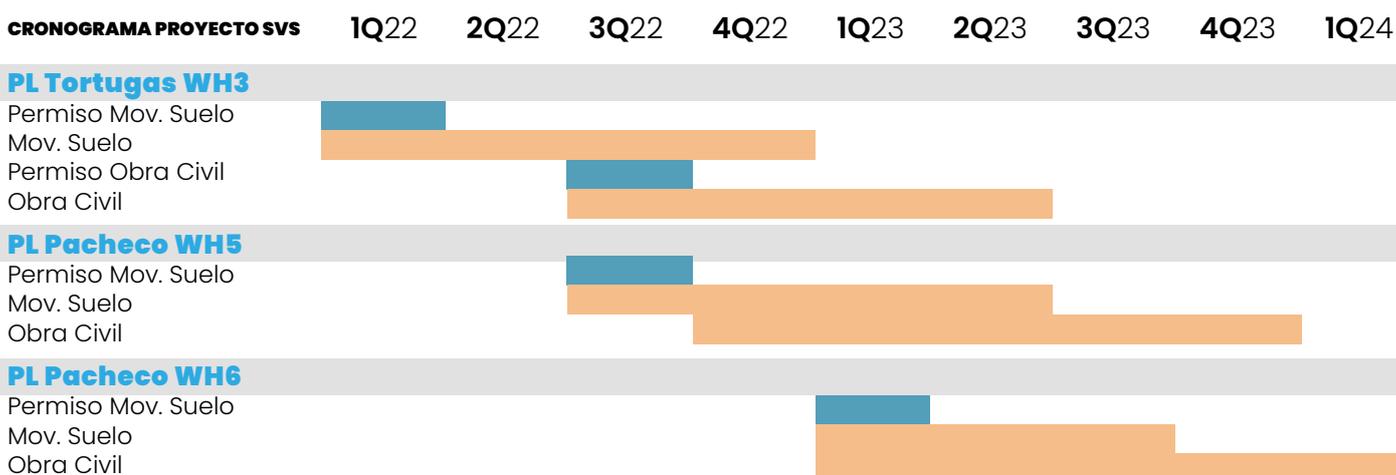
Nave PL Pacheco WH5

Ha finalizado y se encuentra en etapa de obra de oficinas y se encuentra operativa.

Nave PL Pacheco WH6

La nave y pavimentos están prácticamente finalizados y se encuentra en una instancia de terminación de instalaciones.

A CONTINUACIÓN, SE INCLUYE EL CRONOGRAMA ACTUALIZADO DEL PROYECTO SVS, considerando las etapas que contempla el desarrollo de obra hasta su finalización:



La Compañía ha realizado inversiones transitorias en instrumentos financieros de acuerdo con lo indicado en el Suplemento de Precio, toda vez que ha dispuesto de fondos provenientes de la emisión pendientes de aplicación en el Proyecto SVS de acuerdo con el correspondiente plan.

Siguiendo con la recomendación incluida en los Lineamientos, la Compañía no realizó inversiones transitorias en proyectos que fueran 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.

EL 13 DE ABRIL DE 2023, SE TERMINARON DE APLICAR LOS FONDOS INVERTIDOS EN EL FCI "**Gainvest Crecimiento 3**". El valor de las cuotapartes del FCI a dicha fecha era de **AR\$29,64**, obteniendo un **169% de aumento** desde el inicio de la suscripción.

EL 25 DE JULIO DE 2023, SE TERMINARON DE APLICAR LOS FONDOS INVERTIDOS EN EL FCI "**Gainvest Pesos**". El valor de las cuotapartes del FCI a dicha fecha era de **AR\$11,22**, obteniendo un **88% de aumento** desde el inicio de la suscripción el 29 de julio de 2022.

A la fecha del presente Informe, los fondos provenientes de la emisión de la ONC6 han sido aplicados en su totalidad en el Proyecto SVS, de acuerdo con el correspondiente plan.

4

INFORMES

El presente Reporte es el tercer 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.

