

Plaza Logística S.R.L.

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



Perfil

Plaza Logística S.R.L. (PL) desarrolla y opera parques logísticos Triple A en Argentina, actualmente focalizada en la zona Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA) con 404.609 m2 rentables. 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 con un parque en Villa Soldati, CABA y cinco parques logísticos ubicados en el Gran Buenos Aires en Pilar, Pacheco, Tortugas, Esteban Echeverría y Mercado Central. De acuerdo a Deloitte el valor de los activos consolidado al 30 de junio 2021 (sin tener en cuenta las obras en construcción) era de USD 306,5 MM.

Factores Relevantes de la Calificación



Certificaciones

PL cuenta con diversas certificaciones para los parques logísticos entre los que se destacan las Normas ISO 9001 (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 recientemente PL 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 dicha certificación, convirtiéndose 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.



Emisión de Bonos Verdes/Sociales/Sostenibles y líneas Multilaterales

PL ha recibido préstamos de distintos organismos multilaterales desde el año 2010, entre ellos durante 2019 firmó un préstamo con la United States International Development Finance Corporation “DFC” la ex “OPIC” por USD 45 MM 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 empresa privada en Argentina, siendo la primera Compañía en integrar el Panel de Bonos Verdes, Sociales y Sostenibles de ByMA. El destino de los fondos de la Obligación Negociable Clase 1 fue la construcción de Naves Logísticas Triple A con altos

Informe de Actualización

Calificación

ESG2(arg)

Perspectiva Estable

Calificación Crediticia

Plaza Logística S.R.L.

Nacional

Emisor de Largo Plazo AA-(arg)

Perspectiva Estable Estable

Criterios 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

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 BSS1(arg). Los fondos de la colocación se destinarán a la construcción de una nave logística de calidad Triple A, para el desarrollo de operaciones logísticas por parte de empresas nacionales o multinacionales, ubicada en uno de los parques multi-cliente de la Compañía. Dicho proyecto, 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 el estándar EDGE generando un impacto ambiental positivo directo. Por su parte, el proyecto presenta impacto social positivo a través de la generación de empleo y avances socioeconómicos y empoderamiento, especialmente en el segmento de jóvenes de 18 a 25 años y mujeres en el sector logístico, mediante la creación de los nuevos empleos directos e indirectos que generarían PL, sus proveedores, sus clientes y los operadores que tengan actividad en la nave logística a ser construida en el parque de la emisora.



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.

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 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 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, aunque un punto de mejora refiere a un mayor conocimiento de los mismos en términos de factores ESG.



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.

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 cláusulas anticorrupción y relacionadas a la gestión de la sustentabilidad. 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, 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 a fines de 2021 su primer Reporte de Sustentabilidad para el período 2019-2020, que fue elaborado de conformidad con los estándares de Global Reporting Initiative (GRI) (opción esencial), 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 la mayoría 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 ha trabajado el año 2021 en el desarrollo de una Matriz de Riesgos y Controles de Corrupción).

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 rija 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.

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 20 de diciembre de 2021 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

El presente informe resumido corresponde a una actualización trimestral regulatoria y es complementario al informe integral de fecha 20 de agosto de 2021, disponible en www.fixscr.com.

*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 31/12/20 e intermedios hasta el 30/09/2021.

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.
- *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
- LEED: Sigla de Leadership in Energy & Environmental Design, es un Sistema de certificación de edificios sostenibles, desarrollado por el Consejo de la Construcción Verde de Estados Unidos (US Green Building Council). La escala de LEED va de Certified de 40-49 puntos, Silver 50-59 puntos, Gold 60-79 puntos y Platinum + de 80 puntos.
- EDGE: Sigla de Excellence in Design for Greater Efficiencies, es un Sistema de certificación de construcción sostenible que se focaliza en hacer edificios más eficientes. La escala de certificación va de Certified que implica una reducción de al menos 20% en el consumo de energía, agua y energía incorporada a los materiales; Edge Advanced cuando el ahorro es de al menos 40% en energía y 20% en el resto de los componentes, mientras que la certificación Zero Carbon (Carbono Neutral) implica una reducción mínima en el sitio igual a la de la Certificación Advanced pero además hay un ahorro del 100% en energía logrado a partir de energía renovable u otras compensaciones de Carbono.
- NFPA: Sigla de National Fire Protection Association. Estándares de protección contra incendios.

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 calificadoradora-, 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.