

# Plaza Logística S.R.L.

Calificación de Bono Sostenible (Verde + Social)

## Perfil

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 30 de septiembre 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 403.867 m2 de infraestructura logística y 201.784 m2 de Landback a junio 2022. Adicionalmente, si bien se trata de una superficie pequeña en comparación con sus parques, la Compañía comenzará a desarrollar su primer Depósito Urbano de Última Milla en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. 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%.

## Resumen de los Factores de Evaluación

FIX (afiliada de Fitch Ratings) –en adelante FIX- concluye que la Obligación Negociable Clase 6 (ON Clase 6) emitida por PL el 24.02.2021 por un valor nominal de 26.576.111 UVAs (1 UVA=\$67,73), está alineada a los cuatro componentes principales de la Guía de los Bonos Sostenibles (Bonos con impacto ambiental y social positivo alineados a los GBP y SBP por sus siglas en inglés) del ICMA (International Capital Market Association) generando un impacto ambiental y social positivo. El vencimiento de la ON Clase 6 se producirá el 24.08.2024. La calificación BSS2(arg) incorpora la modificación del proyecto original, siendo el nuevo uso de los fondos la construcción de dos naves 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. Asimismo, el Proyecto SVS incorporará en la etapa de construcción el estándar EDGE y prevé la generación de empleos para el segmento de jóvenes y mujeres en el sector logístico.

**Guía de los Bonos Sostenibles - Uso de los fondos:** Los fondos netos provenientes de la emisión de la ON Clase 6 se destinarán a la construcción de dos naves logísticas de calidad Triple A, para el desarrollo de operaciones logísticas, ubicadas en dos de los parques multi-cliente de la Compañía: en Tortugas (PL Tortugas WH3) y Pacheco (PL Pacheco WH5). 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.

**Guía de los Bonos Sostenibles - Proceso de evaluación y selección de proyectos:** El proceso para la evaluación y selección del Proyecto SVS se encuentra en línea con los estándares institucionales, siendo Plaza Logística uno de los principales desarrolladores de parques logísticos con más de 400.000 m2 desarrollados en sus seis parques. PL selecciona a una o más constructoras de primera línea para el Proyecto SVS mediante un proceso competitivo y transparente. Dicho proceso contempla la obligación de dar cumplimiento con los estándares EDGE antes mencionados. Si bien el Proyecto SVS presenta riesgo de construcción, el mismo se encuentra mitigado por la trayectoria de PL, su fortaleza crediticia (se encuentra calificada por FIX en AA-(arg)PE) y el hecho de que el Proyecto SVS sea una expansión de parques 100% operativos. Además se destaca que la Compañía cuenta con una calificación de ESG2(arg) por FIX. Por su parte, ambas naves no cuentan con tenants definidos, por lo que, la Compañía realizará sus mejores esfuerzos a fin de

## Informe de Actualización

### Calificación

<b>Nacional</b>	
ON Clase 6	BSS2(arg)
Perspectiva	Estable

### Calificación Crediticia

#### Plaza Logística S.R.L.

<b>Nacional</b>	
Emisor de Largo Plazo	AA-(arg)
Perspectiva	Estable

**BONO SOSTENIBLE** ✓

Uso de los Fondos ✓

Proceso de Evaluación y Selección de Proyectos ✓

Gestión de los Fondos ✓

Informes ✓

✓ Alineado con Estándares GBP-ICMA

✗ No Alineado con Estándares GBP-ICMA

### Criterios Relacionados

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

### Informes Relacionados

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

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

[Informe Post Emisión](#)

[Dashboard Bonos Verdes](#)

### Analistas

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

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

lograr el efectivo cumplimiento de los impactos sociales, cuyos requisitos se encontrarán establecidos en los contratos de locación.

Respecto al avance de las obras, se destaca que la nave logística PL Tortugas WH3 ha finalizado los trabajos de movimiento de suelos. Las áreas relativas a fundaciones se encuentran finalizadas y ya se dio inicio al montaje de la estructura metálica. Por su parte, la nave logística PL Pacheco WH5 ha iniciado el movimiento de suelos. Asimismo, se realizó la contratación de la obra civil y se abonó el anticipo correspondiente. En este sentido, la estructura metálica se encuentra en etapa de fabricación.

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

**Guía de los Bonos Sostenibles - Informes:** La Compañía elaborará, con prioridad anual y durante la vida de la emisión, un reporte sobre el impacto del Bono. Dicho reporte podrá ser validado por un revisor externo independiente, a requerimiento de la Emisora, para su posterior publicación en el sitio web de la Emisora, en la página web de ByMA, en la AIF y en la CNV, y contendrá la siguiente información:

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

Con fecha 29 de Noviembre de 2022 PL informó nuevas estimaciones con relación a la fecha en que consumiría el total de los fondos provenientes de la Obligaciones Negociables Clase 6, emitidas por la Sociedad con vencimiento el 24 de agosto de 2024. Dichas estimaciones están basadas en la ocurrencia de varios supuestos relevantes. En dicho informe se detalla que los fondos destinados a Movimiento de Suelo, Permisos de obra civil y Obra civil del Parque PL Tortugas WH3 serán asignados según avance de obra hasta el segundo semestre inclusive del año 2023. Asimismo, se informa que los fondos destinados a Permisos de Obra, Movimientos de suelo y Obra civil del Parque PL Pacheco WH5 serán asignados según avances de obra hasta el tercer trimestre inclusive del año 2023.

## Anexo II - Dictamen

El Consejo de Calificación de FIX SCR S.A. AGENTE DE CALIFICACION DE RIESGO “afiliada de Fitch Ratings” - Reg. CNV N°9, reunido el 22 de diciembre de 2022, confirmó (\*) la calificación de **Bono Sostenible** a las Obligaciones Negociables Clase 6 emitidas por Plaza Logística S.R.L. en BSS2(arg). La **Perspectiva** es **Estable**.

**Categoría BSS2:** Los Bonos Sostenibles evaluados en este nivel demuestran un estándar Muy Bueno en los factores relativos al Uso de los Fondos, Proceso de Selección y Evaluación de los Proyectos, Gestión de los Fondos e Informes.

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

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

(\*) Siempre que se confirma una calificación, la calificación anterior es igual a la que se publica en el presente dictamen.

El presente informe debe ser leído en forma conjunta con el informe integral post emisión con fecha 11.04.2022, disponible en [www.fixscr.com](http://www.fixscr.com).

## Fuentes de información

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

Para la determinación de las presentes calificaciones se consideró información de gestión de carácter Privado y la siguiente información pública:

- Estados Financieros Consolidados anuales hasta el 31/12/2021 e intermedios hasta el 30/09/2022, disponible en [www.cnv.gov.ar](http://www.cnv.gov.ar).
- Informe de calificación de ESG de Plaza Logística S.R.L, 20/12/2021 y sus actualizaciones correspondientes, disponible en [www.cnv.gov.ar](http://www.cnv.gov.ar).
- Informe de Post Emisión, disponible en [www.plazalogistica.com.ar](http://www.plazalogistica.com.ar)

## Anexo III - Glosario

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

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

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

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

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