

# Plaza Logística S.R.L.

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



### Factores Relevantes de la Calificación

La calificación ESG2(arg) asignada a Plaza Logística S.R.L. (PL o la Compañía) incorpora que la Compañía se desempeña en un sector con bajo impacto ambiental y social, especialmente cuando los parques ya se encuentran operativos, destacándose que PL solo arrienda espacios y no realiza logística. Adicionalmente, la calificación contempla que todas las naves logísticas se encuentran certificadas o en proceso de certificación bajo el estándar EDGE y, ciertas naves logísticas en el estándar LEED y que la Compañía presenta historial de préstamos multilaterales y de emisión de Bonos Verdes y Sostenibles, así como también un Marco de Financiamiento Sostenible, que refuerzan sus iniciativas ESG. FIX considera positiva la evolución de la Compañía en los últimos años en términos ESG y la ubica en la parte superior de la categoría.

En términos ambientales, se destaca que PL implementa una estrategia integral que aborda los efectos del cambio climático, a través de la mitigación de emisiones, eficiencia energética, construcción sostenible y gestión de riesgos ambientales. En este contexto, se resalta el avance en la medición de la huella de carbono (alcance 1, 2 y 3), la utilización de luminaria Led en todos los parques y los avances en términos de carbono neutralidad. Asimismo, PL presenta planes de incorporar nuevos indicadores de intensidad de emisiones, lo que permitirá medir de forma más exacta el desempeño ambiental.

En el aspecto social, se destaca el mayor impacto generado a través de sus capacitaciones y sus iniciativas y alianzas, y la mejora en el análisis ESG de sus proveedores. Por su parte, desde el área de gobierno corporativo, se considera positivo que el nuevo CEO a partir de 2023 no es accionista, robusteciendo las prácticas en la materia. Adicionalmente, la Compañía presenta Reportes de Sustentabilidad desde 2022 - en conformidad con los estándares GRI y SASB - y los parques se encuentran certificados bajo ISO 9001, 14001 y 45001. También se llevan a cabo iniciativas bajo la Norma ISO 26000 de Responsabilidad Social y los Principios del Pacto Global de Naciones Unidas, del cual la Sociedad es firmante desde 2016.

Dentro de las oportunidades de mejora, en términos ambientales, se encuentra la mayor incorporación en la generación y/o utilización de fuentes de energía renovable. Por su parte, desde el área social, la mejora vendría acompañada del robustecimiento del análisis ESG y debida diligencia de proveedores y socios de negocios. En tanto, desde el área de gobierno corporativo, sería positivo que las auditorías internas lleguen a todas las áreas de la Compañía y que cuente con al menos un director independiente de probada trayectoria y que agregue diversidad al Directorio.

### Perfil y aspectos destacados

Plaza Logística S.R.L. desarrolla y opera parques logísticos triple A en Argentina. A diciembre de 2025, se encuentra focalizada en la zona Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA) con 577.300 m<sup>2</sup> alquilables y 65.823m<sup>2</sup> en reserva de terrenos. Los accionistas de la Compañía son Plaza Logística LLC con control indirecto sobre el 66,5% (de los fondos *Blue Water Worldwide LLC*) y *Fort Pitt Ireland DAC* (de los fondos *PointState Capital LP*) con el control indirecto sobre el 33,5%, habiendo realizado aportes por cerca de USD 95 millones en el periodo 2016-2019.

## Informe Integral

### Calificación

ESG2(arg)

Perspectiva Estable

### Calificación Crediticia

Plaza Logística S.R.L.

Nacional

Emisor de Largo Plazo

AA(arg)

Perspectiva Estable

### Criterios Relacionados

[Metodología de Calificación ESG](#)

### Informes Relacionados

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

[Corporates Argentina: Estadísticas comparativas](#)

[Listado de calificaciones de Corporates FIX- ESG & Finanzas Sostenibles](#)

### Analistas

Ana Laura Jaruf  
Analista Senior  
[analaura.jaruf@fixscr.com](mailto:analaura.jaruf@fixscr.com)  
+54 11 5235 8100

Gustavo Ávila  
Responsable del área  
[gustavo.avila@fixscr.com](mailto:gustavo.avila@fixscr.com)  
+54 11 5235 8142

Actualmente, la Compañía opera en siete parques logísticos y un desarrollo urbano de última milla en ubicaciones geográficas estratégicas con cercanía a los principales polos de demanda de la Ciudad de Buenos Aires, con un parque en Villa Soldati y centros productivos del Gran Buenos Aires como Pilar, Pacheco, Tortuguitas, Esteban Echeverría, Mercado Central y, a partir de fines de 2025, un nuevo parque en Escobar. Del total de 577.300 m<sup>2</sup> alquilables, la Compañía es propietaria de 401.265 m<sup>2</sup> alquilables (5 parques: PL Pacheco, PL Pilar, PL Tortugas, PL Echeverría y PL Escobar) y es concesionaria de 176.034 m<sup>2</sup> alquilables (2 parques: Mercado Central y Ciudad), con vencimiento a partir del 2044. Durante 2025, la Compañía inauguró su primer depósito urbano de última milla en el predio concesionado bajo la Autopista 25 de Mayo, identificado como PL Maza, en CABA.

PL presenta cierta concentración de contrapartes, ya que posee contratos de locación con 18 clientes, representando los primeros cinco el 62% de los metros arrendados. No obstante, la mayor parte de estos clientes son compañías multinacionales de adecuada calidad crediticia, que operan en diversas industrias y no presentarían riesgos de factores ESG determinantes de corto plazo: *e-commerce*, consumo masivo, cosméticos, automovilístico, industriales, textiles y servicios logísticos a terceros.

Adicionalmente, presenta contratos de largo plazo, al tiempo que se acuerdan sobre una base “triple net”, es decir, que los locatarios son responsables del pago del alquiler, de las expensas ordinarias y de los impuestos. Además, deben contar con las pólizas de seguro contra incendio y seguro de responsabilidad civil de terceros. Cada locatario es responsable de tramitar la habilitación municipal con relación a la actividad relacionada dentro del espacio alquilado. Los contratos son, mayormente, a mediano/largo plazo.

Plaza Logística publica en su sitio web un Reporte de Sustentabilidad que incluye un análisis de materialidad. En la edición correspondiente a 2024, se destaca la incorporación de un enfoque de doble materialidad, que abarca tanto un análisis de impacto —es decir, los efectos de la empresa sobre la economía, el ambiente y las personas— así como también la materialidad financiera, relacionada con los factores que podrían influir en el desempeño económico de la compañía o en el interés de sus inversores.



Factor ambiental



Factor Social



Factor Gobernanza

Mitigación y adaptación al cambio climático	Bienestar y desarrollo de los colaboradores	Financiamiento sostenible
Gestión de la energía	Salud y seguridad en el trabajo	Ética, transparencia y anticorrupción
Gestión de los residuos	Diversidad e inclusión	Gestión sostenible de inquilinos
	Desarrollo de la comunidad	Ciberseguridad y privacidad de datos
	Innovación y experiencia de clientes	Construcciones/Edificios sostenibles

Fuente: FIX en base Plaza Logística

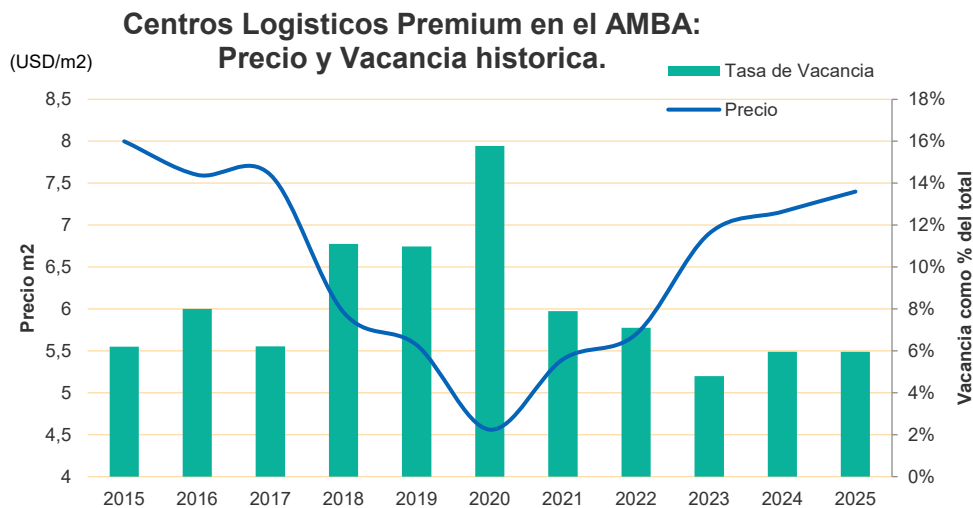
## Tendencias Sectoriales

El sector de Real Estate, en general, se encuentra impactado por diversos factores ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ESG) que deben ser considerados. Desde el punto de vista ambiental, durante la fase operativa del edificio, las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI), los residuos, la gestión del agua y la contaminación, pueden generar riesgos de cumplimiento regulatorios y reputacionales. En término de uso de tierras, podría ubicarse en zonas sensibles de biodiversidad o provocar externalidades negativas. Contrariamente, deviene positiva la construcción de edificios con certificaciones

verdes (LEED, EDGE, etc.) (edificios verdes). La ubicación geográfica también representa un factor clave, ya que permite mitigar riesgos físicos asociados a eventos climáticos extremos que podrían dañar los activos inmobiliarios, afectando su valor o la generación de flujos operativos. En cuanto a los riesgos de transición, se consideran los regulatorios, de mercado y reputacionales, con especial atención al impacto indirecto que podría generar una menor demanda de metros arrendados, como consecuencia de la caída en determinadas industrias afectadas por factores ESG.

Dentro del sector logístico, la actividad de PL presenta un impacto ambiental relativamente bajo en comparación con otras actividades vinculadas a la cadena de distribución o logística de productos.

Con relación a la tasa de vacancia del sector, se destaca que PL mantiene, en promedio, menores ratios que los de mercado. El siguiente gráfico muestra la evolución de precios y vacancia históricos de centros logísticos de calidad triple A en el AMBA según *Colliers International*.



Fuente: Fixscr en base a Colliers International

## 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 permiten mejorar su desempeño ambiental, obteniendo ahorros en los consumos de energía eléctrica y agua potable, reduciendo la emisión de gases de efecto invernadero, generando procesos que le permitan mitigar los impactos de su actividad y promoviendo 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 transportes, con su consecuente emisión de CO<sub>2</sub>, que distribuyen las mercaderías situadas en los centros de distribución no corresponden a actividades llevadas a cabo por PL, y que, desde 2022, la Compañía comenzó a medir las emisiones de alcance 3<sup>1</sup> de su huella de carbono, por lo que ahora posee un mayor

<sup>1</sup> Emisiones indirectas que no son producidas por PL en sus propias instalaciones, sino que son el resultado de las actividades de su cadena de valor, tanto hacia arriba (*upstream*) como hacia abajo (*downstream*).

conocimiento sobre las emisiones de sus locatarios, lo cual fortalecerá el proceso de definición de la estrategia de gestión del carbono.

En el siguiente cuadro se resumen los factores materiales a analizar de PL:

### Evaluación Ambiental - Ejes Destacados

- Certificaciones
- Medición de huella de carbono
- Gestión de recursos hídricos
- Gestión de efluentes
- Gestión de residuos
- Gestión de consumo de energía eléctrica
- Estrategia de compensación de emisiones
- Financiamiento Sostenible
- Medición de Riesgos Ambientales
- Forestación

**Certificaciones:** La Compañía cuenta con todas sus naves logísticas certificados y/o en proceso de certificación bajo el estándar EDGE y ha obtenido en 2021 el reconocimiento EDGE *Champion* otorgado por IFC, siendo la primera empresa argentina en obtenerlo. Algunas naves en PL Pacheco, PL Tortugas y PL Ciudad alcanzaron la categoría EDGE *Advanced* al superar el 40% de ahorro energético. Además, obtuvo certificaciones LEED *Gold* para PL Ciudad W1 a inicios de 2025 y para PL Tortugas W2 a mediados de 2025. En paralelo, en 2024 avanzó en nuevos desarrollos: PL Maza (3.444 m<sup>2</sup>), que obtuvo su certificación EDGE en julio de 2025, y una ampliación en PL Mercado (56.400 m<sup>2</sup> entregados en 2025), cuya certificación EDGE continúa en proceso.

Como se mencionó anteriormente, la Calificadora considera que este tipo de construcciones, si bien implican una mayor erogación de fondos en su etapa de construcción, una vez en operación, representan una significativa reducción de costos. Adicionalmente, todos los parques operativos se encuentran certificados en la Norma ISO 14001 (Sistema de Gestión Ambiental) y adoptan los lineamientos de NFPA.

Parque Logístico	ISO 9001	ISO 14001	ISO 45001	LEED	EDGE
Pacheco W1 to W4	2013	2014	2019		2021
Pacheco W5	**	2014	**		2024
Pacheco W6	**	2014	**		2024
Pilar W1	2014	2014	2019		2021
Pilar W2	2014	2014	2019		2021
Tortugas W1	2017	2017	2019	2017-GOLD	2021
Tortugas W2	2017	2017	2019	2025-GOLD	2021
Tortugas W3	**	2017	**		2024-Advanced
Echeverría W1	2019	2019	2019	2024 - GOLD	2021
Echeverría W2	2019	2019	2019		2021
Echeverría W3	**	2019	**		2024
Echeverría W4	**	2019	**		2024
Ciudad W1	2021	2021	2021	2025-GOLD	2021-Advanced
Mercado W1 to W2	2020	2020	2020		2021
Mercado W3	**	**	**		2021*
Mercado W4	**	**	**		2026*
Infill Maza	**	**	**		2025

\*En proceso de Certificación

\*\* Certificación ISO solo puede ser implementada en parques operativos

Resulta conveniente resaltar que la adopción del estándar EDGE trae aparejado como beneficio la reducción de emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) y de los consumos de energía y agua. Esto se debe a que esta certificación requiere una reducción mínima del 20%

en el consumo de energía, agua y energía incorporada a los materiales, sobre la línea de base informada por EDGE.

Parque Logístico y WH <sup>2</sup>	Ahorro de energía	Ahorro de agua	Menor energía incorporada en los materiales	Ahorro de TCO2 operacional evitadas por año
PL Pacheco W1 <sup>(i)</sup>	32%	28%	89%	194.19
PL Pacheco W2 <sup>(i)</sup>	40%	30%	89%	266.92
PL Pacheco W5	34%	23%	41%	140.81
PL Pacheco W6	30%	58%	52%	260.29
PL Pilar W1	34%	26%	89%	328.04
PL Pilar W2	33%	25%	53%	244.54
PL Tortugas W1	38%	64%	92%	236.69
PL Tortugas W2	88%	45%	54%	305.81
PL Tortugas W3	45%	49%	66%	150.64
PL Echeverría W1	38%	28%	43%	475.60
PL Echeverría W2	35%	29%	53%	215.17
PL Echeverría W3	27%	58%	44%	161.04
PL Echeverría W4	26%	35%	46%	140.02
PL Mercado W1	31%	28%	53%	494.13
PL Ciudad W1	73%	45%	58%	291.92
PL Maza	34%	23%	64%	53.26

Referencias: (i) PL Pacheco W1 y W2 contienen los resultados ambientales de las ampliaciones W3 y W4  
Fuente: FIX en base a Plaza Logística

**Medición de Huella de Carbono:** La medición y gestión de la huella de carbono fue llevada a cabo con la firma ProSustentia, siguiendo la metodología del GHG Protocol, en línea con el Estándar Corporativo de Contabilidad y utilizando factores de emisión GEI establecidos por reconocidas entidades internacionales y nacionales.

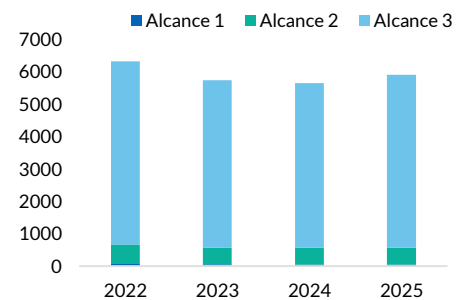
Según informa la Compañía, durante 2025, las principales actividades en sus 6 parques, y oficina central de CABA, emitieron un total de 5.903,24 tCO2eq, lo cual representa un incremento de 4,5% i.a.; y se pueden desagregar de la siguiente manera:

- **Alcance 1:** Emisiones directas (0,7% del total), incluye consumo de gas natural; de combustible; y fuentes fugitivas de equipos de refrigeración.
- **Alcance 2:** Emisiones indirectas (8,9% del total), e incluye energía eléctrica consumida en servicios generales en los parques y oficina central.
- **Alcance 3:** otras emisiones indirectas (90,4%), que incluye energía eléctrica consumida por clientes en las naves logísticas de los parques; viajes de negocio de colaboradores; viajes al trabajo de colaboradores; e insumos adquiridos.

Considerando el ratio de intensidad de emisiones GEI, en 2025 arrojó un valor de 0,010 tCO2e totales/metros cuadrados construido<sup>3</sup>. Este dato implica una reducción del 6% comparado con el valor de 2024.

Adicionalmente, al analizar las emisiones por fuente, las indirectas de alcance 3 totalizan la mayor magnitud, con 5.334,88 tCO2eq. Éstas son generadas por las fuentes que no son controladas por la Compañía, en donde el componente que más pesa es la energía eléctrica consumida en los espacios alquilados aguas abajo. Por su parte, las emisiones indirectas, generadas por el consumo de electricidad (alcance 2), fueron de 527,39 tCO2eq, causadas por el consumo eléctrico de la red. Por su parte, las emisiones directas (alcance 1), que corresponden a fuentes controladas en los servicios generales de los parques logísticos de la Compañía, alcanzaron las 40,96 tCO2eq.

Emisiones de tCO2eq, por año



Fuente: FIX en base a Plaza Logística

<sup>2</sup> Warehouse (W)

<sup>3</sup> Se considera como denominador los metros cuadrados construidos al cierre del período del Reporte sin considerar el nuevo desarrollo PL Maza al no estar operativo: 573.759 m2.

Emisiones tCO2eq	2022	2023	2024	2025
Alcance 1	65,26	57,3	50,1	40,96
Alcance 2	600,9	511,35	517,6	527,39
Alcance 3	5648,2	5162,86	5081,6	5334,88
<b>Total</b>	<b>6314,36</b>	<b>5731,51</b>	<b>5649,3</b>	<b>5903,24</b>

Fuente: FIX en base a Plaza Logística

En cuanto a consumo por parque logístico, pueden verse en la próxima Tabla:

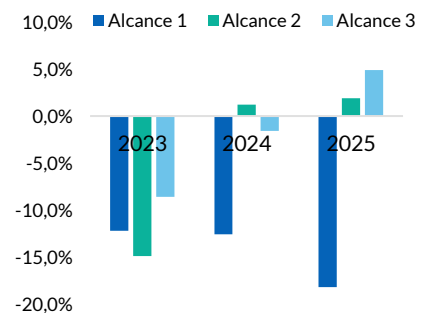
Emisiones de GEI por Unidad de Servicio (tCO2eq)							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Pacheco	1.571,20	1484,65	1420,06	885,23	833,04	844,02	730,33
Pilar	1.631,92	1.541,10	1569,3	948,45	844,61	723,76	685,35
Tortugas	976	1279,2	1314,7	1040,01	1063,44	1109,06	1117,58
Echeverría	721,27	788,3	750,3	510,21	422,68	579,73	595,58
Mercado	-	2523,8	3282,2	2421,61	2123,03	1967,54	2350,37
Ciudad	-	490,9	690,1	472,87	411,44	400,14	395,59
Oficina Central	-	-	-	36,07	33,28	25,10	28,42
<b>Total tCO2eq</b>	<b>4.900,20</b>	<b>8.107,95</b>	<b>9.026,66</b>	<b>6.314,45</b>	<b>5.731,52</b>	<b>5.649,34</b>	<b>5.903,2</b>

Fuente: FIX en base a Plaza Logística.

Respecto a la evolución, se destaca que las emisiones de alcance 1 mostraron la mayor baja al registrar una disminución del 18,2% i.a. Esto se debe principalmente a un ajuste en la contabilización del consumo de gas natural que desagrega el consumo propio (alcance 1) del de los clientes (alcance 3) para el sitio PL Pacheco. Esto implica un consumo de 15,71 m3 de gas natural para alcance 1 y 1.823 m3 para alcance 3, frente a los 2.649 m3 de gas natural que en el 2023 fueron contabilizados en alcance 1.

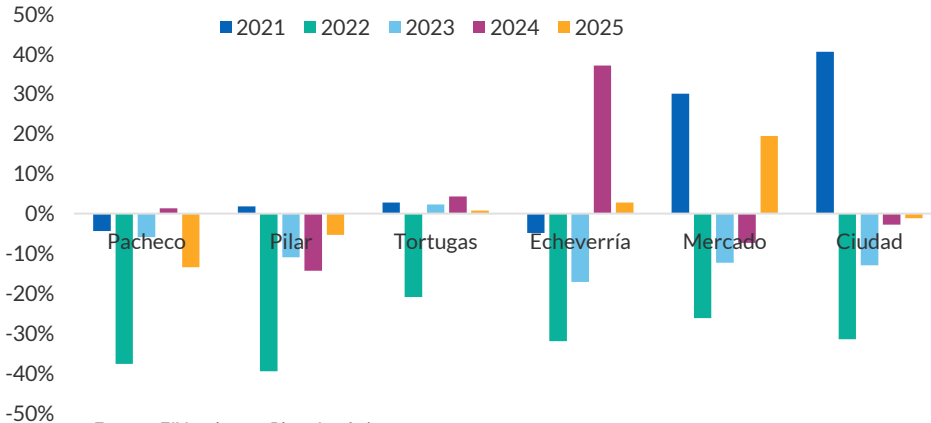
Por otro lado, los alcances 2 y 3 mostraron un incremento de 1,9% i.a., y 4,9%, respectivamente, debido a una mayor ocupación, a más personas ingresando a los parques y a un incremento en la cantidad de metros construidos al cierre del período.

**Emisiones de tCO2eq**  
(variación interanual, %)



Fuente: FIX en base a Plaza Logística

**Intensidad de emisiones por Parque - tCO2eq/m2 por parque**  
(variación interanual, %)



Fuente: FIX en base a Plaza Logística

Los indicadores clave de desempeño (KPI) relacionados con emisiones de CO2 fueron integrados al Tablero de Indicadores. Estos KPI incluyen tanto la medición de emisiones como el seguimiento del progreso de los desarrollos certificados y/o en proceso de certificación de los estándares EDGE y/o LEED.

Adicionalmente, FIX destaca que PL presenta planes de incorporar el análisis de nuevos indicadores de intensidad de emisiones, lo que permitirá medir de forma más exacta el desempeño ambiental.

**Gestión de recursos hídricos:** Con 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).

**Gestión de los efluentes:** La Compañía cuenta con una Planta de Tratamiento de Efluentes (PTE) en cuatro de sus seis parques logísticos, las cuales se encuentran sujetas a revisiones periódicas por parte del organismo de control, la Autoridad del Agua (ADA). A la fecha de análisis, la Compañía no ha registrado incidentes ambientales significativos. No obstante, inspecciones realizadas por ADA determinaron desvíos en sus PTE, los cuales han derivado en multas que fueron abonadas. A fines de 2025 se encuentran dos casos abiertos, aunque aún no se ha notificado la sanción económica.

En términos generales, la Compañía continúa trabajando para corregir los desvíos de las PTE junto con un asesor utilizando diferentes estrategias, según el caso. Sumado a ello, la Compañía mide el desempeño de las PTE, realizando muestreos y análisis mensuales por parte de un laboratorio habilitado para tal fin y mediciones internas diarias de distintos parámetros. Asimismo, indica que el asesor especialista visita las PTE periódicamente y que se trabaja diariamente junto con el personal de mantenimiento para asegurar el correcto funcionamiento de las plantas.

**Gestión de Residuos:** La Compañía define una política de disposición de residuos. El área responsable de gestión es el área de Ambiente, Higiene y Seguridad (EHS), la cual trabaja junto con el equipo de Operaciones a los fines de lograr los objetivos propuestos. La gestión de residuos se desarrolla en el marco de la Norma ISO 14001 Sistema de Gestión Ambiental y se proponen objetivos con periodicidad anual los cuales son revisados por el equipo de Sistema de Gestión Integrado.

**Extracción de agua por fuente, m<sup>3</sup>**



Fuente: FIX en base a Plaza Logística

**Gestión de residuos circular**

1. Separación y reciclaje
2. Reutilización de materiales
3. Compostaje
4. Sensibilización y participación

Fuente: FIX en base a Plaza Logística

Método de eliminación	Residuos peligrosos (tn)				Residuos no peligrosos (tn)			
	2022	2023	2024	2025	2022	2023	2024	2025
Reciclaje	-	-	-	-	6,65	7,76	3,628	4,62
Compostaje	-	-	-	-	1,21	4,9	0,117	1,69
Relleno sanitario	-	-	-	-	136,6	145,3	-	237,62
Tratamiento fisicoquímico	7,69	3,04	1,729	2,54	-	-	-	-
Incineración en la tierra	0,51	-	-	0,1	-	-	-	-

Fuente: FIX en base a Plaza Logística

La Compañía, en el segundo semestre del 2025, avanzó con la compra e instalación de dos compostas de 240 litros en PL Tortugas. Adicionalmente, se reactivó el proceso de compostaje en PL Ciudad. A la fecha, se cuenta con composteras activas en los predios de PL Echeverría, PL Ciudad, PL Pilar y PL Tortugas.

En PL Pacheco, la Compañía mejoró la categoría del certificado Gestión Integral de Residuos Sólidos Urbanos (GIRSU), consiguiendo la categoría B. Esta acción estuvo vinculada con la jornada de concientización ambiental, taller dictado para un grupo de 20 jóvenes de una escuela técnica de la comunidad de Ricardo Rojas, dentro de la zona de impacto de PL Pacheco. Participaron 5 voluntarios de Plaza Logística y los beneficiarios directos fueron 1.400 personas. A diciembre de 2025, se reciclaron 220 kg de cartón y 65 kg de PET.

**Gestión del consumo de energía eléctrica:** PL alcanzó un 100% de iluminación LED en todos sus parques. FIX considera que lograr que el 100% de los parques presenten iluminación LED fue importante dado que la mayor parte de la huella de carbono se vincula al consumo de

energía eléctrica (98,65% del total a 2025). Adicionalmente, existe ahorro energético, de mantenimiento y de costos de instalación.

En este marco, los resultados de medición arrojaron que, en 2025, el consumo total de energía fue de 25.910.381 kWh, dato que, si bien es superior al de 2024 (+9,4% i.a.), éste se relaciona con el incremento de metros construidos en 2025 (+12%) y un número mayor de personas que ingresan en los parques (+32%). Al analizar la intensidad de consumo, la misma se ubica en 45,06 kWh/m<sup>2</sup> (-1,0% con relación a 2024), reflejando las mejoras implementadas por PL.

FIX considera que un elemento de mejora potencial a futuro sería avanzar con la incorporación en la generación y/o utilización de fuentes de energía renovable.

**Estrategia de compensación de emisiones.** Durante 2025, Plaza Logística avanzó con un esquema de compensación y reducción del total de sus emisiones de Alcance 1 y Alcance 2, respectivamente. La compensación de las emisiones de Alcance 1 fue realizada a través de la adquisición de Créditos de Carbono certificados bajo el protocolo VCS de Verra, y la reducción de las emisiones de Alcance 2, mediante la adquisición de Certificados Internacionales de Energía Renovable (I-RECs). En total, la compensación alcanzó unas 568 tCO<sub>2</sub>eq, lo que representa el 100% de las emisiones de PL en Alcance 1 y 2, de 2024. La Compañía se encuentra en proceso de replicar el esquema de compensación para las emisiones de Alcance 1 y 2 tal como se describe previamente.

**Financiamiento sostenible:** La Compañía publicó en octubre 2024 su Marco de Financiamiento Sostenible (el "Marco"), siendo la primera compañía argentina en hacerlo. El mismo fue calificado por FIX SCR a través de la metodología "Opinión de Segundas Partes" (SPO, por sus siglas en inglés), obteniendo el segundo puntaje más alto. El Marco se encuentra alineado a los Principios de Bonos Verdes, Sociales y Sostenibles de la Asociación Internacional de Mercados de Capitales (ICMA; *International Capital Market Association*). También se encuentra alineado con los Principios de Préstamos Verdes (GLP; *Green Loan Principles*) y Principios de Préstamos Sociales (SLP; *Sustainable Loan Principles*) publicados por la Asociación del Mercado de Préstamos (LMA; *Loan Market Association*).

Por último, durante 2025, PL fue autorizada por la CNV como Emisor Frecuente, pudiendo completar con éxito la emisión de sus Obligaciones Negociables Clase 1 y 2 bajo este régimen. Asimismo, la ON Clase 2 REF también fue emitida bajo su Marco de Financiamiento Sostenible (en 2024 se había emitido la primera a ON Clase 15 bajo este Marco). Entre 2019 y 2025, Plaza Logística emitió un total de cuatro Obligaciones Negociables etiquetadas (ON Clase 1, ON Clase 6, ON Clase 15 y ON Clase 2 REF), por un monto acumulado de USD 74,6 millones. Este volumen representa el 32% del total emitido por la compañía desde 2017.

**Medición de riesgos ambientales:** 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 de 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.

**Forestación.** En PL Tortugas, se incorporaron 1818 ejemplares vegetales en 820 m<sup>2</sup> de superficie verde, contando con un 93,7% de especies nativas y un sistema de riego por goteo automatizado que promueve la biodiversidad y la eficiencia en el uso de los recursos. Beneficios: i) Hospedan a gran variedad de mariposas autóctonas, ii) Otorga refugio y alimento a abejas, colibríes y otros polinizadores, iii) Favorece el desarrollo de insectos benéficos controladores de plagas. Monto asociado: + AR\$ 38.000.000.

Como conclusión, FIX entiende que, de acuerdo con la actividad principal de PL, en términos relativos, el riesgo ambiental directo es 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. Es por ello que los permisos de construcción de los parques en general requieren de 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 dilligence* 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.

### Evaluación Social - Ejes Destacados

- Certificaciones
- Identificación de sus grupos de interés
- Relación con sus colaboradores
- Relación con la comunidad
- Promoción de la inclusión laboral
- Otros programas
- Relación con sus clientes
- Relación con sus proveedores

**Certificaciones:** 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.



**Identificación de sus grupos de interés:** PL presenta un mapeo de las partes interesadas o *stakeholders* con el objetivo de comprender sus expectativas e inquietudes, para traducirlas en oportunidades de mejora. Así, se pueden identificar potenciales impactos en la Compañía estableciendo medidas pertinentes de mitigación.

Grupo de Interés	Mecanismo de Participación
Cientes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reuniones de inquilinos</li> <li>• Encuestas de satisfacción</li> <li>• Encuesta de Materialidad</li> </ul>
Colaboradores	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reuniones de equipos e individuales</li> <li>• Canales de comunicación interna</li> <li>• Encuestas de Clima</li> <li>• Actividades específicas en respuesta a necesidades identificadas</li> <li>• Campañas y actividades con fines sociales</li> </ul>
Proveedores	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reunión con proveedores</li> <li>• Requisitos del Programa de Integridad</li> <li>• Encuesta de Materialidad</li> </ul>
Comunidad Local	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Becas educativas</li> <li>• Participación en eventos y actividades</li> <li>• Programa de Voluntariado Corporativo</li> <li>• Encuesta de Materialidad</li> </ul>
Gobierno	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reuniones con instancias de Gobierno</li> <li>• Presentación de Proyectos de política pública</li> </ul>
Accionistas e Inversores	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reunión de Board de Directores</li> <li>• Presentación de Reportes e información financiera</li> <li>• Presentación de Balance Anual y Trimestral</li> </ul>
Entidades del Sector Logístico y Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Participación en eventos y actividades</li> <li>• Encuesta de Materialidad</li> </ul>
Instituciones Financieras	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reuniones individuales</li> <li>• Presentación de Reportes e información financiera</li> <li>• Presentación de Balance Anual y Trimestral</li> <li>• Encuesta de Materialidad</li> </ul>

### Relación con sus colaboradores

**Distribución por género:** A nivel general de la Compañía, en 2025<sub>1</sub> se incorporaron 5 personas al equipo de PL. Con estas incorporaciones, la distribución por género derivó en un 55% de mujeres sobre la nómina total, lo cual se considera buena y superior a la media del sector, teniendo en cuenta, además, que en el sector logístico hay un predominio histórico masculino. Por su parte, el índice de rotación, en 2025, fue del 10%, 8 p.p. menor que el de 2024.



**Siniestralidad:** No se registraron siniestros entre los meses de enero y diciembre de 2025.

**Capacitaciones:** En 2025, la compañía impartió 1546 horas de capacitación, un 27% menos que el año anterior (lo cual responde a que en años anteriores se realizaron capacitaciones ad-hoc que incrementaron el número), adaptadas a las necesidades detectadas en función de sus objetivos estratégicos. En promedio, las mujeres recibieron 39,8 horas de formación y los hombres 14,5, mientras que por categoría laboral la Dirección y Gerencias alcanzaron 9,76 horas y Jefaturas y Staff 31,5. Los principales ejes fueron ciberseguridad, impuestos, primeros auxilios y RCP. En 2025 se continuó profundizando la formación con capacitaciones en *Compliance* y, en julio, una instancia para todo el personal sobre teoría del fuego y uso de extintores, evaluada mediante un cuestionario final.

Por su parte, con relación a la cantidad de empleados, se estaría alcanzando unas 32 horas de capacitación por empleado, lo que ubica a PL en categorías superiores, teniendo en cuenta su tamaño y prácticas realizadas por otras empresas que operan en el mismo mercado.

Desde el año 2022 la Compañía implementa 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. Desde su inicio se llevaron a cabo actividades sobre los ejes: i) Salud Mental; ii) Diversidad; iii), RCP; iv) hábitos saludables (nutrición); v) plantación de árboles; vi) salud física; vii) cuidado de las personas y; ix) compromiso social.

Respecto a *Compliance*, se completó con el 100% de las capacitaciones establecidas, al tiempo que en febrero 2024 los miembros del Directorio han participado de una capacitación sobre Ciberseguridad, dictada por un tercero experto en la materia, la cual se desarrolla en el marco del cumplimiento de los lineamientos del Código de Gobierno Societario de la Comisión Nacional de Valores (CNV).

**Salud y Seguridad en el trabajo:** PL cuenta con una política de Calidad, Medio Ambiente, Salud y Seguridad (Q&EHS) alineada con la norma ISO 45001:2018, que establece un marco para garantizar adecuados estándares de salud y seguridad, en cumplimiento de la normativa vigente. La certificación del Sistema de Gestión Integrado abarca especialmente al área operativa, por su mayor exposición a riesgos, e incluye procesos de inducción obligatoria en Ambiente, Higiene y Seguridad para todo el personal ingresante. Asimismo, la Compañía dispone de un Comité de Medio Ambiente, Seguridad y Salud (EHS), integrado por distintas áreas y con reuniones mensuales, que incorpora diversas perspectivas en la toma de decisiones vinculadas al SGI.

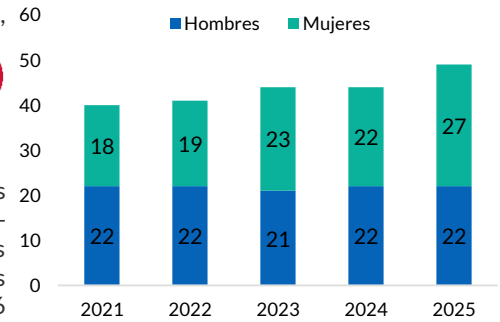
**Clima organizacional:** La Compañía implementa encuestas para conocer el grado de satisfacción de sus colaboradores. Desde 2022, han implementado la iniciativa *Great Place to Work* que evalúa el ambiente laboral y el bienestar de los colaboradores y gestiona un sistema de mejoras.

Encuestas	2023	2024	2025
Colaboradores que consideran que PL es un lugar físicamente seguro para trabajar	98%	100%	98%
Colaboradores que consideran que las instalaciones contribuyen a crear un buen entorno laboral	76%	86%	89%
Colaboradores que consideran que es una Compañía donde se trabaja psicológica y emocionalmente saludable.	53%	70%	73%
Colaboradores consideran que PL les permite equilibrar el trabajo con la vida personal	62%	67%	82%

Fuente: FIX en base a Plaza Logística

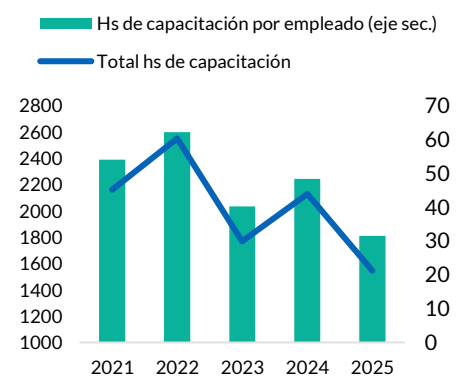
Como puede observarse, en la mayoría de los ítems PL evidenció mejoras. Asimismo, se destaca que el 80% de los colaboradores consideran que Plaza Logística es un buen lugar para

### Empleo total, por género



Fuente: FIX en base a Plaza Logística

### Horas de capacitación, por año



Fuente: FIX en base a Plaza Logística

trabajar y el 89% de las personas considera que se conduce el negocio de forma honesta y ética.

**Beneficios a sus colaboradores:** En cuanto a las condiciones de contratación, todo el personal se encuentra bajo relación de dependencia, fuera de convenio. PL continúa 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. Durante el año 2025, sostuvo su política de licencias por maternidad con opción de retorno gradual y licencia de paternidad extendida con opción de retorno gradual. 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.

Salud y Bienestar	Flexibilidad	Formación
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prepaga*</li> <li>• Gimnasio</li> <li>• Almuerzo y snacks saludables</li> <li>• Servicio de pausas activas presenciales y virtuales</li> <li>• Masajes en el puesto de trabajo</li> <li>• Regalos en ocasiones especiales</li> <li>• Campaña de vacunación antigripal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Días de vacaciones flexibles</li> <li>• Medio día de cumpleaños</li> <li>• Semana Plaza (días libres en las fiestas)</li> <li>• Licencia por maternidad con opción de retorno gradual</li> <li>• Licencia por paternidad extendida con opción de retorno gradual</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan de Capacitación anual</li> <li>• Clases de inglés grupales en la compañía</li> </ul>

Fuente: FIX en base a Plaza Logística  
\*a colaboradores de tiempo completo

**Relación con la comunidad.** La Compañía orienta su gestión social a los ejes de educación e inclusión, financiando iniciativas con impacto medible, entre las que destacan el Programa de Capacitación en Logística y el padrinazgo de becas escolares. Este pilar cuenta con objetivos, metas e indicadores revisados anualmente, incluyendo KPIs vinculados a la participación del personal y a jóvenes egresados del programa. En 2025, bajo el programa “Dar Espacio”, la empresa y sus colaboradores participaron en una acción solidaria de articulación público-privada destinada a recibir, almacenar y distribuir donaciones recolectadas en Tigre para Bahía Blanca. Esta última permitió el almacenamiento y distribución de donaciones tras una emergencia climática, con la participación de más de 50 personas y el manejo de un volumen equivalente a 26 pallets de productos esenciales.

**Promoción de la inclusión laboral.** En 2025, la Compañía continuó implementando nuevas ediciones del programa de capacitación logística, generando nuevas alianzas con actores claves que permiten ampliar el alcance de la iniciativa. Se llevaron a cabo en total tres ediciones, dos de ellas en alianza con ARLOG y la Fundación Grupo Educativo María de Guadalupe, en los parques PL Pacheco y PL Tortugas y una tercera edición en PL Echeverría junto con ARLOG y Fundación Reciduca.

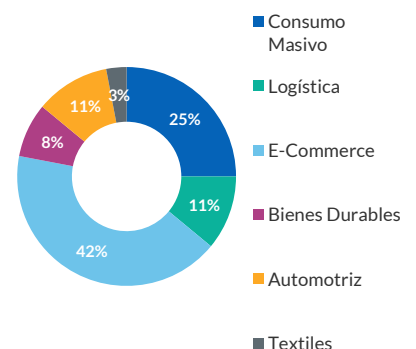
Complementariamente, se ampliaron las comunidades de impacto del Programa, incorporando las localidades de Escobar y la zona sur de la Provincia de Buenos Aires, cercanas a los parques PL Tortugas y PL Echeverría, respectivamente.

**Relación con sus clientes.** Plaza Logística muestra una adecuada diversificación, destacándose su parque dedicado a MercadoLibre —principal referente del e-commerce regional—, lo que la posiciona a la vanguardia del sub-sector. Si bien la creciente demanda de soluciones específicas por parte de otros clientes podría implicar mayores inversiones futuras, se resalta la elevada calidad crediticia de sus principales locatarios y la ausencia de actividades controversiales.

La Compañía mantiene un fuerte foco en la calidad del servicio, con sistemas formales de atención y seguimiento de reclamos, auditorías anuales, capacitaciones y encuestas periódicas de satisfacción, logrando altos niveles de resolución. Asimismo, en el marco de certificaciones

Principales resultados 2025	
Personas capacitadas	74
% género	66% mujeres, 33% hombres
% finalización del Programa	93% PL Pacheco; 93% PL Tortugas; 83% PL Echeverría
Inserción laboral	57% PL Pacheco; 19% PL Tortugas; 10% PL Echeverría

Perfil del Cliente por Industria



Fuente: FIX en base a Plaza Logística.

ISO, PL cuenta con procedimientos específicos para la gestión de reclamos y, desde 2020, incluye cláusulas anticorrupción y de sustentabilidad en los nuevos contratos con clientes, fortaleciendo así la gestión sostenible de su cadena de valor.

**Relación con sus proveedores.** En el marco de su Sistema de Gestión Integrado, la Compañía evalúa a los proveedores críticos según la naturaleza de los servicios que prestan, considerando aspectos ambientales, sociales y de cumplimiento.

En 2025 el 100% de proveedores que califican adhieren al Código de Conducta de Socios de Negocio de la Compañía. Del total de proveedores activos en el período, 68 proveedores califican para el proceso de *due diligence*, los cuales representan el 19% del total de proveedores de la Compañía.

Para el caso de proveedores críticos para el área de Operaciones, PL realiza evaluaciones específicas según normativas internacionales, como la ISO 9001 de calidad, la ISO 45001 de seguridad y salud en el trabajo y la ISO 14001 de gestión ambiental. La evaluación tiene rangos de rigurosidad según la criticidad de cada proveedor. Adicionalmente, el 13% de los proveedores<sup>4</sup> fueron evaluados y seleccionados de acuerdo con criterios sociales en el marco de las evaluaciones específicas realizadas a proveedores críticos del área de Operaciones conforme a la norma ISO 45001 de seguridad y salud en el trabajo.

Durante 2025, se evaluaron 12 proveedores en relación con sus impactos ambientales. Como resultado de este proceso, no se identificaron proveedores con impactos ambientales negativos. Por último, durante el período reportado, 100% de las compras se destinaron a proveedores nacionales, contribuyendo al empleo y a la economía en nuestro país.

En el caso de proveedores de obra, PL incorpora criterios de evaluación de su gestión ambiental, social y ética en los pliegos de licitación. A partir de esta información, se califica al proveedor con un puntaje que incide en el proceso de adjudicación de compras.



## 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*).

### Evaluación Gobernanza - Ejes Destacados

- Integridad
- Gestión de riesgos y compromiso con la sustentabilidad
- Estructura
- Directorio, distribución de dividendos y toma de decisiones
- Ciberseguridad
- Reporte de sustentabilidad
- Reconocimientos
- Asociaciones

**Integridad.** La Compañía dispone, a través del Directorio, de Canales de Denuncia denominados Línea Ética, dirigidos a colaboradores, Socios de Negocios y la comunidad en general, que son administrados por una firma externa e independiente y permiten realizar reportes de forma anónima y confidencial. Esta herramienta es considerada clave para fomentar una cultura ética y transparente, por lo que su acceso se encuentra disponible en la página web, el Código de Ética y el Código de Conducta de Socios de Negocios. Asimismo, la Compañía define procesos y pautas claras para el seguimiento de los casos, asignando a nivel de Directorio los roles y responsabilidades para garantizar un tratamiento transparente de los reportes.

<sup>4</sup> Proveedores que califican de acuerdo con los criterios de riesgo que la Compañía define para el proceso de *Due Diligence*.

Reclamos	2022	2023	2024	2025
Nº reclamos recibidos	8	9	15	8
Reclamos recibidos y resueltos	87%	66%	100%	100%

Fuente: FIX en base a Plaza Logística.

### Composición del máximo órgano de gobierno

Ramiro Molina (CEO)

Eduardo Bastitta – Gerente titular

Francisco Sersale – Gerente titular

Tomás Fiorito – Gerente titular

Fuente: FIX en base a PL

El esquema de integridad se complementa con un Comité de Ética —conformado por miembros del Directorio— y un Oficial de Cumplimiento, responsables del análisis y gestión de las denuncias recibidas. En diciembre de 2025, el Directorio designó a un nuevo Oficial de Cumplimiento externo, fortaleciendo la independencia y autonomía del rol conforme a las mejores prácticas. Adicionalmente, la Compañía cuenta con mecanismos accesibles para la recepción de quejas o reclamos de la comunidad local, mediante buzones ubicados en cada uno de sus parques.

**Gestión de riesgos y compromiso con la sustentabilidad:** PL cuenta con un área de Sustentabilidad que define los objetivos para cada factor ESG (ambiental, social y de gobierno corporativo). En este sentido, definen una serie de indicadores, los cuales son revisados en las Auditorías internas. Dicha área reporta en modo directo al CEO, quien además es el encargado de aprobar las iniciativas y presupuestos anuales. Con relación a las auditorías internas, si bien no aplican 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).

Plaza Logística elabora, dentro del marco de su Sistema de Gestión Integrado, una Matriz de Riesgos y Oportunidades en el negocio. En la misma se contemplan los riesgos de acuerdo con la siguiente tipología de riesgos (Negocio, *Compliance* y Sustentabilidad) y se identifican los grupos de interés impactados en relación con cada riesgo. La Matriz se revisa con periodicidad anual y los riesgos se evalúan de acuerdo con su probabilidad e impacto.

Se considera la Matriz de Riesgos y Oportunidades como una primera referencia para el diseño del Plan de Gestión de Crisis. Este Plan es revisado con periodicidad anual por el Comité de Crisis. El Oficial de Crisis es el responsable de convocar a dicha reunión.

Por su parte, la Compañía, con el fin de seguir promoviendo la gestión de la sustentabilidad de modo integral y transversal al desarrollo de su negocio, ha diseñado y aprobado un procedimiento “*Sustainability Capex Memo*” por medio del cual establece cuáles son los temas materiales ESG sobre los cuales se aprobarán inversiones y cuál es el proceso de selección y aprobación de proyectos ESG, cómo se implementarán y cómo se realizará el monitoreo de estos.

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). Este procedimiento corresponde a los proveedores que apliquen de acuerdo con la naturaleza de bien y servicio siguiendo los lineamientos del Sistema de Gestión Integrado.

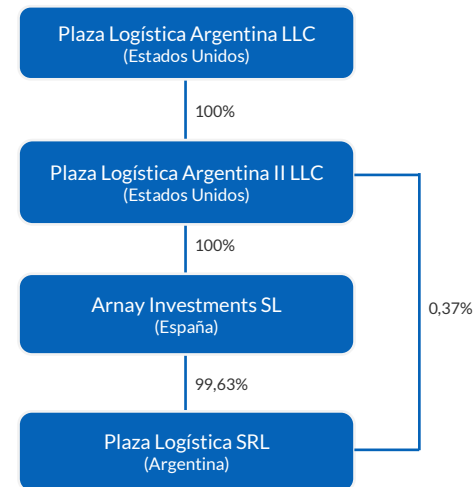
Se destaca que todas las compras no habituales deben tener al menos tres presupuestos (con excepción de urgencias que deben ser justificadas). En tanto, todas las contrataciones de servicios, habituales y no habituales del área operativa, que demanden una inversión anual superior a USD15.000 deberán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

**Estructura.** Con 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.

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 ONs, 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*.

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%.

<b>Gestión de riesgos mediante:</b>
Matriz de Oportunidades y Riesgos
Matriz de Riesgos y Controles de corrupción.
Incorporación de riesgos de sustentabilidad: análisis de proyectos considerando los impactos ambientales (EDGE) y oportunidades en el aspecto social.
Incorporación de acciones para promover la gestión sostenible en cadena de valor.
Fuente: FIX en base a Plaza Logística.



**Directorio, distribución de dividendos y toma de decisiones.** El Directorio de la Compañía está compuesto íntegramente por hombres, en su mayoría de entre 30 y 50 años, todos con antigüedad en la organización. En agosto de 2023 asumió como CEO Ramiro Molina, antes Director Financiero, manteniéndose el anterior CEO como miembro del Directorio, mientras que Nicolás Mesa fue designado como nuevo CFO.

FIX valora positivamente estos cambios por su aporte a la profesionalización y continuidad. Asimismo, considera que la entidad cuenta con herramientas adecuadas de gobierno corporativo acorde a su escala, aunque identifica oportunidades de mejora, especialmente respecto de la ausencia de miembros independientes y la participación de directores con funciones ejecutivas, aspectos alineados con estándares internacionales y las recomendaciones del Código de Gobierno Societario.

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 uno de sus miembros cumplen funciones ejecutivas en la Entidad, explicado en parte por la reducida cantidad de colaboradores de la Compañía.

**Ciberseguridad.** Plaza Logística cuenta con un Comité de Seguridad Informática, encargado de supervisar y gestionar la seguridad de la información, a través de la implementación de políticas, procedimientos y controles que aseguran la confidencialidad, integridad y disponibilidad de la información. En este marco, han implementado un modelo integral de Gestión de Infraestructura, que abarca las siguientes áreas: gestión de dispositivos; protección de *Endpoints*; Gestión de identidades y Gestión de Copias de seguridad.

Con relación a los activos tecnológicos; para su protección y disminución de riesgos, PL estableció controles de IT y Ciberseguridad: Controles sobre las herramientas de seguridad; análisis de vulnerabilidades de sitios expuestos a internet y auditorías sobre herramientas de seguridad.

Adicionalmente, se implementó un modelo integral de Gestión de Infraestructura para asegurar la disponibilidad, seguridad y continuidad operativa de los servicios, abarcando la gestión de dispositivos y documentos, la protección de *endpoints* y correos electrónicos, la gestión de identidades y las copias de seguridad.

Asimismo, se estableció un proceso de Monitoreo de Infraestructura con supervisión en tiempo real de redes y activos críticos, que permite detectar tempranamente incidentes, optimizar el rendimiento de los sistemas y fortalecer la continuidad operativa, reduciendo tiempos de respuesta y protegiendo los activos estratégicos de la organización.

Para proteger los activos tecnológicos, garantizar la continuidad operativa y mitigar riesgos digitales, se implementó un modelo de Controles de IT y Ciberseguridad que incluye monitoreo de herramientas de seguridad, análisis de vulnerabilidades en sitios expuestos y redes internas, auditorías de configuraciones, y gestión centralizada de alertas, junto con un canal directo para el reporte y atención de incidentes. Complementariamente, se desarrolla un programa continuo de concientización y capacitación en ciberseguridad para todos los colaboradores, que abarca talleres específicos, *newsletters* semanales con alertas y buenas prácticas, evaluaciones mensuales y simulaciones de *phishing*, *smishing* y *vishing*, fortaleciendo la cultura organizacional y reduciendo los riesgos asociados al factor humano.

**Reporte de sustentabilidad:** La Entidad publica anualmente un **Reporte de Sustentabilidad**, el cual es elaborado de conformidad con los estándares de *Global Reporting Initiative (GRI)* y Estándares SASB (*Sustainability Accounting Standards Board*), 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.

El Reporte de Sustentabilidad 2025 es el quinto ejercicio reportado bajo los estándares GRI y SASB. Además, es el segundo que contará con un proceso de aseguramiento limitado de



indicadores relacionados con consumo de energía y gestión de residuos. FIX destaca estos últimos avances, aunque destaca como mejora la posibilidad de abarcar más indicadores.

**Asociaciones.** Durante 2025, PL mantuvo una membresía activa en [Endeavor](#), organización con sede en la ciudad de Nueva York que apoya a emprendedores con potencial de impacto económico y social en sus regiones; en [GDFE](#) (Grupo de Fundaciones y Empresas), asociación civil sin fines de lucro conformada por fundaciones y empresas comprometidas con el desarrollo sostenible; la [Cámara de Comercio de Estados Unidos en Argentina \(AmCham\)](#), Entidad que les permite estar conectados con una amplia red de empresas y líderes de diversos sectores, impulsando el desarrollo económico y la innovación en la Argentina; con el [Instituto para el Desarrollo Empresarial de la Argentina \(IDEA\)](#), organización que promueve el crecimiento y la competitividad de las empresas del país; y del [Pacto Global de las Naciones Unidas](#).

## Anexo I

### Dictamen de Calificación

El Consejo de Calificación de FIX SCR S.A. AGENTE DE CALIFICACION DE RIESGO - Reg. CNV N°9, reunido el **de 21 de abril de 2026** 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](http://www.cnv.gov.ar):

- Estados Financieros Consolidados anuales.
- Reportes de Sustentabilidad.
- Reporte de Huella de Carbono.

## 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 2.500m<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.
- 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.
- *Phishing*: Correos electrónicos fraudulentos con enlaces falsos, a menudo solicitando actualizar datos o sorteos.
- *Smishing*: Mensajes de texto (SMS o WhatsApp) fraudulentos que incitan a hacer clic o llamar a un número falso.
- *Vishing*: Llamadas telefónicas donde el atacante se hace pasar por empleado bancario o autoridad para obtener datos sensibles en tiempo real.
- P.p: puntos porcentuales
- *Endpoints*: dispositivo físico o virtual que se conecta a una red y funciona como punto de intercambio de datos.

Las calificaciones incluidas en este informe fueron solicitadas por el emisor o en su nombre y, por lo tanto, FIX SCR S.A. –en adelante la calificador- 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, EN ADELANTE TAMBIEN 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.