

# REPORTE

---

## De uso de fondos y beneficios **Ambientales y Sociales**

*Bono Sostenible  
Obligación Negociable Clase 6 (ONC6)*

## Reporte de Uso de Fondos y Beneficios Ambientales y Sociales

### Bono Sostenible – Obligación Negociable Clase 6 (ONC6)

Fecha de publicación: 11 de marzo de 2022 (versión 1); 11 de mayo de 2022 (versión 2)

## I. INTRODUCCIÓN

Plaza Logística S.R.L. (la Compañía) es una empresa argentina, dedicada al desarrollo y administración de parques logísticos. La empresa desarrolla naves industriales y logísticas con calidad Triple A. Al 31 de diciembre de 2021 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 m<sup>2</sup> de infraestructura logística y 219.907 m<sup>2</sup> de Landback. Adicionalmente, si bien se trata de una superficie pequeña en comparación a sus parques, la Compañía comenzará a desarrollar su primer Depósito Urbano de Última Milla (“Infill”) en la concesión del espacio bajo autopista ubicado en la calle Maza y la Autopista 25 de Mayo en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, cuyo contrato de concesión fue firmado el 23 de julio de 2021.

La Compañía se compromete con el desarrollo sostenible, y año a año afianza su gestión de la sustentabilidad incorporando y consolidando iniciativas que le permitan mejorar su desempeño en términos medioambientales, sociales y de gobierno corporativo. La Compañía forma parte, desde el año 2016, de una de las principales iniciativas internacionales de desarrollo sostenible, el Pacto Global de Naciones Unidas, alinea su estrategia de sustentabilidad a los lineamientos establecidos en normas voluntarias como la ISO 26000 de Responsabilidad Social, y está firmemente comprometida con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas. Asimismo, la Compañía se encuentra certificada en las Normas ISO 9001<sup>1</sup>, ISO 14001<sup>2</sup> e ISO 45001<sup>3</sup> para la administración de sus parques logísticos. Particularmente, en relación al aspecto ambiental, la Compañía tiene como prioridad incorporar, durante el proceso de construcción de sus parques logísticos, estándares de sustentabilidad internacionalmente reconocidos, que le permitan: (i) mejorar su desempeño ambiental, obteniendo ahorros en los consumos de energía eléctrica y agua potable; (ii) reducir la emisión de gases de efecto invernadero; y (iii) generar procesos que le permitan mitigar los impactos de su actividad y promover el cuidado del medioambiente.

En diciembre de 2017, la Compañía emitió su primera Obligación Negociable Clase 1 (ONC1), en el marco de su Programa Global. La cual, al entrar en vigencia los lineamientos de Bolsas y Mercados Argentinos (BYMA) y de la Comisión Nacional de Valores (CNV) referidos a la Emisión de Bonos SVS en Argentina, fue re-etiquetada como Bono Verde en diciembre de 2019.

---

<sup>1</sup> ISO 9001:2015 Sistemas de Gestión de la Calidad.

<sup>2</sup> ISO 14001:2015 Sistemas de Gestión Ambiental.

<sup>3</sup> ISO 45001:2018 Sistema de Gestión en Seguridad y Salud Ocupacional.

En febrero de 2021, la Compañía emitió la Obligación Negociable Clase 6 (ONC6), la cual se etiquetó como Bono Sostenible, convirtiéndose Plaza Logística en la primera Compañía privada en Argentina en emitir un Bono Sostenible.

El presente Reporte, presenta el caso de emisión del Bono Sostenible ONC6 e incluye el marco conceptual de los Bonos Sostenibles, las principales conclusiones del Informe de Rating emitido por FIX SCR (afiliada de Fitch Ratings) emitido el 17 de febrero de 2021, y el detalle de los usos de fondos y beneficios ambientales y sociales asociados a la emisión del mismo.

## II. FUNDAMENTOS

En línea con el desarrollo de la financiación sostenible a nivel mundial, ByMA desarrolló en el año 2019 para Argentina, una guía y un reglamento para la emisión y el listado de Bonos Sociales, Verdes y Sustentables<sup>4</sup>, los cuales han sido aprobados por la CNV.

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

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

- **Bonos Sociales** como cualquier tipo de bono en el que los fondos se aplicarán exclusivamente para financiar o refinanciar, en parte o en su totalidad, proyectos sociales elegibles, ya sean nuevos y/o existentes; y que estén alineados con los cuatro componentes principales de los Social Bond Principles (SBP). Los proyectos sociales tienen por objetivo ayudar a abordar o mitigar un determinado problema social y/o conseguir resultados sociales positivos, en especial, pero no exclusivamente, para un determinado grupo de la población.
- **Bonos Verdes** como cualquier tipo de bono en el que los fondos se aplicarán exclusivamente para financiar, o refinanciar, ya sea en parte o en su totalidad, proyectos verdes elegibles, nuevos o existentes y que se encuentren en línea con los cuatro componentes principales de los Green Bond Principles (GBP). Climate Bonds Initiative (CBI) define a los bonos verdes como aquellos bonos donde el uso de los recursos es segregado para financiar nuevos proyectos y también refinanciar existentes con beneficios ambientales.

---

<sup>4</sup> <https://www.byma.com.ar/productos/bonos-svs/>

- **Bonos Sustentables:** refiere a aquellos Bonos que cumplen con ambas categorías descriptas aquí arriba.

En este contexto de crecimiento de las finanzas sostenibles en nuestro país, la emisión de un Bono Sostenible es consistente con la gestión de la Compañía en materia de sustentabilidad, la cual se considera como parte de su estrategia y alineada a los compromisos que, a lo largo de su historia, ha asumido con diferentes bancos multilaterales (BID Invest y U.S. International Development Finance Corporation, o “DFC”), quienes han acompañado al desarrollo de la Compañía a través de financiación de inversiones y han colaborado en el alineamiento de ésta al desarrollo sostenible.

Es así como Plaza Logística aspira a consolidar su base de inversores que consideren el abordaje y gestión de los criterios medioambientales y sociales como la base fundamental sobre la cual proyectar el crecimiento sostenible y a largo plazo de los negocios.

### III. PRINCIPIOS DE LOS BONOS SOSTENIBLES

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

### IV. PROCESO DE EMISIÓN

La Compañía contrató a FIX SCR<sup>5</sup>, afiliada de Fitch Ratings (“FIX SCR”), para proporcionar el Rating sobre el carácter sostenible del Bono de Plaza Logística emitido en febrero 2021. El Rating tiene por objetivo proveer a los inversores de una opinión independiente. El mismo fue publicado, en la sección Obligaciones Negociables del sitio web de la Plaza Logística, apartado Inversores<sup>6</sup>, junto a los demás documentos relacionados a la emisión.

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

El proceso de debida diligencia se llevó a cabo durante el mes de febrero de 2021. La principal conclusión es que la emisión de la ONC6 está alineada a los cuatro componentes principales de los Principios de Bonos Sostenibles del ICMA (International Capital Markets Association), asignándose la más alta calificación posible para FIX SCR, BSS1.

<sup>5</sup> <https://www.fixscr.com/seccion/finanzas-sostenibles>

<sup>6</sup> <https://plazalogistica.com.ar/inversores>

▪ **Factores de Evaluación:**

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

**Principios de Bonos Sostenibles:**

1. Uso de los fondos.
2. Proceso de evaluación y selección de proyectos.
3. Gestión de fondos.
4. Informes.

**1. Uso de los fondos.**

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

Si bien originalmente, el Proyecto SVS contemplaba el desarrollo de sólo una nave logística, como consecuencia de ciertas modificaciones comerciales y de mercado que tuvieron lugar durante 2021 pero que se precipitaron a principios de 2022, la Compañía definió en cambio desarrollar dos naves logísticas, en lugar de una. Al igual que lo previsto originalmente, las mismas se desarrollarán en los parques multi-cliente que la Compañía posee en el Gran Buenos Aires y/o dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El Proyecto SVS incorporará en la etapa de construcción el estándar EDGE (Excellence in Design For Greater Efficiencies), sistema de certificación creado por IFC (International Finance Corporation) que permite generar resultados ambientales positivos. En relación al mencionado estándar, se destaca que la Compañía ha obtenido en el año 2021 el reconocimiento de EDGE Champion, el cual otorga IFC a Compañías que cuentan con más del 80% de su portfolio certificado de acuerdo a EDGE. De esta manera, Plaza Logística se convirtió en la primera Compañía EDGE Champion de la República Argentina y en la Compañía del sector con mayor cantidad de metros certificados en Latinoamérica

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

La Compañía considera que el cambio de proyecto definido a principios de 2022 no implica un cambio respecto de las estimaciones previstas en el marco de la emisión, referidas a los impactos ambientales

y sociales. En este sentido, la Compañía (a) implementará todos los mecanismos necesarios para asegurar el cumplimiento de los requisitos ambientales (certificación EDGE de dos naves logísticas de aproximadamente 18.500 m<sup>2</sup> cada una – la Compañía ha certificado con el estándar EDGE el 100% de sus parques, lo cual representa 388.918 m<sup>2</sup> de naves logísticas desarrolladas de acuerdo a EDGE, siendo a la fecha de emisión del presente Reporte, la Compañía de infraestructura logística con mayor superficie certificada con dicho estándar); y (b) procurará sus mejores esfuerzos tendientes a cumplir con los recaudos para los bonos sociales (indirectos, relativos a la creación de empleo en jóvenes y mujeres por parte de sus clientes en las naves logísticas a desarrollar) que dan el carácter de sostenible a la emisión, de acuerdo con lo informado en la Adenda al Suplemento del Prospecto publicada el 18 de febrero de 2021.

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

## **1.1. Resultados ambientales y sociales estimados.**

### **1.1.1. Resultados Ambientales:**

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

- **Eficiencia energética:** Se estima que el ahorro de energía anual se ubicará en 28% aproximadamente, respecto de la línea de base informada por EDGE.
- **Consumo de agua:** Se estima que el ahorro de agua se ubicará en 27% aproximadamente, respecto de la línea de base informada por EDGE.
- **Energía incorporada por materiales:** Se estima que el ahorro de energía en fabricación de materiales se ubicará en 46% aproximadamente, respecto de la línea de base informada por EDGE.
- **Emisiones de GEI (Gases de Efecto Invernadero):** Se estima que el ahorro en emisiones de GEI anuales estimadas en operación se ubicará en 28% aproximadamente, respecto de la línea de base informada por EDGE.

### **1.1.2. Resultados Sociales:**

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

El impacto social esperado es que las contrataciones que se produzcan para las operaciones logísticas en las naves a ser desarrolladas para el Proyecto SVS superen en forma significativa el promedio de empleabilidad de mujeres en el sector logístico, siendo en 2019 del 9% de acuerdo a los resultados de la Encuesta de CEDOL (Cámara Empresaria de Operadores Logísticos). A los efectos de la medición, se considerarán los nuevos empleos directos e indirectos que generarían la Compañía, sus proveedores, sus clientes y los operadores que tengan actividad en el Proyecto SVS.

## **2. Proceso de evaluación y selección de proyectos.**

La Compañía cuenta con una estructura de Gobierno Corporativo, con la correspondiente definición de funciones y roles, mediante la cual se garantiza la implementación de un proceso de evaluación y selección transparente del proyecto.

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

- El proceso de selección y evaluación se encuentra en línea con los estándares del mercado.
- La fortaleza crediticia de la Compañía<sup>7</sup> y el hecho de que el proyecto sea una expansión de un parque operativo, mitigan el riesgo de construcción y finalización del proyecto.
- Se considera que el Gobierno Corporativo de la Compañía es adecuado. Se destaca que desde 2018, la Compañía implementa un Programa de Integridad, mediante el cual (i) ha desarrollado documentos centrales como el Código de Ética y una Política Anticorrupción, (ii) ha designado los órganos de gobierno Comité de Ética y Oficial de Cumplimiento y (iii) ha adoptado las herramientas necesarias para garantizar la transparencia en la gestión, siendo la principal la implementación de canales de denuncias anónimos y confidenciales.
- La Compañía cuenta con más de 400.000 m<sup>2</sup> desarrollados en sus seis parques logísticos. Los cuales han sido desarrollados en base al estándar EDGE, siendo la Compañía del sector con mayor área de infraestructura logística certificada con EDGE en Latinoamérica, posicionando a Argentina como líder en la región.
- En el año 2020, la Compañía se convirtió en la primera en obtener la Calificación ESG otorgada por FIX SCR (Afiliada de Fitch Ratings), obteniendo la calificación ESG2 (arg), la segunda mejor calificación dentro de la escala.

La iniciativa de desarrollo del Proyecto SVS surge por iniciativa de la Gerencia y fue aprobada por dicho órgano societario, considerando en la evaluación prospectos de inversión y los impactos ambientales y sociales del Proyecto SVS.

---

<sup>7</sup> Calificada por FIX en AA-(arg) Perspectiva Estable.

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

Beneficios ambientales	Beneficios sociales
 <p><b>ODS 7</b> Energía asequible y no contaminante</p>	 <p><b>ODS 5</b> Igualdad de género</p>
 <p><b>ODS 12</b> Producción y consumo responsable</p>	 <p><b>ODS 8</b> Trabajo decente y crecimiento económico</p>
 <p><b>ODS 13</b> Acción por el clima</p>	 <p><b>ODS 10</b> Reducción de las desigualdades</p>

## V. GESTIÓN DE LOS FONDOS

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

El monto total de la emisión fue de 26.576.111 UVAs, equivalente a AR\$ 1.800.000 y será destinado en su totalidad al Proyecto SVS. La modificación sobre el Proyecto SVS mencionada con anterioridad (apartado 1. Uso de los Fondos), no implica modificación alguna por parte de la Compañía respecto del compromiso socioambiental asumido con relación a la ONC6.

La Compañía iniciará la asignación de fondos al Proyecto SVS a partir de marzo de 2022. La Compañía ya dio inicio a la construcción de la primera nave logística en nuestro parque PL Tortugas de aproximadamente 18.000 m<sup>2</sup> y se encuentra tramitando los permisos necesarios para dar inicio al desarrollo de la segunda nave logística, en nuestro parque PL Pacheco de aproximadamente 18.500 m<sup>2</sup>. La Compañía proyecta finalizar la primera nave en Enero de 2023 y la segunda nave en Abril de 2023. La Compañía estima que los fondos serán asignados en su totalidad dentro del plazo previsto de veinticuatro (24) meses, de acuerdo a lo descrito en los Lineamientos (24 de febrero de 2023).



La Compañía incluirá en sus próximos Reportes, la información relativa al grado de avance del Proyecto SVS, cronograma de ejecución y cumplimiento.

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

Siguiendo con la recomendación incluida en los Lineamientos, la Compañía no realizará inversiones transitorias en proyectos que sean inconsistentes con una economía baja en emisiones de carbono y resiliente al clima y con las políticas de cambio climático en la Argentina.

En este sentido, la totalidad de los fondos desde la fecha de emisión de la ONC6 (24 de febrero de 2021), fueron invertidos en el Fondo Común de Inversión “Gainvest Crecimiento 3”, administrado por StoneX Asset Management S.A.

Al 11 de marzo de 2022, la composición de la cartera del FCI “Gainvest Crecimiento 3” es la siguiente:

<b>Instrumento</b>	<b>Emisor / Administrador</b>	<b>% del Total</b>
<b>Inflation Linked</b>		<b>65,0%</b>
TX22	Soberano (Tesoro Nacional)	24,0%
X16G2	Soberano (Tesoro Nacional)	10,3%
X17F3	Soberano (Tesoro Nacional)	9,2%
X20E3	Soberano (Tesoro Nacional)	5,4%
X21O2	Soberano (Tesoro Nacional)	11,4%
X29L2	Soberano (Tesoro Nacional)	4,7%
<b>Dollar Linked</b>		<b>33,5%</b>
Sintético DL (X30J2)	Soberano (Tesoro Nacional) + ROFEX	27,5%
Sintético DL (X30J2)	Soberano (Tesoro Nacional) + ROFEX	6,0%
<b>Money Market</b>		<b>1,5%</b>
DELTA	Delta	0,2%
ALLARIA	Allaria	1,3%

A dicha fecha, el valor de las cuotas partes del FCI “Gainvest Crecimiento 3” es de \$15.545,43. Obteniendo un 42% de aumento desde el inicio de la suscripción. Así, el monto resultante de la inversión en el FCI “Gainvest Crecimiento 3” totaliza AR\$2.490.571.075,11.

## **VI. INFORMES**

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

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

En próximos Informes, que la Compañía emitirá con periodicidad anual, se incluirán los resultados de los siguientes indicadores tentativos de medición para el aspecto ambiental y social:

**1. Indicadores de desempeño ambiental:**

- Eficiencia energética.
- Consumo de agua.
- Energía incorporada por materiales.
- Emisiones de CO2 evitadas.

**2. Indicadores de desempeño social:**

- Número de empleos generados en el Proyecto.
- Número de empleos generados para mujeres en el Proyecto.
- Porcentaje de mujeres sobre el total de empleos generados en el Proyecto.
- Número de empleos generados para jóvenes de hasta 25 años.
- Porcentaje de jóvenes sobre el total de empleo generado.

# ANEXO I

Principales características  
y antecedentes del Proyecto SVS

# ODS (Objetivos de Desarrollo Sostenible)

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



## Impacto Ambiental

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

28%



EFICIENCIA ENERGÉTICA\*

27%



CONSUMO DE AGUA\*

46%



ENERGÍA INCORPORADA POR MATERIALES\*

28%



TCO2 EVITADAS AL AÑO\*

\* respecto de la línea de base informada por EDGE.

## Impacto Social

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

Potenciar la contratación de

# Jóvenes

DE 18 A 25 AÑOS 

Contratación de

# Mujeres

POR ENCIMA DEL PROMEDIO DEL SECTOR DE 9%



# PL Tortugas

75.371 M2 DESARROLLADOS

18.000 M2 A DESARROLLAR

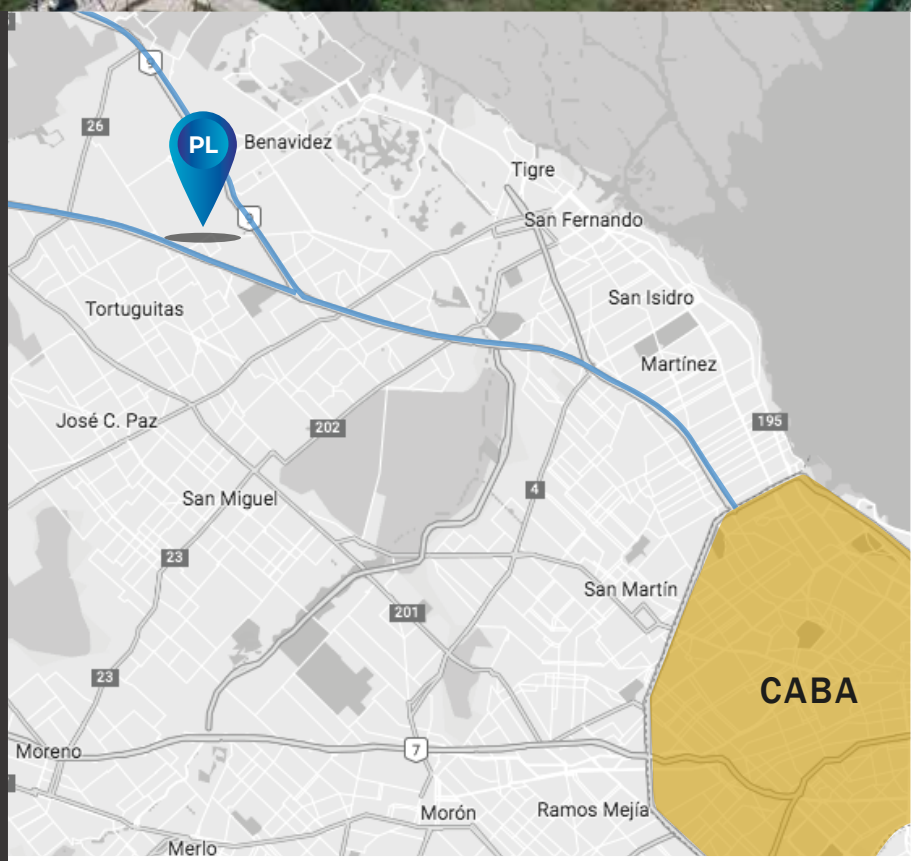


Mirgor<sup>+</sup>

  
natura

 **SODIMAC.**

/// UBICACIÓN



# PL Pacheco

59.799 M2 DESARROLLADOS

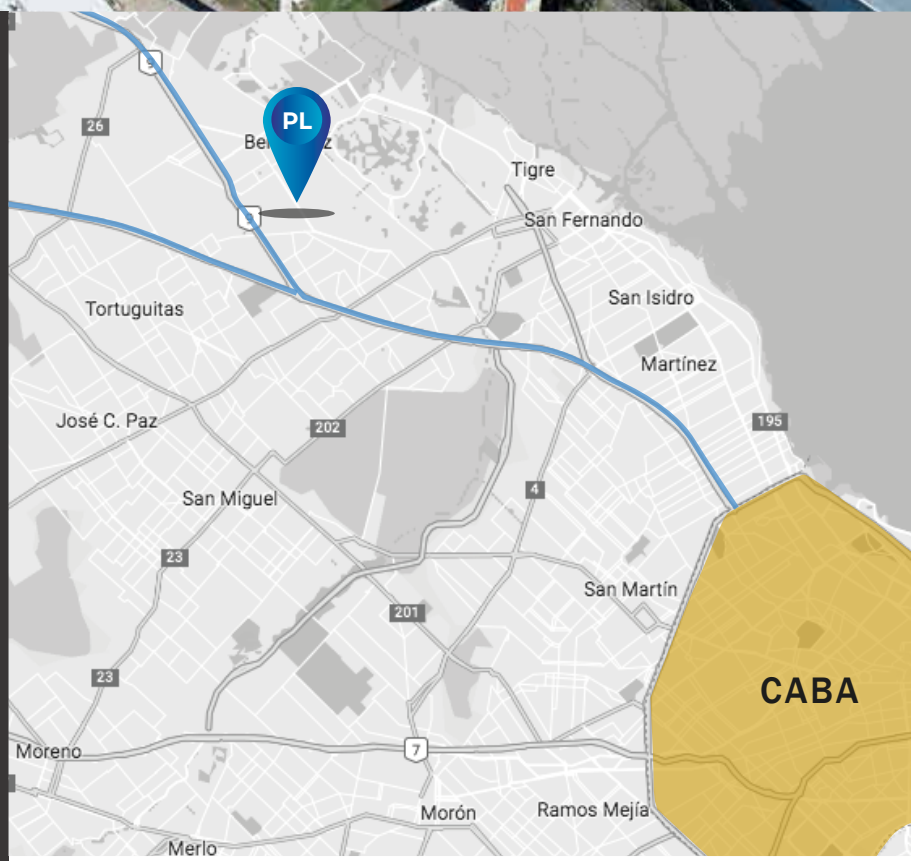
19.500 M2 A DESARROLLAR



/// CLIENTES ACTUALES



/// UBICACIÓN





[ir@plazalogistica.com.ar](mailto:ir@plazalogistica.com.ar)

[www.plazalogistica.com.ar](http://www.plazalogistica.com.ar)

