

Plaza Logística S.R.L.

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



Perfil

Plaza Logística S.R.L. (PL) desarrolla y opera parques logísticos triple “A” en Argentina, actualmente focalizada en la zona Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA) con 404,609 m2 rentables y 12,622 m2 en período de estabilización, con terminaciones pendientes. Los accionistas de la Compañía son los fondos Blue Water Worldwide LLC con control indirecto sobre el 66.5% y Point State Capital con el control indirecto sobre el 33.5%, habiendo realizado aportes de capital por USD 95 millones en el periodo 2016-2019.

Actualmente PL opera en seis parques en ubicaciones geográficas estratégicas con cercanía a los principales polos de demanda de la Ciudad de Buenos Aires con un parque en Villa Soldati, CABA y centros productivos del Gran Buenos Aires como Pilar, Pacheco, Tortugas, Esteban Echeverría y Mercado Central. De acuerdo a Deloitte y Cushman & Wakefield Argentina el valor de los activos consolidado al 31 de marzo 2020 (sin tener en cuenta las obras en construcción) era de USD 336.5 MM.

Factores Relevantes de la Calificación



Certificaciones

Plaza Logística cuenta con diversas certificaciones para los parques logísticos entre los que se destacan las Normas ISO 9001 (Calidad), ISO 14.001 (Sistema de Gestión Ambiental) y 45.001 (Sistemas de Gestión de la Seguridad y Salud en el trabajo) y la adopción de estándar NFPA en todos los predios. Adicionalmente, los parques cuentan (o se encuentran en proceso) con las certificaciones para ser considerados “edificios verdes” LEED o EDGE, que implican una mayor eficiencia energética, con menor consumo de energía y agua y a su vez una reducción de las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI). La Calificadora considera que este tipo de edificaciones si bien implican una mayor erogación de fondos en su etapa de construcción y por ende una mayor necesidad de fondos a la Compañía, una vez en operaciones implica una significativa reducción de costos.



Emisión de Bonos Verdes/Sociales/Sostenibles y líneas Multilaterales

PL ha recibido préstamos de distintos organismos multilaterales desde el año 2010, entre ellos durante 2019 firmó un préstamo con la United States International Development Finance Corporation “DFC” la ex Overseas Private Investment Corporation “OPIC” por USD 45 millones a un plazo de 12 años con 2 años de gracia, a ser instrumentado mediante la suscripción y compra de ONs privadas simples. Se destaca que dichos desembolsos se encuentran sujetos a elevados estándares y por ende han colaborado en el alineamiento de la Compañía al desarrollo sostenible. Adicionalmente, PL ha re-etiquetado como “verde”, la emisión del Bono emitido en 2017, siendo el primero en ser realizado por una empresa privada en Argentina y además PL fue la primera empresa en integrar el Panel de Bonos Verdes, Sociales y Sostenibles de ByMA. El destino de los fondos de la Obligación Negociable Clase 1 fue la construcción de Naves Logísticas Triple “A” con altos estándares de sustentabilidad, contribuyendo así al medio ambiente y a los Objetivos de Desarrollo Sostenibles (ODS).

Informe Integral

Calificación

ESG2(arg)

Calificación Crediticia

Plaza Logística S.R.L.

Nacional

Emisor de Largo Plazo A+(arg)

Rating Watch Negativo

Criterios Relacionados

[Metodología de Calificación ESG](#)

Informes Relacionados

[Informe de Calificación Crediticia de Plaza Logística S.R.L. 25 Noviembre 2020](#)

Analistas

Gustavo Ávila
 Director y Responsable del Sector
gustavo.avila@fixscr.com
 +54 11 5235 8142

Candido Perez
 Director Asociado
candido.perez@fixscr.com
 +54 11 5235 8119



Adecuada gestión social con foco en comunidades locales

En relación a sus colaboradores, la Compañía cuenta con un Sistema de Gestión Integral (SGI), a través del cual se garantiza el cumplimiento de los requerimientos legales en temas de seguridad y salud para los trabajadores, mediante la realización de planes de Auditoría Interna.

Por su parte, PL tiene como objetivo identificar los aspectos relevantes en la relación con las comunidades locales en las que opera, implementando iniciativas con foco en educación e inclusión social para personas en situación de vulnerabilidad. Asimismo, la Compañía designa un Responsable de Sustentabilidad y de Relacionamiento con la Comunidad con el propósito de generar y mantener buenas relaciones con esta última y ser reconocido como un actor que promueve el desarrollo local. En términos generales, PL promueve la vinculación con sus grupos de interés prioritarios y lleva a cabo sus iniciativas considerando como guía la Norma ISO 26000 de Responsabilidad Social y los Principios del Pacto Global de Naciones Unidas, del cual la Sociedad es firmante desde 2016.



Actividad No Controversial

Los parques logísticos no son considerados una actividad controversial que pueda afectar su “licencia para operar” y es importante destacar que las zonas en las que se ubican los parques son zonas de bajo riesgo de inundación e incendio. Considerando el significativo tamaño de los parques lo cual incide en el desarrollo urbanístico y demográfico de las distintas localidades, FIX considera importante la calidad de las Evaluaciones de Impacto Ambiental desarrolladas, las que incorporan las distintas inquietudes de partes relacionadas (stakeholders), elementos generalmente revisados en profundidad por los organismos multilaterales.



Adecuada diversificación de locatarios mitiga riesgo de comportamiento de consumidores

La tendencia observada en los últimos años implica un crecimiento del comercio electrónico en detrimento del Retail tradicional, que se acentuó en la pandemia, lo que puede derivar en cambios significativos en el negocio de logística para aquellos que no se adapten. PL presenta una adecuada diversificación con un parque específico para MercadoLibre, principal jugador de e-commerce de la región que le permite estar a la vanguardia de los requerimientos en dicho sub-sector. No obstante, la demanda creciente respecto a necesidades específicas vinculadas al comercio electrónico de otros clientes podría derivar en el mediano plazo en una mayor necesidad de inversiones por parte de PL. Adicionalmente, se destaca la elevada calidad crediticia de los principales locatarios y que actualmente no presenta empresas vinculadas a actividades controversiales, aunque un punto de mejora refiere a un mayor conocimiento de los mismos en términos de factores ESG.



Gobierno Corporativo

FIX (afiliada de Fitch Ratings), en adelante FIX, considera que el Gobierno Corporativo de PL es adecuado y no se habrían identificado fallas significativas que impliquen conflictos de interés o afectación de las partes interesadas (stakeholders). A partir del año 2018 la Compañía implementa un Programa de Integridad, el cual cuenta con un Código de Ética y una Política Anticorrupción, los que constituyen los documentos principales del mismo.

En lo que refiere a la relación con proveedores y terceros, implementa procesos de Due Diligence y presenta un Código de Conducta de Socios de Negocios (proveedores, terceros y aquellos con quien se relaciona), el cual debe ser firmado por éstos. Asimismo, con el propósito de garantizar el cumplimiento, PL pone a disposición de colaboradores, proveedores y terceros una serie de canales de denuncias, denominados Línea Ética, administrada por una firma externa y a través de los cuales se comunica de manera anónima y confidencial, cualquier práctica que no se corresponda con los lineamientos éticos definidos en el Programa de Integridad. En tanto, la Compañía cuenta con un Comité de Ética y la designación de un Oficial de Cumplimiento, quienes cumplen un rol central en la supervisión y monitoreo del cumplimiento de la normativa vigente y buenas prácticas en la materia.

La entidad es una S.R.L. y no ha abierto su capital accionario, aunque emitió obligaciones negociables en Argentina, por lo que se encuentra obligada a reportar sus Estados Financieros (los cuales son auditados por Ernst & Young), así como toda información relevante ante la Comisión Nacional de Valores (CNV).

FIX considera que PL presenta las herramientas para gestionar un adecuado Gobierno Corporativo teniendo en cuenta la envergadura de la entidad, el nivel de profesionalismo y los sistemas de control interno y externo con una elevada antigüedad de los directores en la Compañía. No obstante, la Calificadora considera que existen elementos de mejora dentro del presente factor, siguiendo los lineamientos del Código de Gobierno Societario según Resolución de CNV N° 797/2019 y los mejores estándares internacionales. El directorio no presenta miembros independientes (no es obligatorio dado que sólo emitió obligaciones negociables) y la mayoría de los miembros cumplen funciones ejecutivas en la Entidad.

En lo que refiere a controles de auditoría interna, si bien no aplica a todas las áreas de PL, se garantiza cierto grado de control a través del área de Auditoría Interna que se implementa en el marco del Sistema de Gestión Integral (SGI). Desde el inicio de la implementación de SGI a la fecha, PL ha ido incorporando de modo consistente las áreas que se encuadran dentro del Sistema de Gestión Integral, ampliando el alcance del mismo. La mayor parte de las áreas cuentan con Auditorías Internas y la Compañía define como objetivo incorporar en 2021 las áreas restantes a la fecha.

Adicionalmente, respecto a la estructura del grupo, la misma no es compleja aunque presenta concentración por parte de los accionistas. El holding controlante cuenta como único activo a Plaza Logística S.R.L. Plaza Logística Argentina LLC (Delaware), Plaza Logística Argentina II LLC (Delaware) y Arnay Investments SL (España) no cuentan con balances públicos, lo que dificulta conocer la situación financiera y operativa de las mismas. En tanto, si bien la Compañía no tiene y actualmente no prevé establecer, una política de dividendos formal que rija el monto y pago de dividendos u otras distribuciones, se destaca que PL no ha distribuido dividendos los últimos años y ha recibido aportes de capital significativos.




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 predios logísticos, estándares de sustentabilidad internacionalmente reconocidos, que le permitan mejorar su desempeño ambiental, obteniendo ahorros en los consumos de energía eléctrica y agua potable, reducir la emisión de gases de efecto invernadero y generar procesos que le permitan mitigar los impactos de su actividad y promover el cuidado del medioambiente. Este tipo de edificaciones si bien implican una mayor erogación de fondos en su etapa de construcción y por ende una mayor necesidad de fondos, una vez en operación implica una significativa reducción de costos, generando mayor valor a los depósitos. FIX destaca que los camiones, con su consecuente emisión de CO₂, que distribuyen las mercaderías situadas en los depósitos no corresponden a PL. No obstante, un mayor conocimiento sobre las emisiones de los locatarios contribuiría a una mejor medición de la huella indirecta.

A la fecha, todos los parques logísticos de la Sociedad se encuentran certificados o en proceso de certificación, bajo los lineamientos de los estándares LEED y/o EDGE. En relación al estándar LEED, el Parque Tortugas, obtuvo en 2017 la certificación LEED Gold emitida por el USGBC, representando la puntuación más alta del país en la categoría Centros Logísticos. Los Parques Echeverría y Ciudad se encuentran registrados y en proceso de certificación de este estándar. En relación al estándar EDGE, el Parque Echeverría obtuvo en 2019 la precalificación EDGE. Los Parques Pilar, Tortugas, Mercado, Pacheco y Ciudad se encuentran registrados y en proceso de certificación de este estándar. Adicionalmente todos los parques cuentan con la certificación de la Norma ISO 14.001 (Sistema de Gestión Ambiental) y con la certificación NFPA.

Parque Logístico			
	Norma ISO 14001	LEED	EDGE
Pacheco W1 to W4	2014		2019*
Pilar W1	2014		2019*
Pilar W2	2014		2019*
Tortugas W1	2017	2017-GOLD	
Tortugas W2	2017	2018*	2019*
Echeverría W1	2019	2018*	2019 Pre-Cert.
Echeverría W2	2019		2019*
Ciudad W1	2020**	2018*	2019*
Mercado W1	2020		2019*

*Registrado en Proceso de Certificación

** En proceso de Certificación

La adopción del estándar EDGE implican como beneficio, la reducción de emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) y reducir el consumo energético y de agua. La Certificación EDGE implica un mínimo de reducción del 20% en el consumo de energía, agua y energía incorporada a los materiales Dentro de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), se alinea con los ODS 7: Energía Asequible y No contaminante; ODS 12: Producción y Consumo Responsables y ODS 13: Acción por el Clima.

Parques	Plaza Ciudad (CTC)	Plaza Mercado	Plaza Esteban Echeverría W1	Plaza Esteban Echeverría W2	Plaza Tortugas W2	Plaza Pilar W2
tCO2 evitadas al año	392	293	345	271	382	292

tCO2: toneladas de dióxido de carbono

Un pilar en la estructura financiera de PL se basa en los créditos de largo plazo. La Compañía ha recibido préstamos de distintos organismos multilaterales, entre ellos durante 2019 firmó un préstamo con la United States International Development Finance Corporation “DFC” la ex Overseas Private Investment Corporation “OPIC” por USD 45 millones a un plazo de 12 años con 2 años de gracia, a ser instrumentado mediante la suscripción y compra de ONs privadas simples. Se destaca que dichos desembolsos se encuentran sujetos a elevados estándares y por ende han colaborado en el alineamiento de PL al desarrollo sostenible.

Adicionalmente, la Compañía ha re-etiquetado como “verde”, la emisión del Bono emitido en 2017, siendo el primero en ser realizado por una empresa privada en Argentina. El destino de los fondos de la Obligación Negociable Clase 1 fue la construcción de naves logísticas triple “A” con altos estándares de sustentabilidad, contribuyendo así al medio ambiente y a los Objetivos de Desarrollo Sostenibles (ODS).

PL presenta una matriz para la identificación y evaluación de aspectos e impactos ambientales, 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 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.

PL presenta a partir de 2019 un buen relevamiento sobre el uso de los diferentes recursos en los parques, con un monitoreo y métricas objetivo de utilización de los mismos (KPIs). Para 2021 la Compañía tiene como objetivo mejorar la tasa de reciclabilidad de los parques - se destaca la existencia de Islas Ecológicas con reciclado de Cartón y Film-, recabar datos, proponer acciones para reducir el consumo de agua (incluye proyecto para reutilización de agua de lluvia tomada de los canales para ser reinsertada en estructura sanitaria) y disminuir el consumo eléctrico a través del cambio de luminarias por LED en los parques faltantes. Los predios de Pilar, Tortugas, Mercado, Ciudad y Echeverría funcionan con 100% de luminarias LED. FIX considera que este último punto es importante dado el ahorro en la generación de CO2 (dióxido de Carbono), y que la mayor parte se produce por la generación de energía eléctrica. Adicionalmente, existe ahorro energético, de mantenimiento y de costos de instalación. Un elemento de mejora a futuro podría ser la incorporación en la generación y/o utilización de fuentes de energía renovable.

Dichas acciones basadas en un Plan de Mejora Continua, presentan no sólo un beneficio ambiental sino una reducción de costos para la Compañía, elemento importante en un año desafiante producto del COVID-19. Si bien hubo sectores que se vieron afectados, otros como el de e-commerce, tuvo un fuerte crecimiento. FIX considera positivos los avances que ha realizado la entidad en la medición y monitoreo de indicadores relevantes. La elaboración del Reporte de Sustentabilidad que la entidad planea realizar este año bajo la metodología GRI (Global Reporting Initiative), permitirá un seguimiento sistematizado de los mismos y poder observar la evolución de los indicadores clave en el tiempo, así como complementar con cálculos como huella directa e indirecta.

PL no ha presentado a la fecha del presente informe incidentes ambientales significativos que tuvieran multas con impacto en las finanzas y presenta como objetivo 2021 continuar reduciendo los mismos. PL presenta a la fecha dos frentes sin resolución en los Parques de Pilar y Mercado a partir de inspecciones de la Autoridad del Agua de la Provincia de Buenos Aires (ADA). Si bien PL presenta Planta de Efluentes en todos sus parques, se observaron desvíos, a partir de lo cual la Compañía realizó los respectivos descargos y las correspondientes medidas correctivas. Entre ellas se destaca que PL se encuentra en proceso

de adhesión al Programa de Gestión de Efluentes Líquidos con Fortalecimiento Industrial de ADA. PL considera probable que se impongan multas aunque no materiales en términos económicos.

De acuerdo a su actividad, PL presenta un riesgo ambiental directo Bajo una vez que los parques están construidos (materiales y proceso de construcción de bajo impacto) y operativos en relación a otras entidades y/o sectores. 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. La aprobación de los mismos en general requieren 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 diligence 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.

o o o 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 los trabajadores, mediante la realización de planes de Auditoría Interna.

Plaza Logística cuenta con diversas certificaciones para los parques logísticos vinculadas al factor Social, entre las que se destacan las Normas ISO 9001 (Calidad), vinculado a su objetivo de brindar un servicio de calidad e ISO 45.001 (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.

La Compañía presenta un bajo nivel de siniestralidad, con 0 fallecidos y sin incidentes registrados en los últimos 12 meses a la fecha de análisis. PL presenta un programa de capacitación para evitar accidentes.

Respecto a la capacitación del personal. PL es una empresa de 39 empleados, de los cuales 64% recibieron capacitación en 2019 (52% hombres, 48% mujeres). Del total de empleados, un 61% es personal calificado, cifra que asciende al 83% a nivel de Gerencia o Superior.

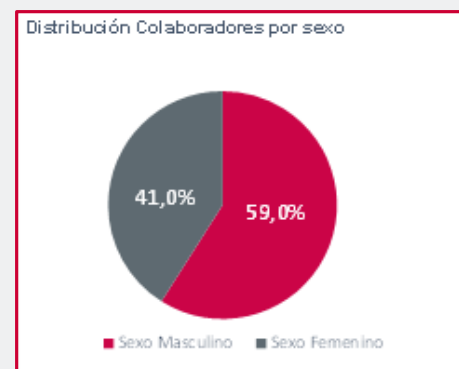
En cuanto a las condiciones de contratación, todos los empleados se encuentran bajo relación de dependencia, fuera de convenio. Los beneficios al personal como política de retención que se destacan son: almuerzo pago para aquellos que cumplen jornada completa, día de licencia por cumpleaños, gimnasio a disposición y clases de inglés.

Respecto a la distribución por género a nivel general de la Compañía se considera adecuada con un 58% de hombres y 42% de mujeres, teniendo en cuenta además, que en el sector logístico hay un predominio histórico de los primeros. No obstante, a nivel gerencial y de directorio, hay una mayoría clara de hombres, mitigado en parte por ser una empresa de sólo 39 Colaboradores.



En cuanto a la antigüedad promedio, al 31.05.2020, considerando personal en nómina y Proveedores de Servicios Profesionales, es de 4 años. En tanto, la antigüedad en los principales ejecutivos se ubica entre 6 y 8 años, (a excepción del Gerente General que está desde el inicio de la Compañía), lo que se considera adecuado, teniendo en cuenta que PL inició operaciones en 2008.

Por su parte, dentro de las iniciativas de Gestión Social Externa, PL tiene como objetivo identificar los aspectos relevantes en la relación con las comunidades locales en las que opera, implementando iniciativas con foco en educación e inclusión social para personas en situación de vulnerabilidad. Asimismo, la Compañía cuenta con un Responsable de Sustentabilidad y de Relacionamento con la Comunidad.



PL colabora con distintas organizaciones locales que promueven el acceso al empleo formal de jóvenes en vulnerabilidad social, entre ellas Fundación Cimientos y Fundación Grupo Educativo María de Guadalupe y además colabora con la Asociación Conciencia, Fundación Nordelta, Fundación Espartanos, Asociación Pilares, Hospital General de Agudos de Pacheco, San Pedro Claver y #SeamosUno. También realizó financiaciones de proyectos que promueven el desarrollo, donde se destacan contribuciones al CIPPEC, Centro de Estudio del Futuro Argentino y Red de Innovación Local. También se destaca el Programa de Voluntariado Corporativo a partir de 2013 y la participación en la Mesa de Cooper Acción de Tigre.

En tanto, en 2018 se incorpora el análisis de cómo contribuye PL con sus iniciativas al cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible:



La Compañía pone foco en la calidad del servicio por lo que realiza una encuesta al 100% de los inquilinos para evaluar la satisfacción de los clientes.

PL presenta una clara identificación de las partes interesadas o stakeholders. La Compañía ha establecido los siguientes actores de relevancia y sus mecanismos de comunicación:

Grupo de Interés	Área Primaria de Interés	Mecanismo de Participación
Clientes	Satisfacción del Cliente Calidad del Servicio Promover la eficiencia en las operaciones Cumplimiento de la normativa y buenas prácticas corporativas.	Reportes trimestrales Reuniones de equipo Encuestas de Satisfacción Encuesta de Materialidad
Colaboradores	Compensación y beneficios Comunicación Oportunidades de desarrollo Gestión del Clima Laboral	Reuniones de equipo Comunicaciones internas Encuestas de Clima Gestión de desempeño Campañas y actividades con fines sociales
Proveedores	Cumplimiento legal y normativo Cumplimiento de lineamientos éticos y de transparencia corporativa	Reunión con proveedores Requisitos del Programa de Integridad Encuesta de Materialidad
Comunidad Local	Inversión social con foco en educación e inclusión Generación de empleo local Relación con Organizaciones de la Sociedad Civil (OSC)	Financiamiento de Proyectos Sociales Becas educativas Participación en eventos y actividades Programa de Voluntariado Corporativo Apoyo a OSC Encuesta de Materialidad
Entidades del Sector Logístico y Real Estate	Espacios de vinculación Capacidad de potenciar iniciativas y posicionar temas en agenda	Participación en eventos y actividades Membresías Encuesta de Materialidad
Gobierno	Cumplimiento Legal Políticas Públicas vinculadas al desarrollo económico y/o sector logístico	Reuniones con instancias de Gobierno Presentación de Proyectos de política pública
Accionistas e Inversores	Maximizar rentabilidad Cumplir con estándares requeridos Enfoque ESG	Reunión de Board de Directores Presentación de Reportes e información financiera Presentación de Balance Anual

Instituciones Financieras	Cumplir con estándares requeridos Ampliar base de financiamiento Enfoque ESG	Reuniones uno a uno Presentación de Reportes e información financiera
----------------------------------	--	--

Si bien FIX considera que las iniciativas mencionadas no son significativas en términos monetarios respecto a los resultados de la Compañía, se destaca que las mismas presentan un impacto positivo en las comunidades locales y contribuyen a mejorar su imagen y su “licencia para operar”. Adicionalmente, algunas iniciativas vinculadas a capacitación mejoran e incrementan la oferta de colaboradores eventuales futuros con conocimientos en logística.

FIX considera que las acciones de mayor impacto social, son aquellas vinculadas a su fuerte posicionamiento en el sector logístico, por ejemplo en el caso de la iniciativa “#SeamosUno”, donde la Compañía, a través del parque logístico de Esteban Echeverría, puso a disposición 14.000 metros cuadrados. En ese espacio se agrupan alimentos, se confeccionan las cajas y es el punto de distribución a los lugares seleccionados por el proyecto. “#SeamosUno”, iniciativa multisectorial que busca ayudar a millones de personas durante la urgencia derivada de la pandemia por el COVID-19, con 834.676 cajas producidas que equivalen a 10.850.788 kg. de alimentos.

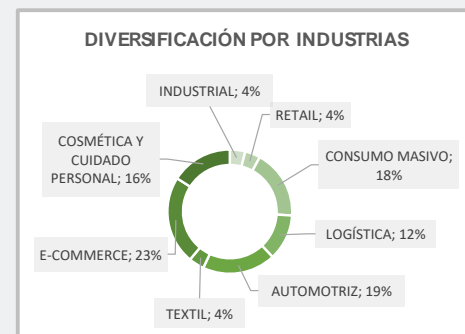
Además PL presenta un Mecanismo de Atención de Quejas de la Comunidad, que incluye el establecimiento de un buzón para la recepción de las inquietudes y quejas de la comunidad sobre el desempeño ambiental y social de PL.

En términos generales, la Compañía promueve la vinculación con sus grupos de interés prioritarios y lleva a cabo sus iniciativas considerando como guía la Norma ISO 26000 de Responsabilidad Social y los Principios del Pacto Global de Naciones Unidas, del cual la Sociedad es firmante desde 2016. A partir de oct’20, PL integra la Mesa Directiva de la Red Argentina del Pacto Global para el período 2020-2022.

Un punto de mejora refiere a una mayor integración de su cadena de valor en términos de factores ESG, lo que presentaría un efecto multiplicador. PL tiene como objetivo para 2021 tener un mayor conocimiento de la cadena de valor en términos de buenas prácticas e incluir en el proceso de Due Diligence un cuestionario de self assessment para conocer las acciones / iniciativas en relación a criterios ESG.

Desde Junio 2020, PL integra el Grupo Sostenibilidad en la Cadena de Valor del Pacto Global. Siendo la única empresa del sector logístico en formar parte de este grupo, la adhesión le permitirá a Plaza adquirir las herramientas necesarias para avanzar en la incorporación de Factores ESG en su Cadena de Valor y adquirir las mejores prácticas en la materia.

En tanto, la tendencia observada en los últimos años implica un crecimiento del comercio electrónico en detrimento del Retail, que se acentuó en la pandemia lo que puede derivar en cambios significativos en el negocio de logística para aquellos que no se adaptan. PL presenta una adecuada diversificación con un parque específico para MercadoLibre, principal jugador de e-commerce de la region que le permite estar a la vanguardia de los requerimientos en dicho sub-sector. No obstante, la demanda creciente respecto a necesidades específicas vinculadas al comercio electrónico de otros clientes podría derivar en una mayor necesidad de inversiones por parte de PL. Adicionalmente, se destaca la elevada calidad crediticia de los principales locatarios y que actualmente no presenta empresas vinculadas a actividades controversiales. Entre sus clientes, se destacan MercadoLibre, SC Johnson, Kimberly Clark, Bridgestone, DHL (Supply Chain), DHL (Global Forwarding), Natura Cosméticos, OCASA, ABB, Alparagas, TASA, Mirgor y Sodimac, entre otros.





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). A partir del año 2018 la Compañía implementa un Programa de Integridad, el cual cuenta con un Código de Ética y una Política Anticorrupción, los que constituyen los documentos principales del mismo.

En lo que refiere a la relación con proveedores y terceros, implementa procesos de Due Diligence y presenta un Código de Conducta de Socios de Negocios (proveedores, terceros y aquellos con quien se relaciona), el cual debe ser firmado por éstos. Asimismo, con el propósito de garantizar el cumplimiento, PL pone a disposición de colaboradores, proveedores y terceros una serie de canales de denuncias, denominados Línea Ética, administrada por una firma externa y a través de los cuales se comunica de manera anónima y confidencial, cualquier práctica que no se corresponda con los lineamientos éticos definidos en el Programa de Integridad. En tanto, la Compañía cuenta con un Comité de Ética y la designación de un Oficial de Cumplimiento, quienes cumplen un rol central en la supervisión y monitoreo del cumplimiento de la normativa vigente y buenas prácticas en la materia.

Asimismo, 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), elementos de cumplimiento de normativa ambiental y de seguridad y salud ocupacional.

Se destaca que todas las compras no habituales deben tener al menos 3 presupuestos (con excepción de urgencias que deben ser justificadas). En tanto, todas las contrataciones de servicios, habituales y no habituales 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.

En lo que refiere a controles de auditoría interna, si bien no aplica a todas las áreas de PL, se garantiza cierto grado de control a través del área de Auditoría Interna que se implementa en el marco del Sistema de Gestión Integral (SGI). Desde el inicio de la implementación de SGI a la fecha, PL ha ido incorporando de modo consistente las áreas que se encuadran dentro del Sistema de Gestión Integral, ampliando el alcance del mismo. La mayor parte de las áreas cuentan con Auditorías Internas y PL define como objetivo incorporar en 2021 las áreas restantes a la fecha.

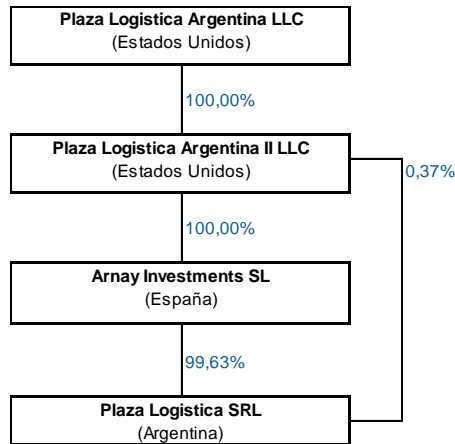
PL no cuenta con un comité de remuneraciones. El Directorio es quien aprueba la política de Recursos Humanos de la Compañía y es quien se encarga de determinar la elección, evaluación y remuneración de los gerentes de primera línea, en función de factores objetivos como rol a desempeñar, dedicación y experiencia. Los miembros del Directorio no reciben remuneración significativa por su designación como tales.

En tanto, se destaca que los principales ejecutivos presentan una elevada antigüedad en la Compañía. El CFO está en PL desde 2014 y el Gerente General, quien a su vez es socio, se encuentra desde el inicio de la Compañía en 2008.

FIX destaca que si bien no es obligatorio (sólo emitió obligaciones negociables), el directorio no presenta miembros independientes y la mayoría de los miembros del directorio cumplen funciones ejecutivas en la Entidad, explicado en parte por la reducida cantidad de colaboradores de la Compañía.

Adicionalmente, 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.

A continuación se puede observar la estructura del Grupo.



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 obligaciones negociables, por lo que se encuentra obligada a reportar sus Estados Financieros (así como toda información relevante) ante Comisión Nacional de Valores (CNV), los cuales son auditados por Ernst & Young.

El Directorio establece y propone a la Asamblea la conveniencia, la oportunidad y el monto de distribución de dividendos, así como, de corresponder, la capitalización de las utilidades del ejercicio, al realizar su propuesta de distribución de resultados a la Asamblea, considerando la estrategia general de la Compañía, la evolución y proyección de los negocios y los compromisos asumidos por la misma. Todas las acciones representativas del capital de PL están en pie de igualdad en cuanto al pago de dividendos. La Compañía no tiene y actualmente ni prevé establecer, una política de dividendos formal que rija el monto y pago de dividendos u otras distribuciones. No obstante, se destaca que PL no ha distribuido dividendos los últimos años y ha recibido aportes de capital significativos.

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%.

Blue Water Advisors es una empresa familiar, con base en Nueva York, fundada por Benjamin H. Griswold. Es accionista co-fundador de Plaza Logística Argentina LLC, a través de su sociedad Plaza Logística LLC. Su actividad principal es la compra, desarrollo y operación de activos Premium de bienes raíces. También cuenta con experiencia en empresas generadoras de energía en Estados Unidos.

PointState Capital es una empresa con base en Nueva York, fundada por Zach Schreiber. Es accionista de Plaza Logística Argentina LLC a través de su sociedad "Fort Pitt Ireland". Su actividad principal es la inversión en mercados alrededor del mundo y deuda. Su ingreso como accionista fue en 2016, aportando capital para la expansión de la empresa.

Anexos

Dictamen de Calificación

El Consejo de Calificación de FIX SCR S.A. AGENTE DE CALIFICACION DE RIESGO “afiliada de Fitch Ratings” - Reg. CNV N°9, reunido el 23 de mes de diciembre de 2020 ha decidido asignar la calificación ESG2(arg) a Plaza Logística S.R.L.

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

Fuentes de información

La presente calificación se determinó en base a la información cuantitativa y cualitativa de carácter privado y la siguiente información pública, disponible en www.cnv.gov.ar:

- Estados Financieros Consolidados anuales hasta el 31/12/19 e intermedios hasta el 30/09/2020.

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 2.500m², ii) playas de maniobras equivalentes (al menos) al 40% de la superficie construida, iii) oficinas de soporte, iv) hidrantes o sprinklers, v) pisos de alta resistencia, vi) baja densidad de columnas intermedias, vii) techos de altura mayor o igual a 8m. Quedan excluidos de la definición el Mercado Central y los centros de distribución.
- 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.

Las calificaciones incluidas en este informe fueron solicitadas por el emisor o en su nombre y, por lo tanto FIX SCR S.A. (Afiliada de Fitch Ratings) –en adelante la 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.