

REPORTE DE USO DE FONDOS Y BENEFICIOS AMBIENTALES

Bono Verde | Obligación Negociable Clase 15 (ONC 15)

Marzo de 2025

ÍNDICE

ACERCA DE
PLAZA LOGÍSTICA

FUNDAMENTOS

MARCO DE
FINANCIAMIENTO
SOSTENIBLE

PRINCIPIOS DE
BONOS VERDES

Acerca de Plaza Logística

Plaza Logística S.R.L. (la “Compañía”) es una empresa argentina dedicada al desarrollo y administración de parques logísticos. La empresa desarrolla naves logísticas de calidad Triple A. Al 31 de diciembre de 2024, 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 517.400 m² de infraestructura logística y 65.823 m² de Landbank. Adicionalmente, la Compañía se encuentra finalizando el desarrollo de 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.

La Compañía está comprometida 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 9001¹, ISO 14001² e ISO 45001³ para la administración de sus parques logísticos. Con 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 para mitigar los impactos de su actividad y promover el cuidado del medioambiente.

En 2024, Plaza Logística publicó su Marco de Financiamiento Sostenible (el “Marco”), siendo la primera Compañía en la República Argentina en desarrollar un documento de estas características. El Marco permite consolidar la estrategia de sostenibilidad, alineando la gestión ASG a los objetivos del negocio.

La publicación del Marco se complementa con una serie de hitos significativos de la Compañía en materia de emisión de Bonos SVS, entre los que se destacan: ser la primera Compañía privada en la República Argentina en emitir un Bono Sostenible (verde + social) en febrero 2021; en emitir un Bono Verde por el re-etiquetado de su primera Obligación Negociable Clase 1 y en integrar el Panel de Bonos Verdes, Sociales y Sostenibles de ByMA (Bolsas y Mercados Argentinos) en 2019.

La emisión de la Obligación Negociable Clase 15 (“ONC 15” / “Bono Verde” / “Proyecto Verde Elegible”), representó la primera emisión vinculada al Marco de Financiamiento Sostenible de la Compañía.

El presente Reporte, describe el marco conceptual de los Bonos Verdes, Sociales y/o Sostenibles; las principales características del Marco; y los criterios de asignación de fondos asociados a la emisión de la ONC 15, considerando las principales conclusiones de la Opinión de Segundas Partes (“SPO” por sus siglas en inglés) emitida por FIX SCR (afiliada de Fitch Ratings) en noviembre de 2024 sobre el Marco de Financiamiento Sostenible de la Compañía.



1. ISO 9001:2015 Sistemas de Gestión de la Calidad.
2. ISO 14001:2015 Sistemas de Gestión Ambiental.
3. ISO 45001:2018 Sistemas de Gestión en Seguridad y Salud Ocupacional.

Fundamentos

En línea con el desarrollo de la financiación sostenible a nivel internacional, 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](#), 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

Los Social Bond Principles (SBP) definen los 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

Los Green Bond Principles (GBP) definen los 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.

BONOS SUSTENTABLES

Sustainability Bond Guidelines (SBG) definen los Bonos Sustentables como aquellos bonos donde los fondos se aplicarán exclusivamente a financiar o refinanciar, en forma total o parcial, una combinación de proyectos verdes y sociales que estén alineados con los cuatro componentes principales de los GBP y SBP. Es decir, acumulan las características de los Bonos Sociales y de los Bonos Verdes.

En este contexto de crecimiento sostenido de las finanzas sostenibles en nuestro país, la emisión de un Bono Verde 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 organismos multilaterales (BID Invest y U.S. International Development Finance Corporation, o “DFC”), quienes han acompañado el 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.



Marco de Financiamiento Sostenible

Con el propósito de continuar fortaleciendo su rol en el financiamiento sostenible, la Compañía desarrolló un Marco de Financiamiento Sostenible, que le permitirá consolidar su estrategia de sostenibilidad, alineando la gestión ambiental, social y de gobierno corporativo (“ASG”) a sus objetivos del negocio.

El Marco de Financiamiento Sostenible establece los criterios de nuestros bonos verdes, sociales y/o sostenibles para financiar y/o refinanciar, total o parcialmente, proyectos nuevos y/o existentes que estén alineados a los cuatro componentes principales de los Principios de Bonos Verdes (“GBP” por sus siglas en inglés) y/o Principios de Bonos Sociales (“SBP” por sus siglas en inglés). Para el caso de refinanciamiento de Proyectos existentes, se podrán asignar a proyectos que hubieran sido financiados dentro de los 24 meses anteriores a la fecha de emisión del instrumento. Los proyectos pueden incluir: inversiones, construcciones, instalaciones, ampliaciones, mantenimiento, reformas, mejoras, capital de trabajo, adquisiciones y/u otros gastos relacionados, que se enmarquen y/o contribuyan al desarrollo de las categorías de Proyectos Elegibles que se definen a continuación:

- 1 **Categoría Verde:** Edificios Ecológicos y/o Energía Renovable y/o,
- 2 **Categoría Social:** Avances Socioeconómicos y Empoderamiento.

FIX SCR emitió una Opinión de Segundas Partes (“SPO” por sus siglas en inglés) en noviembre de 2024, que involucró la revisión de los cuatro componentes principales de los Principios de Bonos Verdes, Sociales y Sostenibles del ICMA. La SPO concluye que el Marco de Financiamiento Sostenible de Plaza Logística presenta una Alineación FUERTE a los Principios de Bonos Verdes de 2021 (GBP; Green Bond Principles), Principios de Bonos Sociales 2023 (SBP; Social Bond Principles) y los Lineamientos o Guía de los Bonos Sostenibles (SBG; Sustainable Bond Guideliness) publicados por 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).

La Opinión de Segundas Partes fue publicada en el sitio web de BYMA, apartado [Panel de Bono SVS](#) y en el sitio web de Plaza Logística, apartado [Inversores](#), sección Obligaciones Negociables junto con el Marco de Financiamiento Sostenible.

Principios de Bonos Verdes

La ONC 15 es la primera emisión de la Compañía alineada a su Marco de Financiamiento Sostenible, y como tal, cumple con los cuatro componentes principales de los Principios de Bonos Verdes (“GBP” por sus siglas en inglés).



PRINCIPIOS DE BONOS VERDES

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 ONC 15 se destinaron a la construcción de una nave logística de calidad Triple A (“Proyecto Verde Elegible”), para el desarrollo de operaciones logísticas por parte de empresas nacionales o multinacionales, ubicada en el inmueble concesionado por la CMCBA⁴, según se describe en el Prospecto⁵ de emisión.

El Proyecto Verde Elegible se encuadra en la categoría Edificios Ecológicos, al incorporar 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.

La incorporación del estándar EDGE durante la etapa de construcción permite generar resultados ambientales positivos, tales 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. Adicionalmente, en 2021, la Compañía recibió el reconocimiento de EDGE Champion otorgado por el IFC, distinción que se otorga a aquellas compañías que cuentan con más del 80% de su portfolio certificado de acuerdo a EDGE. Cabe destacar que, a la fecha de emisión del presente Reporte, la totalidad de los parques logísticos operativos de la Compañía se encuentran certificados bajo este estándar.

De acuerdo con lo definido en el Marco, los indicadores asociados a la categoría elegible son:

EDIFICIOS ECOLÓGICOS

Eficiencia energética

unidad de medida en MWh/año, o un % respecto de la línea base informada por EDGE

Energía incorporada por materiales

unidad de medida en GJ (gigajoules), o un % respecto de la línea base informada por EDGE

Consumo de agua

unidad de medida en m³/año, o un % respecto de la línea base informada por EDGE

Emisiones de GEI (Gases de Efecto Invernadero)

evitadas en operación: unidad de medida tCO₂/año (toneladas de dióxido de carbono equivalente al año), o un % respecto de la línea base informada por EDGE

La Compañía reportará, una vez obtenida la certificación EDGE, los resultados para los indicadores descriptos.

Con relación a su contribución al cumplimiento de los ODS, el Proyecto Verde Elegible tiene el potencial de contribuir en los siguientes:

ALINEACIÓN ODS



4. Corporación Mercado Central de Buenos Aires.

5. El Prospecto de emisión se encuentra publicado en el sitio web de la Compañía, apartado Inversores, junto con el resto de la documentación relacionada a la emisión ONC 15.

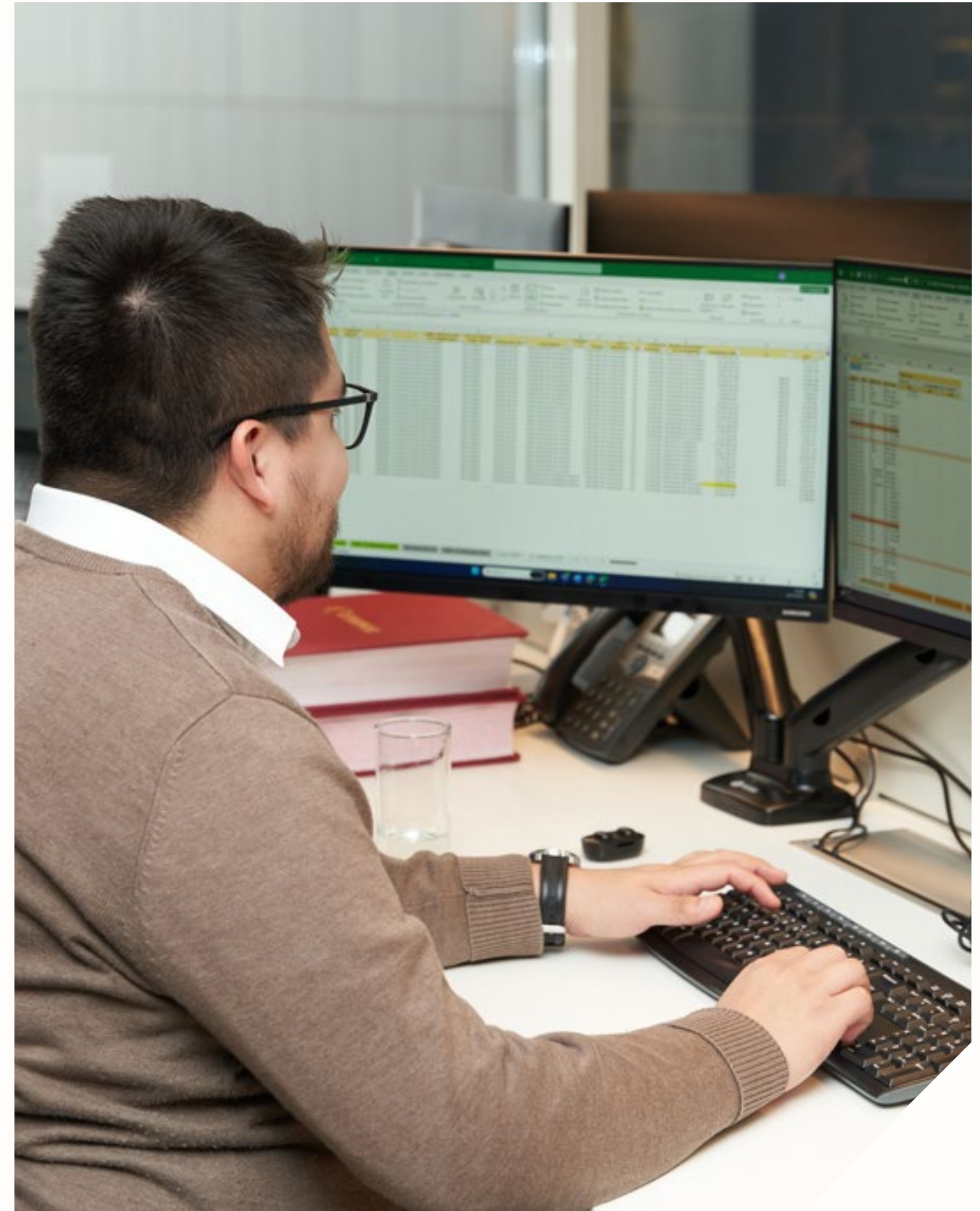
2. Proceso de evaluación y selección de proyectos

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, sobre el Marco y de acuerdo se describe en la Opinión de Segundas Partes, se destaca el siguiente detalle con relación al proceso de evaluación y selección de proyectos:

- La Gerencia es el órgano responsable de evaluar y seleccionar los Proyectos Elegibles.
- En el proceso de evaluación y selección, se considera el análisis de prospectos de inversión en temas financieros y los impactos ambientales y/o sociales relacionados.
- Intervienen en el proceso de análisis las siguientes áreas, con reporte directo al Gerente General de la Compañía: área de Finanzas (Director Financiero y Gerente de Finanzas Corporativas), área de Nuevos Desarrollos (Director Comercial y de Nuevos Desarrollos) y área de Sustentabilidad (Gerencia de Sustentabilidad) y, eventualmente, otras áreas, según sea requerido.
- El seguimiento⁶ de los Proyectos Elegibles es realizado por las áreas intervinientes bajo la supervisión de la Gerencia, quien evalúa su grado de avance. El monitoreo de los indicadores, asociados a los resultados ambientales y/o sociales estimados, los realiza la Compañía, con base en los procedimientos definidos en el marco de su Sistema de Gestión Integrado (SGI). La Compañía podrá definir, en caso de considerarlo conveniente, la contratación de un tercero para la realización del monitoreo, así como su alcance.
- En caso de realizarse y/o sucederse modificaciones significativas sobre los Proyectos Elegibles, la Gerencia las informará a través de los mecanismos de mercado adecuados y de los Reportes anuales.

6. En lo que refiere a la trazabilidad de los Proyectos Elegibles en la categoría elegible: Edificios Ecológicos: la Compañía contratará a un tercero experto en la materia quien realizará las mediciones a los edificios para verificar que estos cumplan con los lineamientos del estándar EDGE y realizará las auditorías requeridas por el ente certificador.



3. Gestión de los fondos

El Proyecto Verde Elegible es desarrollado directamente por la Compañía. Durante el plazo de asignación, los fondos se mantuvieron de forma diferenciada en una cuenta, destinada exclusivamente para identificar y asegurar que dichos montos fueran utilizados hasta su asignación total.

El monto neto de la emisión fue de USD 9.587.538. El 100% del monto neto se destinó a financiar parcialmente el desarrollo de una nave logística Triple A, ubicada en el inmueble concesionado por la Corporación Mercado Central de Buenos Aires.

La Compañía inició la asignación de fondos al Proyecto Verde Elegible a partir de 4 de diciembre de 2024 y a la fecha de publicación de este Reporte ha aplicado la totalidad de los fondos netos de la ONC 15.

En lo que refiere a inversiones temporales de los fondos, no se ha realizado ninguna inversión transitoria con los fondos recibidos de la ONC 15.

A continuación, se incluye el cronograma de ejecución del Proyecto Verde Elegible, considerando las etapas que contempla el desarrollo de obra hasta su finalización:

CRONOGRAMA	1Q24	2Q24	3Q24	4Q24	1Q25	2Q25	3Q25	4Q25
Permisos Mov. Suelo								
Mov. Suelo								
Permiso Obra Civil								
Obra Civil								

Se destaca que, a la fecha del presente Reporte, se están finalizando las tareas relativas al movimiento de suelo y en paralelo se ha iniciado el montaje de la estructura metálica u obras civiles complementarias.

4. Informes

El presente Reporte es el primer Informe anual que la Compañía emite referido al uso de fondos y beneficios ambientales de la ONC 15.

La Compañía publicará los resultados ambientales de la ONC 15 una vez que el Proyecto Verde Elegible obtenga la certificación EDGE, considerando los siguientes indicadores tentativos de medición para el aspecto ambiental.

INDICADORES DE DESEMPEÑO AMBIENTAL

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

