FIX asigna la calificación ESG2(arg) a Plaza Logística S.R.L.

23 de diciembre de 2020

FIX (afiliada de Fitch Ratings), en adelante FIX, asignó la calificación ESG2(arg) a Plaza Logística S.R.L. (Plaza Logística o PL)

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). 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. 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%.

FACTORES RELEVANTES

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.

PL ha recibido préstamos de distintos organismos multilaterales cuyos 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.

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 Auditoria 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. 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.

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.

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 vinculado a e-commerce 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.

FIX considera que el Gobierno Corporativo de PL es adecuado 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. 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.

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. 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). 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.

NOTAS RELACIONADAS Y METODOLOGÍA APLICABLE:

FIX utilizó el Manual de Calificación de ESG presentado ante la *Comisión Nacional de Valores* (disponible en www.cnv.gob.ar).

El informe correspondiente se encuentra disponible Disponibles en nuestra página web www.fixscr.com

CONTACTOS

Analista Principal y Responsable del Sector

Gustavo Ávila

Director

gustavo.avila@fixscr.com

+54 11 5235-8142

Analista Secundario

Cándido Pérez

Director Asociado

candido.perez@fixscr.com

+54 11 5235-8119

Relación con los Medios: Diego Elespe, Head Comercial y de Desarrollo de Negocios

diego.elespe@fixscr.com

+5411 5235-8100/10

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FIX SCR S.A. AGENTE DE CALIFICACIÒN DE RIESGO (Afiliada de Fitch Ratings), 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. ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB WWW.FIXSCR.COM. LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FIX SCR S.A., 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. FIX SCR S.A. PUEDE HABER PROPORCIONADO OTRO SERVICIO ADMISIBLE A LA ENTIDAD CALIFICADA O A TERCEROS RELACIONADOS. LOS DETALLES DE DICHO SERVICIO DE CALIFICACIONES SOBRE LAS CUALES EL ANALISTA LIDER ESTÁ BASADO EN UNA ENTIDAD REGISTRADA ANTE LA UNIÓN EUROPEA, SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FIX SCR S.A.

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 SCR S.A. se basa en información fáctica que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que FIX SCR S.A. considera creíbles. FIX SCR S.A. 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 SCR S.A. 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 SCR S.A. deben entender que ni una investigación mayor de hechos, ni la verificación por terceros, puede asegurar que toda la información en la que FIX SCR S.A.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 SCR S.A. debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes, con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. 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 SCR S.A. es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión se basa en criterios establecidos y metodologías que FIX SCR S.A. evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones son un producto de trabajo colectivo de FIX SCR S.A. y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por la calificación. La calificación 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 SCR S.A. no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de FIX SCR S.A. son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de FIX SCR S.A. 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 SCR S.A. no es un prospecto de emisión ni un substituto 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 SCR S.A. FIX SCR S.A. 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 SCR S.A. 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 SCR S.A. 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 SCR S.A. no constituye el consentimiento de FIX SCR S.A. 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 SCR S.A. pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.