FIX (afiliada de Fitch Ratings) baja a BSS2(arg) la calificación de Bono Sostenible a las ON Clase 6 emitidas por Plaza Logística S.R.L.

11 de abril de 2022

FIX (afiliada de Fitch Ratings) -en adelante “FIX”-, bajó la Calificación de Bono Sostenible a las Obligaciones Negociables Clase 6 emitidas por Plaza Logística S.R.L. a BSS2(arg) desde BSS1(arg), manteniendo la Perspectiva Estable.

FACTORES RELEVANTES DE LA CALIFICACIÓN

FIX concluye que la Obligación Negociable Clase 6 (ON Clase 6) emitida por PL el 24.02.2021 por un valor nominal de 26.576.111 UVAs (1 UVA=$67,73), está alineada a los cuatro componentes principales de la Guía de los Bonos Sostenibles (Bonos con impacto ambiental y social positivo alineados a los GBP y SBP por sus siglas en inglés) del ICMA (International Capital Market Association) generando un impacto ambiental y social positivo. El vencimiento de la ON Clase 6 se producirá el 24.08.2024.

La baja de calificación a BSS2(arg) se fundamenta en que la Compañía al cierre de dic’21 no había iniciado la obra de construcción de la nave logística planeada originalmente. La Compañía realizó una modificación del proyecto original, siendo el nuevo uso de los fondos la construcción de dos naves logísticas, las cuales al igual que lo previsto originalmente, se desarrollarán en los parques multi-cliente que la Compañía ya posee en el Gran Buenos Aires. Asimismo, el Proyecto SVS incorporará en la etapa de construcción el estándar EDGE y prevé la generación de empleos para el segmento de jóvenes y mujeres en el sector logístico.

Los fondos netos provenientes de la emisión de la ON Clase 6 se destinarán, luego del cambio, a la construcción de dos naves logísticas de calidad Triple A, para el desarrollo de operaciones logísticas, ubicada en dos de los parques multi-cliente de la Compañía. Dicho Proyecto SVS se encuadra dentro de los GBP en la categoría de edificios “verdes” o ecológicos, debido a que el Proyecto SVS incorporará en la etapa de construcción, de ambas naves, el estándar EDGE generando un impacto ambiental positivo directo. Por su parte, en relación al aspecto social, el Proyecto SVS presenta impacto social positivo a través de la generación de empleo y avances socioeconómicos y empoderamiento, especialmente en el segmento de jóvenes de 18 a 25 años y mujeres en el sector logístico, mediante la creación de nuevos empleos directos e indirectos que generarían PL, sus proveedores, sus clientes y los operadores que tengan actividad en las naves logísticas a ser construidas en el parque de la Emisora.

En tanto, el proceso para la evaluación y selección del Proyecto SVS se encuentra en línea con los estándares institucionales, siendo Plaza Logística uno de los principales desarrolladores de parques logísticos con más de 400.000 m2 desarrollados en sus 6 parques. PL seleccionará a una o más constructoras de primera línea para el Proyecto SVS mediante un proceso competitivo y transparente. Dicho proceso contemplará la obligación de dar cumplimiento con los estándares EDGE antes mencionados. Si bien el Proyecto SVS presenta riesgo de construcción, el mismo se encuentra mitigado por la trayectoria de PL, su fortaleza crediticia (se encuentra calificada por FIX en AA-(arg)PE) y el hecho de que el Proyecto SVS sea una expansión de parques 100% operativos. Además se destaca que la Compañía cuenta con una calificación de ESG2(arg) por FIX. Por su parte, ambas naves no cuentan con tenants definidos, por lo que, la Compañía realizará sus mejores esfuerzos a fin de lograr el

efectivo cumplimiento de los impactos sociales, cuyos requisitos se encontrarán establecidos en los contratos de locación.

Durante el plazo de asignación de fondos, un equipo designado por la Emisora implementará los mecanismos a ser utilizados para garantizar la correcta trazabilidad en el uso de los mismos. Entre otras medidas, se mantendrán los fondos de forma diferenciada en una cuenta bancaria, o comitente, creada específicamente a los efectos de tener dichos montos identificados constantemente hasta su asignación total. Si bien existe riesgo de fungibilidad dado que el control es realizado por la misma Emisora, no hay SPV ni fideicomiso, dicho riesgo se ve mitigado por el Gobierno Corporativo y Character de Plaza Logística.

En cuanto a la generación de reportes, la Compañía elaborará en forma anual un reporte sobre el impacto de la emisión de la Obligación Negociable, durante la vida de la emisión. Dicho reporte podrá ser validado por un revisor externo independiente, a requerimiento de la Emisora, para su posterior publicación en el sitio web de la Emisora, en la página web de ByMA y en la AIF, y contendrá la siguiente información: (a) descripción del Proyecto SVS y los montos involucrados, incluyendo, el porcentaje de los ingresos que se han asignado al Proyecto SVS, y a la financiación; (b) en caso de corresponder, individualización de montos que aún no han sido destinados a la financiación del Proyecto SVS, identificando su situación actual; c) descripción de los desvíos esperados relativos al Proyecto SVS; y (d) indicadores de desempeño ambiental y social cualitativos y medidas cuantitativas (cuando sea factible) del Proyecto SVS.

INFORMES RELACIONADOS Y METODOLOGÍA APLICABLE

FIX utilizó el Manual de Evaluación de Bonos Verdes, Sociales y Sostenibles presentado ante la Comisión Nacional de Valores (disponible en www.cnv.gov.ar).

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

Contactos

Analista Principal y Responsable del Sector (Finanzas Sostenibles)
Gustavo Ávila
Director
gustavo.avila@fixscr.com
+54 11 5235 – 8142

Analista Secundario
Candido Pérez
Director Asociado
candido.perez@fixscr.com
+54 11 5235 – 8100

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.