

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Socios de

PLAZA LOGISTICA S.R.L.

CUIT: 30-65594238-2

Domicilio legal: Alem 855, Piso 16, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

I. Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de PLAZA LOGISTICA S.R.L. (“la Sociedad”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, y los estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, así como la información explicativa de los estados financieros, que incluye un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (“NIA”) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (“IAASB” por su sigla en inglés). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes de la Sociedad de conformidad con el “Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia)” del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código del “IESBA”, por su sigla en inglés) junto con los requerimientos que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código del IESBA. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y apropiada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, resulten ser de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros. Estas cuestiones son tratadas en el contexto de nuestra auditoría y formación de opinión sobre los estados financieros en su conjunto, y no son objeto de una opinión por separado. Para la cuestión del período actual incluida más abajo en esta sección, la descripción de cómo fue tratada en nuestra auditoría se proporciona en ese contexto.

Hemos cumplido con las responsabilidades que se describen más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe, incluso en relación con esta cuestión. En consecuencia, nuestra auditoría incluyó la aplicación de procedimientos diseñados para responder a nuestra evaluación de los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluidos los procedimientos aplicados para tratar la cuestión que se incluye a continuación, proporcionan la base para nuestra opinión de auditoría sobre los estados financieros adjuntos.

Valuación de las propiedades de inversión terminadas- Determinación del valor de mercado y de flujo de fondos descontados

Descripción de la cuestión clave

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad reporta \$ 51.128 millones en propiedades de inversión terminadas, medidas a su valor razonable de acuerdo con la NIC 40, que representan aproximadamente el 78% del total de su activo a dicha fecha. Asimismo, el revalúo de esas propiedades en el ejercicio 2022 arrojó una pérdida por revalúo neto del efecto de la inflación de \$ 6.034 millones incluida en el estado del resultado integral.

Como se describe en la Nota 10 a los estados financieros adjuntos, para obtener el valor razonable de sus propiedades de inversión terminadas, la Sociedad se basó en el trabajo de expertos independientes, que utilizaron como técnicas de valuación el enfoque de mercado para las propiedades sobre terrenos propios, y la metodología de flujos de fondos proyectados para las propiedades sobre terrenos concesionados. Asimismo, en dicha nota se describe la metodología y el proceso de valoración de las propiedades, los supuestos utilizados y la sensibilidad de las estimaciones realizadas a cambios en algunos de esos supuestos.

La valuación de las propiedades de inversión terminadas representa una cuestión clave de nuestra auditoría debido a la importancia de los importes involucrados, y a que el proceso de estimación del valor razonable de esos activos es por su naturaleza subjetivo, y requiere el uso de terceros calificados y la utilización de una serie de supuestos y estimaciones significativos, tanto para la determinación de las cotizaciones comparables por área a utilizar como para la determinación de los flujos de fondos futuros y de la tasa de descuento a aplicar. Estas estimaciones se realizan bajo las condiciones de incertidumbre que rodean a la economía argentina y, principalmente, al mercado inmobiliario. Cambios en los supuestos utilizados podrían conducir a una variación relevante en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión, con efecto significativo en los estados financieros.

Cómo fue tratada la cuestión clave en nuestra auditoría

Hemos obtenido un entendimiento de las políticas y procesos establecidos por la Gerencia para la valuación de las propiedades de inversión terminadas.

Para probar las valoraciones en las que la Sociedad basó las mediciones de las propiedades de inversión terminadas a valor razonable, nuestros procedimientos incluyeron, entre otros, evaluar la independencia, competencia y capacidades técnicas de los valuadores externos, y con la asistencia de nuestros especialistas en valuación también evaluamos los modelos utilizados tanto en su metodología como en su corrección aritmética. Para las propiedades de inversión terminadas sobre terrenos concesionados hemos considerado, en particular, las variables macroeconómicas como la tasa de inflación, la tasa de devaluación y la tasa de descuento, comparándolas con información de mercado y otras fuentes externas utilizadas para determinar los flujos de fondos futuros descontados. También hemos comparado los montos de los alquileres futuros con los contratos de largo plazo firmados e información de mercado. En el caso de las propiedades de inversión terminadas sobre terrenos propios hemos evaluado las cotizaciones utilizadas como comparables con información de mercado, así como los factores de ajuste

aplicados a dichas cotizaciones. Finalmente, hemos evaluado las revelaciones realizadas en las notas a los estados financieros.

Información distinta de los estados financieros y del informe de auditoría correspondiente (“otra información”)

Otra información comprende la información incluida en (a) la Memoria de la Gerencia, y (b) la Reseña Informativa, que es presentada por la Sociedad juntamente con los estados financieros para cumplimentar las normas respectivas de la CNV. Esta información es distinta de los estados financieros y de nuestro informe de auditoría correspondiente. La Gerencia es responsable de la otra información.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia significativa entre la otra información y los estados financieros o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría, o si por algún otro motivo parece que existe una incorrección significativa. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos, en lo que es materia de nuestra competencia, que en la otra información existe una incorrección significativa, estamos obligados a informarlo. No tenemos nada que informar al respecto.

Responsabilidades de la Gerencia en relación con los estados financieros

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros la Gerencia es responsable de evaluar la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Gerencia tiene intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no existe otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección significativa cuando ella exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y apropiados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Gerencia.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la Gerencia, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en lo elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son apropiadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logre una presentación razonable.

Nos comunicamos con la Gerencia en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados, y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la Gerencia una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con independencia, y comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones que razonablemente se pensaría que afectan nuestra independencia y, en su caso, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

De las cuestiones comunicadas a la Gerencia, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque puede preverse razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

II. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- (a) En nuestra opinión, los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas pertinentes de la Ley General de Sociedades y de la CNV.
- (b) Los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 se encuentran transcritos en el libro Inventarios y Balances, y surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las normas legales vigentes.

- (c) Al 31 de diciembre de 2022, la deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino, que surge de los registros contables de la Sociedad, asciende a \$ 5.292.056, no siendo exigible a esa fecha.
- (d) Hemos aplicado en nuestra auditoría de los estados financieros de la Sociedad los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo previstos en las normas profesionales vigentes.
- (e) Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 hemos facturado honorarios por servicios de auditoría prestados a la Sociedad que representan el 64% del total facturado a la Sociedad por todo concepto, el 88% del total de servicios de auditoría facturados a la Sociedad y controladora y el 81% del total facturado a la Sociedad y controladora por todo concepto.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
9 de marzo de 2023

PISTRELLI, HENRY MARTIN Y ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 13

JAVIER E. LEONE
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 312 – F° 49