

INFORME ESPECIAL DE LOS CONTADORES PÚBLICOS INDEPENDIENTES SOBRE LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO EQUITATIVO DE COMPRA DE ACCIONES POR TOMA DE CONTROL

Al Señor

Esteban Antonio Nofal

CUIT: 20-18205306-7

Domicilio real: Dardo Rocha 2941

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

1. Objeto del encargo

Hemos sido contratados por **Esteban Antonio Nofal** (en adelante, el “Comprador”) para emitir un informe especial sobre la determinación del precio equitativo respecto de la compra del 45,49 % de las acciones del capital social, representativas del 45,48 % de los votos de **CELULOSA ARGENTINA S.A.**, para su presentación ante la Comisión Nacional de Valores (en adelante, “la CNV”) de acuerdo, con lo requerido por dicho organismo en su Texto Normativo Ordenado 2013 - Título III, Capítulo II, Sección II, artículo 10 inciso c).

La emisión de un informe especial independiente de opinión sobre la determinación del precio equitativo se fundamenta en el marco de la oferta pública de adquisición de acciones obligatoria por toma de control por parte de la parte compradora de acuerdo con lo establecido en el artículo 88 de la Ley N° 26.831 de Mercado de Capitales y su reglamentación.

Los elementos para la determinación del precio equitativo se adjuntan como Anexo I, II y III, y han sido firmados por nosotros para propósitos de identificación solamente, y en adelante, referida como “la Información objeto del encargo”.

2. Responsabilidad de Esteban Antonio Nofal

El comprador es responsable de la preparación y presentación de “la Información objeto del encargo” contenida en los Anexos I, II y III, de acuerdo con lo requerido por las normas establecidas por la CNV y del cumplimiento de las disposiciones de la Ley N° 26.831 en relación con la oferta pública de adquisición de acciones.

3. Responsabilidad de los contadores públicos

Nuestra responsabilidad consiste en la emisión del presente informe especial, basado en nuestra tarea profesional, que se detalla en la sección siguiente para cumplir con los requerimientos de la CNV. Somos independientes del Comprador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA) y de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE).

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 179 228

DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 305 F° 108

4. Tarea profesional

Nuestra tarea profesional fue desarrollada de conformidad con las normas sobre informes especiales establecidas en la sección VII.C de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE y consistió en la aplicación de ciertos procedimientos necesarios para corroborar cierta información incluida en los Anexos I, II y III adjuntas. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la tarea que nos permita emitir el presente informe especial.

En un encargo para emitir un informe especial, se aplica una serie de procedimientos, y se limita a dar una manifestación de hallazgos derivados de la tarea, que son los resultados obtenidos de los procedimientos aplicados. Este servicio mejora la confiabilidad de la información objeto del trabajo, al estar acompañada por una manifestación profesional independiente que es diferente de la de los encargos de aseguramiento incluidos en los capítulos III, IV y V de la Resolución Técnica N° 37.

Los procedimientos detallados abajo han sido aplicados sobre los registros y documentación que nos fueron suministrados por el Comprador. Nuestra tarea se basó en la premisa que la información proporcionada es precisa, completa, legítima y libre de fraudes y otros actos ilegales, para lo cual hemos tenido en cuenta su apariencia y estructura formal.

Los procedimientos realizados consistieron únicamente en:

- a) Lectura y análisis de la Oferta irrevocable A/2025 de fecha 19 de septiembre de 2025 y su Apéndice I adjunto, denominado “Contrato de compraventa”, realizada por el Comprador a los señores Douglas Albrecht, José Urtubey y Juan Manuel Collado y a la sociedad Tapebicua Cayman Ltd. (en adelante, los “Vendedores”) y de la “Carta de aceptación” de la oferta de fecha 19 de septiembre de 2025.
- b) Lectura y análisis del “Acuerdo complementario” de fecha 19 de septiembre de 2025 y su Apéndice I adjunto, celebrado entre los señores Douglas Albrecht, José Urtubey y Juan Manuel Collado y el Comprador.
- c) Verificación de la tenencia accionaria de Tapebicua Investment Company S.L. en Celulosa Argentina S.A. con el “Registro de accionistas – Constancia de saldo en cuenta de accionista” emitido por la Caja de Valores con fecha 28 de julio de 2025.
- d) Relevamiento de la comunicación efectuada por Celulosa Argentina S.A. a la CNV el 19 de septiembre de 2025, relacionada con la compra - venta del paquete accionario y el cambio de control por venta de participación accionaria, respectivamente.
- e) Lectura de la Declaración Jurada proporcionada por la parte Compradora sobre la inexistencia de compras o ventas de acciones de Celulosa Argentina S.A., durante los doce meses inmediatos anteriores al 19 de septiembre de 2025, de acuerdo con lo mencionado en el Anexo I, apartado 2, adjunto.
- f) Identificación del marco regulatorio para determinar el precio equitativo bajo la normativa del artículo 88 de la Ley N° 26.831 de Mercado de Capitales y artículo 10 de la Sección II, Capítulo II del Título III y Sección III, Capítulo II del Título III de las normas de la CNV.

LIAICK LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 229

DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 305 F° 108

4. Tarea profesional (Continuación)

- g) Cotejo de la información incluida en el Anexo II proporcionada por la Compradora con la Solicitud de excepción presentada a la CNV con fecha 22 de septiembre de 2025 y la nota NO-2025-112315134-APN-GE#CNV de fecha 8 de octubre de 2025.
- h) Revisión de la determinación del precio equitativo de la acción de CELULOSA ARGENTINA S.A. expuesto en el Anexo III bajo normativa de la Ley de Mercado de Valores y normas de la CNV citados en el inciso f) del presente informe.
- i) Revisión de cálculos matemáticos.

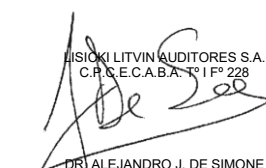
5. Manifestación profesional

Sobre la base del trabajo realizado, cuyo alcance se describe en la sección precedente, informamos que de las corroboraciones realizadas no surgieron hallazgos que afecten la determinación del mayor precio pagado incluida en el Anexo I adjunto y del precio equitativo incluida en el Anexo III adjunto, de conformidad con lo previsto en el apartado I) del artículo 88 de la Ley N° 26.831 y modificatorias.

6. Otras cuestiones: Restricción a la distribución y uso de este informe

Nuestro informe ha sido preparado exclusivamente para uso del Sr. Esteban Antonio Nofal y del Directorio, Consejo de Vigilancia y Comité de auditoría de Celulosa y para su presentación ante la CNV en relación con oferta pública de adquisición de acciones obligatoria por toma de control. Por lo tanto, no asumimos responsabilidad por su distribución o utilización por partes distintas a las aquí mencionadas.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 16 de octubre de 2025.



LUIS KILITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228

DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 305 F° 108

ANEXO I- DETERMINACIÓN DEL MAYOR PRECIO PAGADO

- 1) Determinación del valor por el precio más elevado que el Oferente hubiera pagado o acordado por los valores negociables objeto de la oferta durante los doce (12) meses previos al comienzo del período durante el cual se debe realizar la oferta pública de adquisición.

Operación realizada por el comprador el 19 de septiembre de 2025:

Participación indirecta a través de Tapebicuá Investment Company	Cantidad de acciones		Votos	
Acciones ordinarias 1 voto	4.138.336.653	(a)	4.138.336.653	(a)
Acciones ordinarias 5 votos	8.864	(b)	44.320	(b) x 5
Acciones preferidas	2.785.669	(c)	0	
Total	4.141.131.186	(d) = (a)+(b)+(c)		

Participación directa de NOFAL ESTEBAN	Cantidad de acciones		Votos	
Acciones ordinarias 1 voto	452.680.692	(e)	452.680.692	(e)

Participación total de NOFAL ESTEBAN	Cantidad de acciones		Votos	
Acciones ordinarias 1 voto	4.591.017.345	(f)=(a)+(e)	4.591.017.345	(f)=(a)+(e)
Acciones ordinarias 5 votos	8.864	(b)	44.320	(b) x 5
Acciones preferidas	2.785.669	(c)	0	
	4.593.811.878	(g)=(f)+(b)+(c)	4.591.061.665	(l) = (f)+(b) x5

Celulosa Argentina S.A.	Cantidad de acciones		Votos	
Acciones ordinarias 1 voto	10.093.818.443	(h)	10.093.818.443	(h)
Acciones ordinarias 5 votos	360.625	(i)	1.803.125	(i) x 5
Acciones preferidas	3.251.316	(j)		
Total de acciones de Celulosa Argentina S.A.	10.097.430.384	(k) = (h)+(i)+(j)	10.095.621.568	(j) = (h)+(i) x5

Porcentaje de Adquisición	45,49%	(g)/(k)	45,48%	(l)/(j)
----------------------------------	---------------	----------------	---------------	----------------

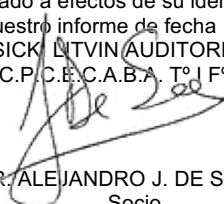
Cálculo del precio por acción

USD

Importe abonado	1
Sustitución de avales otorgados a Ukesy Investment S.A.	1.771.992
Total	1.771.993 (m)
Precio por acción	0,0004 (m)/(g)
Precio por 100 acciones	0,0386

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 16/10/2025
LISICKI & TUVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228


ESTEBAN ANTONIO NOFAL


DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 305 F° 108

ANEXO I- DETERMINACIÓN DEL MAYOR PRECIO PAGADO (Cont.)

2) Determinación del precio más elevado

Se deja constancia que durante el período de doce (12) meses inmediatos anteriores al 19 de septiembre de 2025, comprendido entre 20 de septiembre de 2024 y el 19 de septiembre de 2025, la parte compradora no ha efectuado compras ni acuerdos de adquisición de acciones de Celulosa Argentina S.A., ya sea en mercados autorizados o fuera de ellos.

3) Determinación del mayor precio pagado

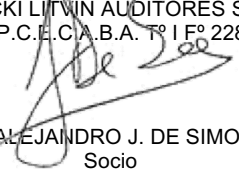
De acuerdo con lo expuesto en los puntos precedentes, y considerando que durante el período comprendido entre el 20 de septiembre de 2024 y el 19 de septiembre de 2025 el oferente no efectuó adquisiciones adicionales de acciones de Celulosa Argentina S.A., el mayor precio pagado corresponde a la operación de adquisición del paquete accionario detallada en el Punto 1. El precio pagado por acción en dicha operación ascendió a USD 0,0004 por acción.

En consecuencia, a los fines de lo dispuesto en el artículo 88 de la Ley N.º 26.831, se considera como mayor precio pagado el valor antes indicado.



ESTEBAN ANTONIO NOFAL

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 16/10/2025
LISICKI LITWIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº I Fº 228



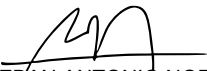
DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 305 Fº 108

ANEXO II- DETERMINACIÓN DEL PRECIO PROMEDIO (CELULOSA ARGENTINA S.A.)

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 88 inciso b) de la Ley N.º 26.831, corresponde determinar el valor por el precio promedio de los valores negociables objeto de la oferta en el semestre inmediatamente anterior a la fecha de anuncio de la operación por la cual se acuerde el cambio en la participación de control.

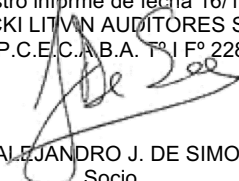
El Señor Esteban Antonio Nofal solicitó a la Comisión Nacional de Valores que exceptúe al Adquirente de aplicar el inciso b) en relación con el precio equitativo de la OPA obligatoria en virtud de la toma de control de la Emisora, la cual fue autorizada mediante nota NO-2025-112315134-APN-GE#CNV del 25 de octubre de 2025.

En consecuencia, no se ha aplicado el precio promedio mencionado en la determinación del precio equitativo a los fines del artículo 88 de la Ley N.º 26.831.



ESTEBAN ANTONIO NOFAL

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 16/10/2025
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº I Fº 228



DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 305 Fº 108

ANEXO III -DETERMINACIÓN DEL PRECIO EQUITATIVO

De acuerdo con lo establecido en el artículo 88 de la Ley N.º 26.831, se detallan a continuación los valores obtenidos mediante la aplicación de los distintos criterios previstos por la normativa:

Precio pagado por el paquete accionario de control (Punto 1, Anexo I):

USD 0,0004 por acción

Precio más elevado pagado en el período de 12 meses previos (Punto 2, Anexo I):

No se registraron compras adicionales de acciones de CELULOSA ARGENTINA S.A. por parte del oferente.

En consecuencia, no corresponde valor adicional por este criterio.

Precio promedio de cotización en los 6 meses previos (Anexo II):

La CNV autorizó no tener en consideración este precio.

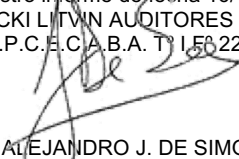
Determinación del precio equitativo

De la comparación de los valores precedentes surge que el **mayor precio a considerar**, conforme lo dispuesto por el artículo 88 de la Ley N.º 26.831, corresponde al valor pagado en la adquisición del paquete accionario de control, es decir: USD 0,0004 por acción.



ESTEBAN ANTONIO NOFAL

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 16/10/2025
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 150 228



DR. ALEJANDRO J. DE SIMONE
Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 305 F° 108

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 22 de octubre de 2025

Legalizamos de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2, Inc. D y J) y 20488 (Art. 21, Inc. I) la actuación profesional con los datos que a continuación se detallan:

Fecha de intervención: 16/10/2025

Referida a: Varios C.P.

Perteneciente a: Esteban Antonio Nofal Otras (con domic. legal)

CUIT: 20-18205306-7

Intervenida por: Dr. ALEJANDRO JAVIER DE SIMONE

Para ser presentado ante: Comisión Nacional de Valores

Sobre la misma se han efectuado los controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. D. 34/24, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la actuación profesional.

Datos del Matriculado

Dr. ALEJANDRO JAVIER DE SIMONE

Contador Público (Universidad de Buenos Aires)

CPCECABA T° 305 F° 108

Firma en carácter de socio

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.

T° 1 F° 228

SOCIO



Esta actuación profesional ha sido aprobada por el profesional interviniente a través del Servicio de Legalizaciones Web, y la misma reúne los controles de matrícula vigente, incumbencias y control formal de acuerdo al Reglamento de Legalizaciones de Actuaciones Profesionales (Res. C.D. 34/24).

Se puede constatar la validez del documento ingresando a <https://legalizaciones.consejo.org.ar/validar> y declarando el código indicado en el recuadro de la derecha o escaneando el QR.

LEGALIZACIÓN N°

801459

**CÓDIGO DE
VERIFICACIÓN**
psypshtd

