



INFORME ESPECIAL DE LOS CONTADORES PÚBLICOS INDEPENDIENTES

Sobre la determinación del precio equitativo de
compra de acciones por toma de control

A los Señores Presidente y Directores de

INVERSORA MERCEDES S.A.

CUIT N° 30-71872041-5

Domicilio Legal: Av. del Libertador 498, piso 13

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Presente

1. Objeto del encargo

Hemos sido contratados por **INVERSORA MERCEDES S.A.** (en adelante, la "Sociedad" o "compradora" indistintamente) para emitir un informe especial sobre la determinación del precio equitativo respecto de la compra del 66,10% de las acciones del capital social y representativas del 88,88% de los votos de DYCASA 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 I, 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".

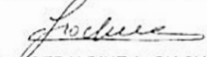
2. Responsabilidad del Directorio y la Gerencia de la Sociedad

La Dirección y la Gerencia de la Sociedad son responsables 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. Somos independientes de la Sociedad 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 (C.P.C.E.C.A.B.A.) y de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (F.A.C.P.C.E.).

LISICKI, LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I - F° 228


Dra. GERALDINE A. GIACHELLO
Socia
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 305 - F° 131



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 F.A.C.P.C.E. y consistió en la aplicación de ciertos procedimientos necesarios para corroborar cierta información incluida en los Anexos I, II y III adjuntos. 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.

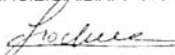
En un encargo para emitir un informe especial, se aplica una serie de procedimientos, y se limita a dar una manifestación de hallazgos derivados de la tarea, que son los resultados obtenidos de los procedimientos aplicados. Este servicio mejora la confiabilidad de la información objeto del trabajo, al 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 la Sociedad. 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 N° 1/2024 de fecha 23 de octubre de 2024 realizada por la Compradora y aceptada en la misma fecha por la empresa Dragados S.A. (en adelante, la "Vendedora").
- b) Lectura de la Declaración Jurada proporcionada por la parte Compradora y sus Accionistas sobre la existencia de compras de acciones de DYCASA S.A., en periodo comprendido entre el 1° de noviembre de 2023 hasta el 31 de octubre de 2024.
- c) Análisis de extractos de cuentas comitentes de los accionistas que han adquirido acciones durante el periodo comprendido entre el 1° de noviembre de 2023 hasta el 31 de octubre de 2024, verificando su correspondencia con lo informado en la Declaración Jurada identificada en el punto anterior.
- d) Relevamiento de las comunicaciones efectuadas por DYCASA S.A. a la CNV en las fechas 24 y 31 de octubre de 2024, relacionados con la compra – venta del paquete accionario y el cambio de control por venta de participación accionaria, respectivamente.
- e) 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 del Capítulo II, Título III y Sección III del Capítulo II, Título III de las normas de la Comisión Nacional de Valores.
- f) Verificación de la determinación del mayor precio pagado o acordado para la adquisición de los valores negociables objeto de la oferta durante los doce (12) meses previos a la fecha del acuerdo o pago que permitió alcanzar la participación de control, expuesto en el Anexo I.
- g) Cotejo de la información incluida en el Anexo II proporcionada por la Compradora y sus Accionistas y por otras fuentes públicas sobre la serie de precios para el periodo comprendido entre el 3 de mayo de 2024 y el 30 de octubre de 2024 inclusive, de la acción de DYCASA S.A. con las publicaciones sobre la serie homogénea de precios en página web de BYMA.

LISICKI, LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I - F° 228



Dra. GERALDINE A. GIACHELLO
Socia
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 305 - F° 131

4. Tarea profesional - continuación

- h) Revisión de la determinación del precio equitativo de la acción de DYCASA 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 d) del presente.
- i) Revisión de cálculos matemáticos.

5. Manifestación profesional

Sobre la base del trabajo realizado, cuyo alcance se describe en la sección precedente, informamos que:

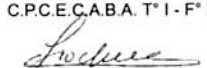
- a) de las corroboraciones realizadas no surgieron hallazgos que afecten la determinación del precio equitativo incluida en el Anexo III adjunto, de conformidad con lo previsto en el apartado I) del artículo 88 de la Ley N° 26.831 y modificatorias;
- b) el precio utilizado a los fines de la determinación mencionada en el apartado a) anterior es el más elevado que el oferente ha pagado por los valores negociables objeto de la oferta, durante los doce meses previos a la oferta, según surge del Anexo I adjunto; y
- c) no surgieron hallazgos que mencionan que afecten la determinación del precio promedio incluida en el Anexo II adjunto.

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

Nuestro informe ha sido preparado exclusivamente para uso de la Dirección de la Sociedad y para su presentación ante la CNV, por lo tanto, no asumimos responsabilidad en el caso que sea utilizado, o se haga referencia a él o sea distribuido con otro propósito.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 26 de noviembre de 2024.

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I - F° 228


Dra. GERALDINE A. GIACHELLO
Socia
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 305 - F° 131

INVERSORA MERCEDES S.A.

ANEXO I: DETERMINACIÓN DEL MAYOR PRECIO PAGADO

Operaciones realizadas por la Compradora y/o sus accionistas durante el período 01/11/2023 – 31/10/2024

1) Compra del paquete accionario por parte de Inversora Mercedes S.A.:

Cantidad de acciones de DYCASA S.A.	30.000.000 (a)
Cantidad de acciones adquiridas por los "Compradores":	19.830.626 (b)
- Clase A VN\$1 c / derecho a 5 votos por acción:	15.367.532
- Clase B VN\$1 c / derecho a 1 voto por acción:	4.463.094
% de adquisición:	66,102087% (c) = (b)/(a)
Monto pactado por el paquete accionario:	USD 2.000.000 (d)
Monto pagado en pesos:	\$ 2.277.000.000 (e)
Precio pagado por acción:	\$ 114,8224 (f) = (e)/(b)

A los efectos del cálculo del precio se consideró el valor en pesos argentinos efectivamente pagado. Si bien se pactó un monto de dólares estadounidenses 2.000.000, el pago se hizo en moneda pesos, por un total de pesos 2.277.000.000. El tipo de cambio utilizado para el pago fue de 1.138,5 pesos por dólar, mientras el tipo de cambio publicado por BYMA en la fecha de cierre anterior al anuncio fue de 1.133,75 pesos por cada dólar.

2) Compras realizadas por el accionista Fernandez, Ezequiel Martin (**) de Inversora Mercedes S.A.:

ALYC: Invertir en Bolsa Comitente: 99693 FERNANDEZ EZEQUIEL MARTIN

Liquida	Operado	Operación	Nº operac	Cantidad (1)	Precio	Volumen negociado en mercado (*) (2)	Porcentaje (1) / (2)	Significativo?
2/1/2024	28/12/2023	CPRA	575208	100	354,196	969	10,32%	SI
23/11/2023	21/11/2023	CPRA	493791	389	431,457	4.384	8,87%	SI

ALYC: Invertir en Bolsa Comitente: 260951 FERNANDEZ EZEQUIEL MARTIN

Liquida	Operado	Operación	Nº operac	Cantidad (1)	Precio	Volumen negociado en mercado (*) (2)	Porcentaje (1) / (2)	Significativo?
26/1/2024	24/1/2024	CPRA	54381	5.489	426,44	70.083	7,83%	SI
16/1/2024	12/1/2024	CPRA	27907	390	374,778	11.555	3,38%	NO
24/11/2023	22/11/2023	CPRA	496702	650	440,685	1.144	56,82%	SI

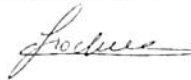
(*) Fuente del Volumen Negociado: BYMA

(**) Único accionista de Inversora Mercedes S.A. con compras en el período considerado.

3) Determinación del precio más elevado pagado en el período considerado -comparación entre valores determinados en los puntos 1) y 2)-: 440,685 pesos por acción.

INVERSORA MERCEDES S.A.
Juan Ignacio Abuchdid
CEO

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe especial de fecha 26/11/2024
LISICKI, LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I - F° 228


Dra. GERALDINE A. GIACHELLO
Socia
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 305 - F° 131

INVERSORA MERCEDES S.A.

ANEXO II: DETERMINACIÓN DEL PRECIO PROMEDIO (DYCASA SA)

Periodo considerado en el análisis: 03/05/2024 al 30/10/2024

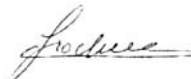
Precio cierre		Precio cierre		Precio cierre	
3/5/2024	409,5	4/7/2024	389,5	4/9/2024	442,5
6/5/2024	439	5/7/2024	427	5/9/2024	437,5
7/5/2024	449,5	8/7/2024	437	6/9/2024	424
8/5/2024	446,5	10/7/2024	452	9/9/2024	440
9/5/2024	457	11/7/2024	445	10/9/2024	435
10/5/2024	438	12/7/2024	445	11/9/2024	431,5
13/5/2024	429	15/7/2024	439	12/9/2024	479,5
14/5/2024	414	16/7/2024	416,5	13/9/2024	500
15/5/2024	424,5	17/7/2024	444,5	16/9/2024	551
16/5/2024	431	18/7/2024	445	17/9/2024	552
17/5/2024	443	19/7/2024	446,5	18/9/2024	539
20/5/2024	444,5	22/7/2024	430,5	19/9/2024	516
21/5/2024	439,5	23/7/2024	445,5	20/9/2024	530
22/5/2024	442,5	24/7/2024	450,5	23/9/2024	527
23/5/2024	448	25/7/2024	440	24/9/2024	527
24/5/2024	456,5	26/7/2024	440	25/9/2024	500
27/5/2024	467	29/7/2024	432	26/9/2024	466,5
28/5/2024	449	30/7/2024	425	27/9/2024	526
29/5/2024	452,5	31/7/2024	391	30/9/2024	515
30/5/2024	449,5	1/8/2024	383,5	1/10/2024	514
31/5/2024	440,5	2/8/2024	399	2/10/2024	500
3/6/2024	437,5	5/8/2024	425	3/10/2024	476
4/6/2024	426	6/8/2024	408,5	4/10/2024	574
5/6/2024	437	7/8/2024	408,5	7/10/2024	548
6/6/2024	419,5	8/8/2024	411	8/10/2024	653
7/6/2024	417	9/8/2024	421	9/10/2024	668
10/6/2024	429	12/8/2024	430	10/10/2024	640
11/6/2024	422	13/8/2024	415,5	14/10/2024	630
12/6/2024	427	14/8/2024	411,5	15/10/2024	627
13/6/2024	420,5	15/8/2024	396	16/10/2024	626
14/6/2024	406	16/8/2024	412	17/10/2024	644
18/6/2024	410	19/8/2024	408,5	18/10/2024	640
19/6/2024	405	20/8/2024	401	21/10/2024	650
24/6/2024	398,5	21/8/2024	401	22/10/2024	620
25/6/2024	432,5	22/8/2024	395	23/10/2024	610
26/6/2024	436	23/8/2024	413,5	24/10/2024	779
27/6/2024	432,5	27/8/2024	408	25/10/2024	828
28/6/2024	439,5	29/8/2024	404,5	28/10/2024	757
1/7/2024	416	30/8/2024	408,5	29/10/2024	770
2/7/2024	412,5	2/9/2024	400	30/10/2024	781
3/7/2024	401	3/9/2024	414,5		

PRECIO PROMEDIO 473,6680

INVERSORA MERCEDES S.A.

Juan Ignacio Abuchdid
CEO

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe especial de fecha 26/11/2024
LISICKI, LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I - F° 228


Dra. GERALDINE A. GIACHELLO
Socia
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 305 - F° 131

INVERSORA MERCEDES S.A.

ANEXO III: DETERMINACIÓN DEL PRECIO EQUITATIVO

Precio pagado por acción s/Anexo I (a): \$ 440,685
Precio promedio s/Anexo II (b): \$ 473,6680
Precio equitativo [máx entre (a) y (b)] (*): \$ 473,6680

(*) Según lo establecido en el artículo 88 de la Ley de Mercado de Capitales y artículo 10 de la sección II del capítulo II, título III y sección III del capítulo II, título III de las normas de la Comisión Nacional de Valores.

INVERSORA MERCEDES S.A.

Juan Ignacio Abuchdid
CEO

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe especial de fecha 26/11/2024
LISICKI, LITVIN AUDITORES S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° I - F° 228



Dra. GERALDINE A. GIACHELLO
Socia

Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 305 - F° 131

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 4 de diciembre de 2024

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 de fecha 26/11/2024 referida a Varios perteneciente a INVERSORA MERCEDES S.A. CUIT 30-71872041-5, intervenida por la Dra. GERALDINE ADRIANA GIACHELLO. 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. 236/88, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la actuación profesional.

Datos del matriculado

Dra. GERALDINE ADRIANA GIACHELLO

Contador Público (U.B.A.)

CPCECABA T° 305 F° 131

Firma en carácter de socio

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.

T° 1 F° 228

SOCIO



Esta actuación profesional ha sido gestionada por el profesional interviniente a través de internet y la misma reúne los controles de matrícula vigente, incumbencias y control formal de informes y certificaciones (Res. C. 236/88). El receptor del presente documento puede constatar su validez ingresando a www.consejo.org.ar/certificaciones/validar.htm declarando el siguiente código: kzidflv

Legalización N° 756051

