

Buenos Aires, 3 de diciembre de 2025

Sres.

Consultatio Asset Management
Gerente De Fondos Comunes De Inversión S.A.
S _____ / _____ D

First Corporate Finance Advisors S.A. ("First") entiende que Consultatio Asset Management Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A. ("Consultatio Asset Management", "la Compañía" o "el Cliente") en su carácter de Sociedad Gerente de "Consultatio Inmobiliario Fondo Común De Inversión Cerrado Ley N° 27.260" ("el Fondo") se encuentra realizando el análisis del valor de las Cuotapartes del Fondo ("las Cuotapartes") en el marco de: i) la distribución de dividendos a través del rescate anticipado de Cuotapartes en base con el reglamento de gestión (art. VIII); y ii) de acuerdo a lo establecido por las normas de la CNV (art.48, secc. VII, cap. II, Tit. V).

En este contexto, la gerencia de Consultatio Asset Management ("la Gerencia") ha solicitado a First la elaboración de un análisis de valor de mercado de las Cuotapartes del Fondo ("el Análisis de Valor"), para dar cumplimiento a lo requerido a las normas de la CNV (art.48, secc. VII, cap. II, Tit. V).

De acuerdo a lo solicitado por la Gerencia, nuestro análisis fue realizado al 30 de septiembre de 2025 ("Fecha de Valuación"), materializándose a través del presente reporte ("el Reporte").

Compromiso y Experiencia de First

First fue formalmente contratado por Consultatio Asset Management, aceptando nuestra propuesta de servicios profesionales ("Propuesta de Servicios Profesionales") de fecha 8 de octubre de 2025, para proveer a la Gerencia un Análisis de Valor independiente de las Cuotapartes del Fondo en base a su valor de mercado a la Fecha de Valuación. El presente informe se encuentra sujeto a los términos y condiciones establecidos en nuestra Propuesta de Servicios Profesionales.

Los profesionales de First han prestado servicios profesionales de valuación en múltiples oportunidades tanto en Argentina como en otros países de Latinoamérica y poseen una amplia experiencia en valuación de compañías, de activos y pasivos financieros.

Independencia de First

First no es accionista, ni está asociado ni vinculado con la Compañía o el Fondo. First no es el auditor de la Compañía o el Fondo. No existe a la Fecha de Valuación, acuerdo, ni compromiso alguno entre First y la Compañía o el Fondo, con respecto a ningún servicio profesional futuro. Los honorarios percibidos por First establecidos en la Propuesta de Servicios Profesionales para la ejecución de este trabajo no están basados ni guardan relación alguna con las conclusiones alcanzadas ni con los valores aquí reportados o con el éxito de la Oferta.

Alcance del Trabajo

Para realizar el Análisis de Valor, First se ha basado y confiado entre otros en la información pública disponible en CNV y en los siguientes documentos provistos por la Gerencia:

- a) Estados Contables auditados correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.
- b) Detalle de los papeles de trabajo utilizados por la Gerencia para el armado de los Estados Contables.
- c) Flujos de fondos proyectados para los proyectos de las UT OND, UT OPM y UT Huergo.
- d) Saldos de disponibilidades, Caja y Bancos, al 30 de septiembre de 2025 de las UT OND, UT OPM y UT Huergo (“los Saldos de Disponibilidades”).
- e) Detalle y apertura de unidades funcionales de los proyectos de “Oceana Puerto Madero” y “Avenida Ingeniero Huergo” pertenecientes al Fondo a la Fecha de Valuación.
- f) Detalle de los valores de mercado correspondiente a las unidades funcionales de “Oceana Puerto Madero” pertenecientes al Fondo, provistos por la Gerencia, a la Fecha de Valuación.
- g) Detalle de los valores de mercado correspondiente a las unidades funcionales del proyecto “Avenida Ingeniero Huergo” provisto por la Gerencia, a la Fecha de Valuación.
- h) Estimación de los gastos mensuales requeridos para el funcionamiento del fondo por los próximos periodos.
- i) Estimación de los gastos asociados la venta de las unidades funcionales propiedad del Fondo (comisión, impuestos y otros).

A los fines del Análisis de Valor, la definición de valor que utilizaremos será la de “Fair Market Value” (“Valor de Mercado”, “Fair Market Value” o “FMV”), es decir:

“...el monto al cuál un activo puede cambiar de manos entre un probable comprador y un probable vendedor, sin ser una compra o venta bajo presión y ambos teniendo conocimiento razonable de todos los factores relevantes a la fecha de valoración.”

Este concepto de valor puede o no igualar a un precio de venta o de transacción ante la eventualidad de requerirse la disposición del activo sujeto a valuación. Y ello es así porque en el mercado pueden existir “compradores especiales” que pueden estar dispuestos a pagar un precio mayor con el fin de eliminar competencia, por ejemplo, o asegurar abastecimiento de materias primas, o reducir costos por sinergias a través de combinaciones de negocios, etc. Normalmente, el precio final de una transacción surge de una negociación entre las partes, en la cual, además del valor del activo, intervienen aspectos emocionales, subjetivos, urgencias, etc.

Adicionalmente, en base a los objetivos de este trabajo, el alcance de las tareas realizadas para elaborar nuestro análisis incluyó:

- Envío de un pedido de elementos para obtener información respecto del Fondo y de los Inmuebles incluyendo información histórica y proyectada preparada por la Gerencia, y otra información financiera y operacional requerida para el análisis;
- Entrevistas con aquellas personas que la Gerencia nos indicó a fin de evaluar:
 - el modelo de negocios del Fondo, principales características de los activos bajo administración, performance financiera, comercial y económica histórica;

- hipótesis subyacentes del plan de negocios, estimaciones, o presupuestos, y también los factores de riesgo que pudieran afectar la performance planeada;
 - estructura de ingresos y costos;
- Análisis y definición de los criterios de valuación y metodología a ser aplicados para la estimación de valor del patrimonio del Fondo, de cada uno de los activos y pasivos del Fondo (“los Criterios Metodológicos”).
- Estimación del valor de mercado del patrimonio neto del Fondo considerando los Criterios Metodológicos.
- Estimación del valor de las Cuotapartes considerando los Criterios Metodológicos.
- Elaboración del presente reporte ejecutivo (“el Reporte”), donde se incluyen los resultados de nuestro Análisis de Valor de las Cuotapartes del Fondo, así como un resumen de las metodologías aplicadas y los supuestos y bases de información utilizadas, etc.

Supuestos y Limitaciones

Tal como lo establece nuestra Propuesta de Servicios Profesionales, First se ha basado y confiado en la integridad, razonabilidad, representatividad de toda la información financiera y de cualquier otra información, dato, consejo, consulta, opinión o representación entregada a First por la Gerencia. El Análisis de Valor está sujeto a la integridad, razonabilidad y representatividad de dicha información. A menos que esté específicamente expresado en este reporte, First no ha verificado independientemente la integridad, exactitud, representatividad de toda o parte de la Información.

Nuestro alcance no incluyó la valuación de los bienes inmuebles, sin embargo, los valores provistos por la Gerencia fueron validados según valores de mercado y transacciones recientes de las mismas.

Consultatio ha garantizado a First que, salvo que específicamente haya sido expresado a First por escrito, toda la información respecto del Fondo provista a First directa o indirectamente, oral o por escrito, por la Compañía o sus funcionarios fue, a la fecha de su preparación, presentada de manera completa y razonable en todos los aspectos materiales.

Entendemos que nuestro análisis será de uso exclusivo de la Gerencia y será utilizada únicamente con el objetivo indicado anteriormente. Por consiguiente, no podrá distribuir el informe a otras personas físicas o jurídicas, excepto en los siguientes casos:

- First deberá ser notificada respecto de cualquier distribución del informe, que por su parte deberá ser previamente aprobada.
- El receptor se deberá comprometer, por escrito, a no distribuir el informe a ninguna otra persona física o jurídica, y
- El informe no deberá ser distribuido parcialmente.

No se requerirá aprobación previa para la distribución del informe en caso de requerirse el reporte por autoridades gubernamentales, judiciales o regulatorias, en uso de sus facultades y que Consultatio tenga obligación por ello de revelar el informe.

Nuestra organización no asume ninguna responsabilidad por cualquier daño que pueda sufrir un tercero como consecuencia de la circulación, publicación, reproducción o uso del informe con un objetivo contrario al propósito del mismo.

El Análisis de Valor está realizado a la Fecha de Valuación y First no tiene responsabilidad u obligación ante cualquier persona de efectuar gestión alguna para recomendar sobre cualquier cambio en algún hecho o cuestiones que afecten o puedan

afectar el Análisis de Valor presentado por First después de la fecha aquí establecida. First no tendrá responsabilidad de actualizar este informe para eventos que ocurran posteriores a la fecha de realización de la misma.

First entiende que el Análisis de Valor debe ser considerado como un todo y que si se seleccionaran partes del informe sin tener en cuenta el análisis conjunto de todos los factores considerados podría crearse un desvío del proceso tomado como base en el Análisis de Valor.

Nuestro servicio y el presente Reporte se encuentra sujeto a los Términos y Condiciones Generales incluidos en el Anexo A de la Propuesta de Servicios Profesionales.

Metodologías consideradas en nuestros análisis

De acuerdo con la Ley No. 24.089 de 1992 de Fondos Comunes de Inversión, todos los fondos (abiertos o cerrados) deben estar constituidos y administrados de acuerdo a la reglamentación vigente de la Comisión Nacional de Valores (CNV).

En base a lo anterior y de acuerdo con la normativa de la CNV en su documento de 2013, actualizado a la fecha en base a los decretos y leyes vigentes, si bien no establece métodos de valuación a ser utilizados para fondos cerrados, indica que los fondos comunes cerrados (Título V, Cap. II, Sec. VII, Art. 31) podrán supletoriamente estimar el valor del patrimonio y de las Cuotapartes del fondo en conformidad con los criterios de valuación estipulados en Título V, Cap. I, Sec. II, Artículo 20, Fondos Comunes de Inversión “Valuación del Patrimonio Neto del Fondo”.

En base al objetivo del Análisis de Valor y a los Activos Autorizados de Consultatio Inmobiliario FCIC y teniendo en la normativa de la CNV, el valor de mercado de las Cuotapartes se debe estimar en base a Criterio del apartado F del Artículo 20 de las Normas de la CNV, el cual se presenta a continuación:

“F) CRITERIO DE BUEN HOMBRE DE NEGOCIOS. PAUTAS DE APLICACIÓN.

A los fines de la aplicación del criterio de buen hombre de negocios, en todos los casos se deberán seguir criterios de prudencia que permitan obtener los valores que mejor reflejen el precio de realización de los activos.”

Teniendo en cuenta lo anterior, A los fines de la estimación del valor de mercado de las Cuotapartes de Consultatio Inmobiliario FCIC, el análisis se ha basado principalmente en la metodología de Valor de los Activos Netos (“NAV” por sus siglas en inglés), una variante del Cost Approach.

Método del Costo – Net Asset Value (NAV)

La metodología de Valor de los Activos Netos (“Net Asset Value” o “NAV”) estima el valor de una compañía en base al valor de mercado de los activos fijos, financieros y otros activos, ajustado o neteados por los pasivos financieros y otras obligaciones para obtener una indicación de valor del patrimonio.

Esta variante del Cost Approach involucra la estimación del valor de mercado de todos los activos en el balance, y restando el valor de mercado de los pasivos.

En cada categoría de los activos y pasivos, se puede utilizar una variedad de metodologías para estimar el Fair Market Value de los mismos. A los fines de la estimación del Valor de Mercado de las Cuotapartes se consideraron los siguientes pasos:

- i. Relevamiento de los Estados Contables auditados correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 como la información contable base para la estimación del FMV de los distintos activos y pasivos del Fondo;

- ii. Análisis de todos los activos y pasivos contables del Fondo en base a los Estados Contables auditados correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 con el objetivo de identificar cuales se encuentran sujetos a ajustes en base a su FMV (“los Activos y Pasivos Ajustables”). En base al relevamiento realizado, fueron ajustados los siguientes activos y pasivos¹:
 - a. Disponibilidades: el saldo en dólares fue ajustado a pesos en base al valor de adquisición de la divisa a través del mercado bursátil a la Fecha de Valuación (“dólar de mercado”).
 - b. Otros créditos: los saldos con partes relacionadas correspondientes a unidades de la UT OND, se incluyeron en el ajuste de Participación en negocios conjuntos de la UT OND dado que, de acuerdo con la Gerencia, estas unidades fueron cedidas al desarrollo del proyecto UT OND.
 - c. Inventario de inmuebles: Se consideró el valor actual de los precios de venta estimados para cada unidad funcional neto de gastos de venta y otros gastos, provistos por la Gerencia, en dólares a la Fecha de Valuación. Fue ajustado a pesos en base al dólar de mercado a la Fecha de Valuación.
 - d. Participación en negocios conjuntos: Se consideró el valor presente a la Fecha de Valuación de los flujos de fondos de cada proyecto, ajustado por el porcentaje de propiedad del Fondo. Los valores de FMV estimados para cada proyecto en dólares fueron convertidos a pesos en base al dólar de mercado a la Fecha de Valuación.
 - e. Otras deudas: El saldo correspondiente a los anticipos de las unidades cedidas a la UT OND, se incluyó en el ajuste de Participación en negocios conjuntos.
- iii. Evaluación y definición de los Criterios de Valuación, y posterior estimación de FMV de los Activos y Pasivos Ajustables.
- iv. Estimación del NAV del Fondo y del FMV de las Cuotapartes.

Análisis de Valor

Net Asset Value del Fondo

A los fines de estimar el Valor de Mercado del Patrimonio Neto del Fondo, se estimaron los valores de mercado de cada uno de distintos activos y pasivos del Fondo, en base a las metodologías que resultaron razonablemente aplicables teniendo en cuenta la naturaleza y particularidades de cada activo y pasivo.

A continuación, presentamos la estimación del Net Asset Value del Fondo en base al valor de mercado de sus activos y pasivos a la Fecha de Valuación:

¹ Para los demás activos y pasivos contables se consideró que su valor en libros (“BV”) puede ser representativo de su FMV.

Tabla I. Valor de Mercado del Patrimonio Neto del Fondo

Estado de situación patrimonial ajustado FCIC	Saldos en Pesos	Saldos en Dólares			Saldo Contable (AR\$)	Ajuste (AR\$)	Fair Market Value (AR\$)	Comentarios
		US\$	TC Ofic.	AR\$				
Caja y Equivalentes	7.224.100	6.170.542	1.371	8.459.813.727	8.467.037.827	759.099.432	9.226.137.259	Saldo en pesos en base a su BV. Saldo en dólares convertido a pesos en base al valor de adquisición de la divisa a través del mercado bursátil a la Fecha de Valuación.
Inversiones temporarias	-	1.248.941	1.371	1.712.229.218	1.712.229.218	153.713.615	1.865.942.833	Saldo en pesos en base a su BV. Saldo en dólares convertido a pesos en base al valor de adquisición de la divisa a través del mercado bursátil a la Fecha de Valuación.
Otros créditos	1.187.158.509	-	-	-	1.187.158.509	- 1.161.274.166	25.884.343	
Créditos Nordelta	-	847.027	1.371	1.161.274.166	1.161.274.166	- 1.161.274.166	-	Unidades cedidas a la UTE - Nordelta, la contaprestación a recibir se ve reflejada en el valor de mercado de la UTE - Nordelta.
Otros créditos	25.884.343	-	-	-	25.884.343	-	25.884.343	FMV en base a su BV
Inventario	22.163.455.087	-	-	-	22.163.455.087	- 13.181.327.014	8.982.128.073	
Unidades funcionales [UTE OPM]	12.112.771.291	-	-	-	12.112.771.291	- 3.661.688.201	8.451.083.090	FMV En base a el valor de mercado esperado informado por la compañía en base al precio de venta informado por la Gerencia a la fecha de venta esperada.
Unidades funcionales [UTE Huergo]	1.408.957.950	-	-	-	1.408.957.950	- 877.912.967	531.044.983	FMV En base a el valor de mercado esperado informado por la compañía en base al precio de venta informado por la Gerencia a la fecha de venta esperada.
Terrenos Nordelta [UTE OND]	8.641.725.846	-	-	-	8.641.725.846	- 8.641.725.846	-	Terrenos vendidos por la UTE a Fideicomiso, la contaprestación a recibir en especie se ve reflejada en el valor de mercado de la UTE - Nordelta.
Participación en negocios conjuntos	5.555.890.860	-	-	-	5.555.890.860	14.093.477.779	19.649.368.639	
Proyecto en Puerto Madero - UTE	-	-	-	-	-	5.291.690.265	5.291.690.265	FMV En base al porcentaje de propiedad (20%) del valor presente neto del flujo de fondos del proyecto. Saldo en dólares convertido a pesos en base al valor de adquisición de la divisa a través del mercado bursátil a la Fecha de Valuación.
Proyecto en Avenida Huergo - UTE	5.555.890.860	-	-	-	5.555.890.860	- 3.255.968.461	2.299.922.399	FMV En base al porcentaje de propiedad (30%) del valor presente neto del flujo de fondos del proyecto. Saldo en dólares convertido a pesos en base al valor de adquisición de la divisa a través del mercado bursátil a la Fecha de Valuación.
Proyecto en Nordelta - UTE	-	-	-	-	-	12.057.755.975	12.057.755.975	FMV En base al porcentaje de propiedad (50%) del valor presente neto del flujo de fondos del proyecto. Saldo en dólares convertido a pesos en base al valor de adquisición de la divisa a través del mercado bursátil a la Fecha de Valuación.
Otros créditos no corrientes	12.035.322	-	-	-	12.035.322	-	12.035.322	FMV en base a su BV
Total Activos	28.925.763.878	7.419.483		10.172.042.945	39.097.806.823	663.689.645	39.761.496.469	
Honorarios agente de administración	249.682.498	-	-	-	249.682.498	-	249.682.498	FMV en base a su BV
Otras Deudas	3.341.764.768	-	-	-	3.341.764.768	- 2.293.655.659	1.048.109.109	
Anticipo Huergo	817.001.400	-	-	-	817.001.400	-	817.001.400	FMV en base a su BV
Anticipos Nordelta	2.293.655.659	-	-	-	2.293.655.659	- 2.293.655.659	-	Corresponde a los anticipos por las unidades cedidas a la UTE - Nordelta, la contaprestación a recibir se ve reflejada en el valor de mercado de la UTE - Nordelta.
Otras deudas	231.107.709	-	-	-	231.107.709	-	231.107.709	FMV en base a su BV
Total Pasivos	3.591.447.266	-	-	-	3.591.447.266	- 2.293.655.659	1.297.791.607	
Patrimonio Neto	25.334.316.612	7.419.483		10.172.042.945	35.506.359.557	2.957.345.305	38.463.704.862	Valor de Mercado del Patrimonio Neto del Fondo
Patrimonio Neto En US\$	16.957.147	4.966		6.808.505	23.765.652	1.979.455	25.745.107	Valor de Mercado del Patrimonio Neto del Fondo en US\$

Valor de Mercado de las Cuotapartes

El 9 de marzo de 2017 el Fondo emitió e integró las Cuotapartes alcanzando la suscripción de un capital total de U\$S 44.905.050, constituyendo un número igual de Cuotapartes².

A la Fecha de Valuación la cantidad de Cuotapartes en circulación es de 28.487.420 ("las Cuotapartes en Circulación"), las cuales se distribuyen de la siguiente manera:

- Cuotapartes Clase A: 26.287.785
- Cuotapartes Clase B: 2.199.635

Las Cuotapartes clase A corresponden a inversores adheridos al régimen de sinceramiento fiscal, creado por la ley N° 27.260, y conforme el art.28 de la Sección II, Capítulo III, Título XVII de las Normas vigentes de la CNV, se encuentran bloqueadas por Caja de Valores S.A. a los fines del cumplimiento de las normas reglamentarias del citado régimen. Las Cuotapartes clase B, podrán ser suscriptas fuera del régimen de sinceramiento fiscal creado por la Ley N° 27.260.

El valor de mercado de las Cuotapartes se estimó en base a la proporción que representa cada clase de cuotaparte sobre el patrimonio neto contable estimado a la Fecha de Valuación, según la información provista por la Gerencia. En base a lo anterior, se estimó el Valor de Mercado de las Cuotapartes que se presenta a continuación:

² Luego de los resultados de la colocación, el número de Cuotapartes se distribuyeron de la siguiente manera: i) Clase A: 41.492.164 y ii) Clase B: 3.412.886

Tabla III. Valor de Mercado de las Cuotapartes del Fondo

	Cuotapartes		
	Clase A	Clase B	Total
Proporción % PN por Clase de Cuotaparte	92,28%	7,72%	100,00%
Patrimonio Neto por Clase (U\$S)	23.757.218	1.987.889	25.745.107
Número de Cuotapartes en Circulación	26.287.785	2.199.635	28.487.420
Valor de la Cuotaparte (U\$S)	0,9037	0,9037	0,9037

Conclusión³

Basado en nuestro análisis el valor de mercado del **Consultatio Inmobiliario FCIC** al 30 de septiembre de 2025, es de **U\$S 25.745.107**. Asimismo, los valores de mercado de las Cuotapartes a la misma Fecha de Valuación son: Clase A US\$ 0,9037 y Clase B US\$ 0,9037.

Atentamente,

First Corporate Finance Advisors S.A.



Fernando Terré
Partner

³ Este trabajo fue hecho tomando como base la información facilitada por la Gerencia, información externa y de mercado. No estaba dentro del alcance del presente análisis la realización de auditoría sobre la misma. De esta forma, First no asume cualquier responsabilidad futura por la precisión de la información utilizada.

Los resultados de nuestro análisis dependen de supuestos que sirven de base para las proyecciones, así como de la información financiera histórica. Algunas de las consideraciones, son basadas en hechos futuros que son parte de las expectativas de la Gerencia en la época de la valuación. Estos eventos futuros pueden no ocurrir y los resultados presentados en este reporte podrían sufrir alteraciones.

Los flujos de fondos proyectados utilizados en el cálculo del valor de las Cuotapartes pueden diferir materialmente de los flujos de fondos reales, ya que los supuestos representan estimaciones futuras. Los factores que pueden generar diferencias entre los flujos estimados y los reales incluyen variaciones del ambiente externo, así como alteraciones del ambiente operacional interno del Fondo en relación con el modelo utilizado. El método del flujo de fondos descontados no anticipa los cambios del ambiente externo e interno en el cual los activos del Fondo están inmersos, excepto aquellos destacados específicamente en el presente informe de valuación.