

# RAGHSA

## **RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA**

**Estados financieros consolidados condensados de período intermedio correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de mayo de 2024, juntamente con los Informes sobre Revisión de estados financieros condensados de período intermedio y el Informe de la Comisión Fiscalizadora**

# **RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA**

## **NÓMINA DEL DIRECTORIO**

|                              |  |
|------------------------------|--|
| <b>PRESIDENTE:</b>           | Edgardo Khafif   |
| <b>VICEPRESIDENTE:</b>       | Gloria Btesh de Khafif   |
| <b>DIRECTORES TITULARES:</b> | Elena Khafif<br>Héctor Emilio Salvo<br>Isaac Roberto Khafif<br>Mariano Javier Vega<br>Juan Pablo Morad |

## **NÓMINA DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA**

|                            |   |
|----------------------------|---|
| <b>SÍNDICOS TITULARES:</b> | Isabel Caamaño<br>Laura Helena Bardelli<br>Fernando Gabriel Guernik |
| <b>SÍNDICOS SUPLENTE:</b>  | Haydeé Elsa Laksman<br>Liliana Shlosberg<br>Verónica Andrea Cabral  |

## **INFORMACIÓN ADICIONAL REQUERIDA POR EL ART. N° 12, CAPÍTULO III, TÍTULO IV, DE LA RESOLUCIÓN GENERAL N° 622 DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES**

En relación con la información requerida por la normativa de referencia, según la Resolución General N° 622 de la Comisión Nacional de Valores, informamos que la misma se encuentra incluida en el presente documento y en los estados financieros consolidados condensados de periodo intermedio de la Sociedad al 31 de mayo de 2024, según corresponda. Adicionalmente, atendiendo a la particularidad de la actividad que desarrolla la Sociedad, cierta información no resulta aplicable.

La información requerida se encuentra incluida en:

### **I. Cuestiones generales sobre la actividad de la Sociedad:**

1. Regímenes jurídicos específicos y significativos que impliquen decaimientos o renacimientos contingentes de beneficios previstos por dichas disposiciones. Esta información no es aplicable a la Sociedad.
2. Modificaciones significativas en las actividades de la Sociedad u otras circunstancias similares ocurridas durante los ejercicios comprendidos por los estados financieros que afecten su comparabilidad con los presentados en ejercicios anteriores, o que podrían afectarla con los que habrán de presentarse en ejercicios futuros. Esta información no es aplicable a la Sociedad.
3. Clasificación de los saldos de créditos y deudas en plazos de vencimiento. Esta información consta en nota 13.4 a los estados financieros consolidados.
4. Clasificación de los créditos y deudas, de manera que permita conocer los efectos financieros que produce su mantenimiento. La misma debe posibilitar la identificación de:
  - a) Las cuentas en moneda nacional, en moneda extranjera y en especie. Esta información consta en el Anexo III a los estados financieros consolidados.
  - b) Los saldos sujetos a cláusulas de ajuste y los que no lo están. Esta información no es aplicable a la Sociedad.
  - c) Los saldos que devengan intereses y los que no lo hacen. Esta información consta en nota 13.4 a los estados financieros consolidados.
5. Detalle del porcentaje de participación en sociedades del artículo 33 de la Ley N° 19.550 en el capital y en el total de votos. Además, saldos deudores y/o acreedores por sociedad y segregados del modo previsto en los puntos 3. y 4. anteriores. Esta información consta en nota 2. y Anexo I a los estados financieros separados condensados de periodo intermedio.
6. Créditos por ventas o préstamos contra directores, síndicos, miembros del consejo de vigilancia y sus parientes hasta el segundo grado inclusive. Para cada persona se indicará el saldo máximo habido durante el ejercicio (expresado en moneda de cierre), el saldo a la fecha del estado contable, el motivo del crédito, la moneda en que fue concedido y las cláusulas de actualización monetaria y tasas de interés aplicadas. Esta información consta en nota 17. a los estados financieros consolidados condensados de periodo intermedio.

### **II. Inventario físico de los bienes de cambio:**

7. Periodicidad y alcance de los inventarios físicos de los bienes de cambio. Si existen bienes de inmovilización significativa en el tiempo, por ejemplo, más de un año, indicar su monto y si se han efectuado las provisiones que correspondan. Esta información no es aplicable a la Sociedad.

### III. Valores corrientes:

8. Fuentes de los datos empleados para calcular los valores corrientes utilizados para valuar propiedades de inversión. Como excepción, es admisible para los bienes de cambio el costo de última compra reexpresado al cierre del ejercicio. Esta información consta en notas 11 a 12 inclusive a los estados financieros consolidados.

#### Propiedad, Planta y Equipo:

9. En el caso de existir propiedad, planta y equipo revaluados técnicamente, indicar el método seguido para calcular la desafectación del ejercicio de la "reserva por revalúo técnico" cuando parte de ella hubiera sido reducida previamente para absorber pérdidas. Esta información no es aplicable a la Sociedad.
10. Deberá informarse el valor total consignado en el balance de los bienes de uso sin usar por obsoletos. Esta información no es aplicable a la Sociedad.

### IV. Participaciones en otras sociedades:

11. No existen otras participaciones a las detalladas en el punto I.5 precedente.

### V. Valores recuperables:

12. Criterios seguidos para determinar los "valores recuperables" significativos de propiedad planta y equipo y otros activos, empleados como límites para sus respectivas valuaciones contables. Esta información consta en notas 2. y 10. a 12. inclusive a los estados financieros consolidados.

### VI. Seguros:

13. Seguros que cubren los bienes tangibles. Para cada grupo homogéneo de los bienes se consignarán los riesgos cubiertos, las sumas aseguradas y los correspondientes valores contables. Esta información se encuentra detallada en los siguientes cuadros:

#### Torre - "Madero Office"

| Cía. Aseguradora     | Suma Asegurada | Concepto (riesgo cubierto) |
|----------------------|----------------|----------------------------|
| Galicia Seguros S.A. | US\$ 4.000.000 | Pérdida de alquileres      |

#### Torre - "955 Belgrano Office"

| Cía. Aseguradora     | Suma Asegurada  | Concepto (riesgo cubierto) |
|----------------------|-----------------|----------------------------|
| Galicia Seguros S.A. | US\$ 26.500.000 | Pérdida de alquileres      |

#### Torre - "Centro Empresarial Libertador"

| Cía. Aseguradora     | Suma Asegurada  | Concepto (riesgo cubierto) |
|----------------------|-----------------|----------------------------|
| Galicia Seguros S.A. | US\$ 68.000.000 | Pérdida de alquileres      |

Además, la Sociedad cuenta con seguros contratados a través del consorcio de propietarios, detallado a continuación:

#### Torre - "Madero Office"

| Cía. Aseguradora                | Suma Asegurada  | Concepto (riesgo cubierto) |
|---------------------------------|-----------------|----------------------------|
| Galicia Seguros S.A.            | US\$ 91.118.453 | Todo riesgo operativo      |
| Chubb Argentina de Seguros S.A. | US\$ 4.000.000  | Responsabilidad civil      |

#### Torre - "955 Belgrano Office"

| Cía. Aseguradora                | Suma Asegurada  | Concepto (riesgo cubierto) |
|---------------------------------|-----------------|----------------------------|
| Galicia Seguros S.A.            | US\$ 74.822.671 | Todo riesgo operativo      |
| Chubb Argentina de Seguros S.A. | US\$ 4.000.000  | Responsabilidad civil      |

#### Torre - "Centro Empresarial Libertador"

| Cía. Aseguradora                | Suma Asegurada | Concepto (riesgo cubierto) |
|---------------------------------|----------------|----------------------------|
| Chubb Argentina de Seguros S.A. | US\$ 4.000.000 | Responsabilidad civil      |

**VII. Contingencias positivas y negativas:**

14. El detalle de las contingencias negativas registradas se expone en el Anexo V. La Sociedad no posee contingencias positivas.

**VIII. Adelantos irrevocables a cuenta de futuras suscripciones:**

15. Esta información no es aplicable a la Sociedad.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,  
11 de julio de 2024

EL DIRECTORIO

EDGARDO KHAFIF  
Presidente

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Domicilio legal: Cecilia Grierson 255 piso 9 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

**EJERCICIO ECONÓMICO N° 57 INICIADO EL 1° DE MARZO DE 2024**

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS DE PERÍODO**

**INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE TRES MESES**

**FINALIZADO EL 31 DE MAYO DE 2024**

Actividad principal de la Sociedad: adquisición, construcción, arrendamiento y compraventa de inmuebles para oficinas y/o viviendas, como así también actividades de financiación de ventas de dichos inmuebles.

Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio:

- del contrato social: 23 de junio de 1969.
- de la última modificación del estatuto: 15 de diciembre de 2023.

Número de registro en la Inspección General de Justicia: 28.194.

Fecha de finalización del contrato social: 28 de febrero de 2100.

Clave Única de Identificación Tributaria (C.U.I.T.): 30-62088060-0.

### COMPOSICIÓN DEL CAPITAL (Ver nota 16.)

(en miles de pesos)

| Características de las acciones  | Emitido,<br>suscripto,<br>integrado e<br>Inscrito | Total   |
|--|---|---------|
| 373.340.000 acciones ordinarias, nominativas, clase única, de valor nominal \$1 cada una, con derecho a un voto: | 373.340   | 373.340 |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ISABEL CAAMAÑO  
Síndico Titular  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

ARIEL E. GOÑI – Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102

EDGARDO KHAFIF  
Presidente

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

### ESTADOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS DEL RESULTADO INTEGRAL CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS DE TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE MAYO DE 2024 Y 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1. y 2.2.2.)

|  | Notas /<br>Anexos | 3 meses (1 de marzo al 31 de mayo) –<br>(No auditado) |                     |
|--|-------------------|---|---------------------|
|  |                   | 2024  | 2023                |
| <b>RESULTADO POR OPERACIONES CONTINUAS:</b>  |                   |   |                     |
| Ingresos por arrendamientos  | 3                 | 12.913.474  | 10.215.756          |
| Costos de arrendamientos   | IV                | (416.832)   | (1.123.874)         |
| <b>Resultado neto por arrendamientos</b>   |                   | <b>12.496.642</b>                                     | <b>9.091.882</b>    |
| Ingresos por administración de consorcio   | 3                 | 162.279   | 218.292             |
| Costos de administración de consorcio  | IV                | (200.072)   | (47.379)            |
| <b>Resultado neto por administración de consorcio</b>  |                   | <b>(37.793)</b>                                       | <b>170.913</b>      |
| Costos de venta de propiedades   | 4                 | -   | -                   |
| <b>Resultado neto por venta de propiedades</b>   |                   | <b>-</b>  | <b>-</b>            |
| <b>Resultado bruto</b>   |                   | <b>12.458.849</b>                                     | <b>9.262.795</b>    |
| Resultados por venta de propiedades de inversión   |                   | -   | 339.902             |
| Resultados por revaluación de propiedades de inversión   | 11/12             | (48.126.254)  | 35.559.342          |
| Costo de venta de propiedades de inversión   |                   | -   | (390.311)           |
| <b>Resultado neto generado por las propiedades de inversión</b>  |                   | <b>(48.126.254)</b>                                   | <b>35.508.933</b>   |
| Gastos de administración   | IV                | (4.474.514)   | (2.179.536)         |
| Gastos de comercialización   | IV                | (747.876)   | (328.489)           |
| Otros egresos operativos   |                   | (114.526)   | (448.997)           |
| <b>Resultado operativo</b>   |                   | <b>(41.004.321)</b>                                   | <b>41.814.706</b>   |
| Resultados financieros generados por activos   | 5                 | 3.338.377   | 1.711.368           |
| Resultados financieros generados por pasivos   | 6                 | (3.852.571)   | (3.363.948)         |
| Diferencia de cambio, neta   | 7                 | (7.697.130)   | (29.270.684)        |
| Resultados por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda                                     |                   | 27.578.261  | 24.942.717          |
| <b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>   |                   | <b>(21.637.384)</b>                                   | <b>35.834.159</b>   |
| Impuesto a las ganancias   | 8                 | 16.963.454  | 9.850.721           |
| <b>Resultado del período por operaciones continuas</b>   |                   | <b>(4.673.930)</b>                                    | <b>45.684.880</b>   |
| <b>Atribuible a:</b>   |                   |   |                     |
| Accionistas de la sociedad controlante   |                   | (2.947.586)   | 46.029.487          |
| Interés no controlante   |                   | (1.726.344)   | (344.607)           |
| <b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES:</b>  |                   |   |                     |
| Diferencias de cambio por conversión de operaciones en el extranjero   |                   | (47.814.659)  | (10.370.306)        |
| <b>Total otros resultados integrales del período</b>   |                   | <b>(47.814.659)</b>                                   | <b>(10.370.306)</b> |
| <b>Total del resultado integral del período, neto de impuestos</b>   |                   | <b>(52.488.589)</b>                                   | <b>35.314.574</b>   |
| <b>Atribuible a:</b>   |                   |   |                     |
| Accionistas de la sociedad controlante   |                   | (50.762.245)  | 35.659.181          |
| Interés no controlante   |                   | (1.726.344)   | (344.607)           |
| <b>Resultado por acción</b>  |                   |   |                     |
| Básica y diluida, resultado neto del periodo atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio |                   | <b>(7,90)</b>   | <b>123,29</b>       |

Las notas 1 a 22 y los Anexos I a V son parte integrante de los presentes estados financieros consolidados.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

**RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA**  
**ESTADOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE MAYO Y 29 DE FEBRERO DE 2024**

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1. y 2.2.2.)

|  | Notas /<br>Anexos | 31.05.2024<br>No auditado | 29.02.2024<br>Auditado |
|--|-------------------|---------------------------|------------------------|
| <b><u>ACTIVO</u></b>   |                   |                           |                        |
| <b><u>ACTIVO NO CORRIENTE</u></b>  |                   |                           |                        |
| Activos intangibles  |                   | 5.594.849                 | 6.614.642              |
| Propiedades, planta y equipo   | 10 / I            | 241.173                   | 259.312                |
| Propiedades de inversión   | 11                | 800.943.320               | 890.529.078            |
| Propiedades de inversión en construcción                                 | 12                | 163.655.152               | 166.229.921            |
| Otros créditos   | 13.2              | 777.860                   | 920.021                |
| Crédito por impuesto a la ganancia mínima presunta                       |                   | 66.679                    | 83.778                 |
| Créditos fiscales  | 14.1              | 254.483                   | 363.514                |
| <b>Total del activo no corriente</b>                                     |                   | <b>971.533.516</b>        | <b>1.065.000.266</b>   |
| <b><u>ACTIVO CORRIENTE</u></b>   |                   |                           |                        |
| Inventarios  | 20                | -                         | 577.099                |
| Créditos fiscales  | 14.1              | 1.042.947                 | 996.741                |
| Otros créditos   | 13.2              | 17.622.741                | 21.064.965             |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar                          | 13.4              | 6.235.442                 | 7.912.940              |
| Activos financieros valuados a valor razonable con cambios en resultados | 13.7 / II         | 97.695.541                | 147.153.165            |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                                      | 13.3              | 1.171.650                 | 1.921.499              |
| <b>Total del activo corriente</b>  |                   | <b>123.768.321</b>        | <b>179.626.409</b>     |
| <b>Total del activo</b>  |                   | <b>1.095.301.837</b>      | <b>1.244.626.675</b>   |
| <b><u>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</u></b>                                   |                   |                           |                        |
| <b><u>PATRIMONIO NETO</u></b>  |                   |                           |                        |
| Capital social   | 16.1              | 373.340                   | 373.340                |
| Ajuste de capital  | 16.1              | 95.263.876                | 95.263.876             |
| Prima de emisión   |                   | 1.214.545                 | 1.214.545              |
| Reserva legal  | 16.2              | 21.185.950                | 21.185.950             |
| Reserva especial RG CNV N° 609/12  | 16.3              | 20.435.660                | 20.435.660             |
| Reserva voluntaria   | 16.4              | 707.492.976               | 707.492.976            |
| Resultados acumulados - no asignados                                     |                   | (124.090.036)             | (121.142.450)          |
| Otros resultados integrales acumulados                                   | 16.5              | (82.182.070)              | (34.367.411)           |
| <b>Total patrimonio atribuible de la sociedad controlante</b>            |                   | <b>639.694.241</b>        | <b>690.456.486</b>     |
| Interés no controlante   |                   | 7.902.314                 | 9.628.658              |
| <b>Total Patrimonio neto</b>   |                   | <b>647.596.555</b>        | <b>700.085.144</b>     |
| <b><u>PASIVO NO CORRIENTE</u></b>  |                   |                           |                        |
| Deudas y préstamos que devengan interés                                  | 13.6              | 222.759.231               | 256.615.496            |
| Previsiones  | V                 | 489                       | 615                    |
| Cargas sociales y fiscales   | 14.2              | -                         | 171                    |
| Pasivo por impuesto diferido   | 8                 | 206.431.011               | 223.394.465            |
| Otros pasivos no financieros   | 15                | 1.196.547                 | 1.517.610              |
| <b>Total del pasivo no corriente</b>                                     |                   | <b>430.387.278</b>        | <b>481.528.357</b>     |
| <b><u>PASIVO CORRIENTE</u></b>   |                   |                           |                        |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar                  | 13.5              | 357.626                   | 356.488                |
| Deudas y préstamos que devengan interés                                  | 13.6              | 13.938.668                | 42.403.582             |
| Cargas sociales y fiscales   | 14.2              | 1.443.400                 | 676.384                |
| Otros pasivos financieros  | 1.1.5             | -                         | 17.338.415             |
| Otros pasivos no financieros   | 15                | 1.578.310                 | 2.238.305              |
| <b>Total del pasivo corriente</b>  |                   | <b>17.318.004</b>         | <b>63.013.174</b>      |
| <b>Total del pasivo</b>  |                   | <b>447.705.282</b>        | <b>544.541.531</b>     |
| <b>Total de patrimonio neto y pasivo</b>                                 |                   | <b>1.095.301.837</b>      | <b>1.244.626.675</b>   |

Las notas 1 a 22 y los Anexos I a V son parte integrante de los presentes estados financieros consolidados.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ISABEL CAAMAÑO  
Síndico Titular  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

ARIEL E. GOÑI – Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102

EDGARDO KHAFIF  
Presidente



**RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA**  
**ESTADOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MAYO DE**  
**2024 Y 2023**

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1. y 2.2.2.)

|  | Aporte de los propietarios |                   |                  | Ganancias reservadas |                                     |                    |  |                         |                  | Interés minoritario | Total |
|--|----------------------------|-------------------|------------------|----------------------|-------------------------------------|--------------------|--|-------------------------|------------------|---------------------|-------|
|  | Capital Social             | Ajuste de capital | Prima de emisión | Reserva legal        | Reserva especial de aplicación NIIF | Reserva Voluntaria | Otros resultados integrales acumulados | Resultados no asignados |                  |                     |       |
| <b>Al 1° de marzo de 2024</b>                                      | <b>373.340</b>             | <b>95.263.876</b> | <b>1.214.545</b> | <b>21.185.950</b>    | <b>20.435.660</b>                   | <b>707.492.976</b> | <b>(34.367.411)</b>                    | <b>(121.142.450)</b>    | <b>9.628.658</b> | <b>700.085.144</b>  |       |
| Resultado neto del período   | -                          | -                 | -                | -                    | -                                   | -                  | -                                      | (2.947.586)             | -                | (2.947.586)         |       |
| Otros resultados integrales del período                            | -                          | -                 | -                | -                    | -                                   | -                  | (47.814.659)                           | -                       | -                | (47.814.659)        |       |
| <b>Total del resultado integral del período, neto de impuestos</b> | <b>-</b>                   | <b>-</b>          | <b>-</b>         | <b>-</b>             | <b>-</b>                            | <b>-</b>           | <b>(47.814.659)</b>                    | <b>(2.947.586)</b>      | <b>-</b>         | <b>(50.762.245)</b> |       |
| Interés minoritario  | -                          | -                 | -                | -                    | -                                   | -                  | -                                      | -                       | (1.726.344)      | (1.726.344)         |       |
| <b>Al 31 de mayo de 2024</b>                                       | <b>373.340</b>             | <b>95.263.876</b> | <b>1.214.545</b> | <b>21.185.950</b>    | <b>20.435.660</b>                   | <b>707.492.976</b> | <b>(82.182.070)</b>                    | <b>(124.090.036)</b>    | <b>7.902.314</b> | <b>647.596.555</b>  |       |
| <b>Al 1° de marzo de 2023</b>                                      | <b>373.340</b>             | <b>95.263.876</b> | <b>1.214.545</b> | <b>21.185.950</b>    | <b>20.435.660</b>                   | <b>914.410.112</b> | <b>(65.546.414)</b>                    | <b>(206.917.145)</b>    | <b>8.692.999</b> | <b>789.112.923</b>  |       |
| Resultado neto del período   | -                          | -                 | -                | -                    | -                                   | -                  | -                                      | 46.029.487              | -                | 46.029.487          |       |
| Otros resultados integrales del período                            | -                          | -                 | -                | -                    | -                                   | -                  | (10.370.306)                           | -                       | -                | (10.370.306)        |       |
| <b>Total del resultado integral del período, neto de impuestos</b> | <b>-</b>                   | <b>-</b>          | <b>-</b>         | <b>-</b>             | <b>-</b>                            | <b>-</b>           | <b>(10.370.306)</b>                    | <b>46.029.487</b>       | <b>-</b>         | <b>35.659.181</b>   |       |
| Interés minoritario  | -                          | -                 | -                | -                    | -                                   | -                  | -                                      | -                       | (344.607)        | (344.607)           |       |
| <b>Al 31 de mayo de 2023</b>                                       | <b>373.340</b>             | <b>95.263.876</b> | <b>1.214.545</b> | <b>21.185.950</b>    | <b>20.435.660</b>                   | <b>914.410.112</b> | <b>(75.916.720)</b>                    | <b>(160.887.658)</b>    | <b>8.348.392</b> | <b>824.427.497</b>  |       |

Las notas 1 a 22 y los Anexos I a V son parte integrante de los presentes estados financieros consolidados.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
 Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
**MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.**  
 (Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ISABEL CAAMAÑO  
 Síndico Titular  
 Contador Público U.B.A.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

ARIEL E. GOÑI – Socio  
 Contador Público U.B.A.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102

EDGARDO KHAFIF  
 Presidente

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

### ESTADOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS DE TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE MAYO DE 2024 Y 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1. y 2.2.2.)

|   | Notas /<br>Anexos | 3 meses (1 de marzo al 31 de mayo) (No auditado) |                     |
|---|-------------------|--|---------------------|
|   |                   | 2024   | 2023                |
| <b>Actividades de operación</b>   |                   |  |                     |
| Total del resultado integral del período neto de impuestos  |                   | (52.488.589)                                     | 35.314.574          |
| Impuesto a las ganancias  | 8                 | (16.963.454)                                     | (9.850.721)         |
| Diferencia de cambio, neta  | 7                 | 7.697.130  | 29.270.684          |
| Interés Minoritario   |                   | 1.726.344  | 344.607             |
| Diferencia de cambio por conversión de operaciones en el extranjero   |                   | 47.814.659                                       | 10.370.306          |
| <b>Ajustes para conciliar la ganancia neta del período con los flujos netos de efectivo:</b>                    |                   |  |                     |
| Depreciación de propiedades, planta y equipo  | I / IV            | 18.139   | 16.325              |
| Variación de provisiones  | V                 | -  | 26                  |
| Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión  | 11/12             | 48.126.254                                       | (35.559.342)        |
| Intereses perdidos, netos   |                   | 289.322  | 1.337.073           |
| Resultado por venta de propiedades de inversión   |                   | -  | (339.902)           |
| <b>Cambios en los activos y pasivos operativos:</b>   |                   |  |                     |
| Disminución / (Aumento) en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar                                      |                   | 1.677.498  | (371.005)           |
| Disminución / (Aumento) en los activos financieros valuados a valor razonable con Aumento cambios en resultados |                   | 4.891.276  | (37.204.869)        |
| Disminución/ (Aumento) en Otros créditos no financieros   |                   | 3.584.259  | (550.737)           |
| Disminución / (Aumento) / Disminución en créditos fiscales  |                   | 62.825   | (158)               |
| Disminución / (Aumento) de activos intangibles  |                   | 1.019.793  | 230.329             |
| Disminución en inventarios  |                   | 577.099  | 16.242              |
| Disminución en crédito por impuesto a la ganancia mínima presunta   |                   | 17.099   | 64.212              |
| (Aumento) / Disminución en cuentas a pagar comerciales y otras cuentas por pagar                                |                   | 1.138  | (654.163)           |
| Aumento / (Disminución) en cargas sociales y fiscales   |                   | 766.846  | (271.234)           |
| (Disminución) / Aumento en deudas y préstamos que devengan interés  |                   | (36.890.790)                                     | 11.745.615          |
| (Disminución) / Aumento en otros pasivos financieros  |                   | (17.338.415)                                     | -                   |
| Disminución en otros pasivos no financieros   |                   | (2.551.884)                                      | (205.559)           |
| Disminución de Provisiones  |                   | -  | (26)                |
| <b>Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades de operación</b>                        |                   | <b>(7.963.451)</b>                               | <b>3.702.277</b>    |
| <b>Actividades de inversión</b>   |                   |  |                     |
| Adquisición de propiedades de inversión   |                   | -  | 339.902             |
| Adquisición de propiedades de inversión en construcción   |                   | (5.883.956)                                      | (5.565.561)         |
| Propiedades de inversión  |                   | 58.706.060                                       | 70.566.155          |
| <b>Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión</b>   |                   | <b>52.822.104</b>                                | <b>65.340.496</b>   |
| <b>Actividades de financiación</b>  |                   |  |                     |
| Intereses pagados   |                   | (5.788.819)                                      | (6.766.419)         |
| Préstamos cancelados (capital)  |                   | (29.961.502)                                     | (48.299.700)        |
| Préstamos recibidos   |                   | -  | 86.887              |
| <b>Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación</b>                                      |                   | <b>(35.750.321)</b>                              | <b>(54.979.232)</b> |
| Interés no controlante  |                   | (9.628.658)                                      | (8.692.999)         |
| Resultados financieros y por tenencia del efectivo  |                   | (229.523)  | (3.310.238)         |
| <b>Aumento neto de efectivo</b>   |                   | <b>(749.849)</b>                                 | <b>2.060.304</b>    |
| Efectivo al inicio del ejercicio  | 13.3              | 1.921.499  | 5.182.161           |
| Efectivo al cierre del período  | 13.3              | 1.171.650  | 7.242.465           |

Las notas 1 a 22 y los Anexos I a V son parte integrante de los presentes estados financieros consolidados.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ISABEL CAAMAÑO  
Síndico Titular  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

ARIEL E. GOÑI – Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102

EDGARDO KHAFIF  
Presidente

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS DE PERIODO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MAYO DE 2024, PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1. y 2.2.2.)

#### 1. RESEÑA DE LA ENTIDAD

RAGHSA S.A. (la “Sociedad”) es una sociedad anónima constituida en la República Argentina, que tiene como actividad principal el desarrollo integral de proyectos inmobiliarios para su venta y/o arrendamiento.

A partir del 27 de enero de 2011, RAGHSA S.A. hace oferta pública de sus obligaciones negociables. En tal sentido, los presentes estados financieros son elaborados de acuerdo con las normas de la Comisión Nacional de Valores (CNV) tal como se describe en la nota 2.1.

Con fecha 11 de julio de 2024, el Directorio de RAGHSA S.A. aprobó la emisión de los presentes estados financieros consolidados condensados de período intermedio para su presentación ante la CNV.

##### 1.1. Actividad principal de la Sociedad

La Sociedad considera a toda su actividad de venta, arrendamiento y administración de consorcio como un único segmento de negocio reportable según la NIIF 8. Al 31 de mayo de 2024, los principales emprendimientos de inversión y renta son los siguientes:

###### 1.1.1. Torre Madero Office

Consiste en un edificio en torre y las cocheras necesarias, orientado al mercado de oficinas, ubicado en la manzana 1Ñ del Dique IV de Puerto Madero. Fue la primera torre certificada por el United States Green Building Council como “LEED Core & Shell” en nivel SILVER y posee un área locativa total de 33.801 m<sup>2</sup>, de los cuales la sociedad es propietaria de aproximadamente 4.910 m<sup>2</sup>.

Con fecha 21 de agosto de 2019, se realizó la venta y cesión de derechos de la Sociedad a favor de Industrial and Comercial Bank of China (Argentina) S.A., de diversas unidades funcionales destinadas a oficinas comerciales, cocheras y unidades complementarias destinadas a bauleras, recibiendo la suma total y definitiva en concepto de la operación de compra-venta de USD 82.000.000, equivalentes a la suma de pesos argentinos 4.674.000. Adicionalmente, la operación de cesión de derechos asciende a USD 20.000.000 equivalentes en pesos argentinos a 1.140.000.

Con fecha 2 de septiembre de 2021 se realizó la venta de dos unidades funcionales y sus correspondientes cocheras a Latarg Holding S.R.L., recibiendo la suma de USD 23.032.820, equivalentes en pesos argentinos a 2.231.080.

Con fecha 29 de marzo de 2023 se realizó la venta de una unidad funcional y sus correspondientes cocheras a Industria metalúrgica sud americana IMSA Sociedad Anónima Comercial e Industrial., recibiendo la suma de USD 10.062.117, equivalentes en pesos argentinos a 2.158.324.000.

Con fecha 2 de mayo de 2023 se realizó la venta de una unidad funcional y sus correspondientes cocheras a N-Ba S.A.S., recibiendo la suma de USD 5.650.000, equivalentes en pesos argentinos a 1.302.325.000.

Con fecha 15 de junio de 2023 se produjo la venta del entrepiso 2, el piso técnico 2 y veinte espacios guardacocheras a Industrial Metalurgica Sud Americana IMSA Sociedad Anónima Comercial e Industrial recibiendo la suma de USD 245.000 equivalentes en pesos argentinos a 121.385.881.

Con fecha 29 de junio de 2023 se produjo la venta de una unidad funcional y sus correspondientes cocheras a Kuehne + Nagel S.A., recibiendo la suma de USD 5.894.400, equivalentes en pesos argentinos a 2.839.391.424.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Con fecha 17 de octubre de 2023 se produjo la venta de dos unidades funcionales y sus correspondientes cocheras a Banco Comafi S.A. recibiendo la suma de USD 12.752.000 equivalentes a pesos argentinos 11.707.138.178.

Luego de las mencionadas ventas, el remanente del edificio del cual la Sociedad es propietaria se encuentra alquilado el 100%.

### 1.1.2. Torre 955 Belgrano Office

Esta torre de oficinas AAA, destinada a renta, posee un área total de aproximadamente 53.270 m2 y un área locativa total de 30.540 m2, la misma está integrada por 30 plantas libres de 1.018 m2 rentables cada una. El edificio cuenta con vistas 360° del Río de la Plata, la Avenida 9 de Julio y la Ciudad de Buenos Aires. Asimismo, el proyecto, diseñado por el estudio Mario Roberto Álvarez & Asociados, ha sido certificado por el United States Green Building Council como "LEED Core & Shell" en nivel GOLD. Además, se construyó de acuerdo a las normativas de la National Fire Protection Association (NFPA) de los Estados Unidos.

A la fecha de aprobación de los presentes estados financieros consolidados el 88% de los pisos de la torre "955 Belgrano Office" se encuentra alquilado.

### 1.1.3. Centro Empresarial Libertador

La Torre Centro Empresarial Libertador es el mayor desarrollo de RAGHSA con una superficie de 100.000 m2 totales y 60.222 m2 rentables. La misma se encuentra ubicada en Av. del Libertador al 7200. Posee 26 plantas libres de hasta 2.900 m2 rentables, lo que la convierte en el edificio de oficinas AAA más grande del país, 854 cocheras, 27 ascensores y un hall de entrada con triple altura.

Esta torre ha comenzado con el proceso de certificación por el United States Green Building Council como "LEED Core & Shell" en nivel GOLD, además se construyó de acuerdo a las normativas de la National Fire Protection Association (NFPA) de los Estados Unidos.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, el 90% de los m2 rentables de la torre "Centro Empresarial Libertador" se encuentra alquilado.

### 1.1.4. Terreno Campos Salles 1565

En marzo de 2017 la Sociedad participó de la Subasta Pública N° 2/2017 de la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE), donde resultó adjudicataria del inmueble con una superficie de 5.189 m2, sito en calle Arribeños s/n esquina Campos Salles N° 1565 y Manuela Pedraza N° 1580 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por la cantidad de dólares estadounidenses cuarenta y dos millones (US\$ 42.000.000). El 21 de marzo de 2017 se abonó en concepto de seña el 30% del valor. El 11 de mayo de 2017 la AABE notificó el acto administrativo resolviendo la adjudicación formal y definitiva del inmueble en favor de la Sociedad. El 8 de agosto de 2017 se abonó el saldo de precio y con fecha 12 de septiembre de 2017 se escrituró el inmueble en favor de la Sociedad.

Con fecha 4 de agosto de 2020 la Dirección General de Registro de Obras y Catastro (DGROC) del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires aprobó los planos presentados de "Obra mayor – Demolición total" bajo el expediente número EX-2020-15304151-GCABA-DGROC para la construcción de un edificio de oficinas comerciales en el predio propiedad de RAGHSA S.A. sito en la calle Campos Salles 1565 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Con fecha 6 de agosto de 2020 se realizó el Acta de inicio de la obra, cuyo proyecto se encomendó al Estudio Mario Roberto Álvarez y Asociados SRL, y se construirá con la Dirección de Obra de R. Ianuzzi – G. Colombo Arquitectos S.A.

Durante los meses de marzo y agosto de 2021 se comenzó con excavación masiva, perforación, inyección y tesado de anclajes de segunda línea y de tercera línea en sector estacionamiento comercial y a mediados de 2021 se comenzaron los trabajos correspondientes a la estructura de hormigón de subsuelos, que continúan avanzando.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

A la fecha de emisión de la presente reseña se acopió aproximadamente el 99% de hormigón y se ha consumido el 100% de acero del total de la obra, habiéndose contratado alrededor del 97% del total de obra y pagado el 92% del mismo. Asimismo, se finalizó la estructura resistente de hormigón armado y se continúan con los trabajos correspondientes de albañilería e instalaciones complementarias.

### 1.1.5. Terreno Av. Del Libertador 7172

En marzo de 2024 la Sociedad adquirió un inmueble con una superficie de 2.801 m<sup>2</sup>, ubicado en Av. del Libertador 7172 y Manuela Pedraza de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por la cantidad de dólares treinta y tres millones quinientos mil (USD 33.500.000), con el objeto de desarrollar oportunamente un edificio corporativo AAA de hasta aproximadamente 50.000 m<sup>2</sup> de construcción.

## 2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS DE PERIODO INTERMEDIO.

### 2.1. Normas contables aplicadas

La Sociedad prepara sus estados financieros consolidados condensados de periodo intermedio de acuerdo con las disposiciones vigentes de la Comisión Nacional de Valores ("CNV"), que aprobó la Resolución General ("RG") N° 562 adoptando la Resolución Técnica ("RT") N° 26 (modificada por la RT N° 29) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas ("FACPCE"), la cual establece que las entidades emisoras de acciones y/u obligaciones negociables, con ciertas excepciones, están obligadas a preparar sus estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") según las emitió el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (en adelante, "IASB", por su sigla en inglés), mientras que otras entidades tendrán la opción de utilizar las NIIF o la NIIF para las PyMES en reemplazo de las normas contables profesionales ("NCP").

La Sociedad ha optado por presentar sus estados financieros consolidados condensados por el período de tres meses finalizado el 31 de mayo de 2024 en la forma condensada prevista en la NIC 34.

### 2.2. Bases de presentación

Los presentes estados financieros consolidados correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de mayo de 2024 han sido preparados aplicando el marco de información financiera prescripto por la CNV mencionado en la nota 2.1.

En la preparación de los estados financieros, la Sociedad aplicó las políticas contables significativas, juicios, estimaciones y presunciones descritos en todos los acápite de la presente Nota 2.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del modelo de costo histórico reexpresado, con excepción de las propiedades de inversión y los instrumentos financieros, que han sido valuados a su valor razonable.

Las políticas contables adoptadas para estos estados financieros condensados de periodo intermedio son consistentes con las utilizadas en los estados financieros auditados correspondientes al último ejercicio financiero, el cual finalizó el 29 de febrero de 2024.

Estos estados financieros consolidados de período intermedio deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 29 de febrero de 2024.

#### 2.2.1 Información comparativa

Los presentes estados financieros consolidados condensados de periodo intermedio brindan información comparativa respecto del ejercicio anterior y del período finalizado al 31 de mayo de 2023. El estado consolidado de situación financiera ha sido presentado en forma comparativa con el estado correspondiente al 29 de febrero de 2024. Los estados consolidados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, se presentan en forma comparativa con el período finalizado al 31 de mayo de 2023.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ISABEL CAAMAÑO  
Síndico Titular  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

ARIEL E. GOÑI – Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102

EDGARDO KHAFIF  
Presidente

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

### 2.2.2 Unidad de medida - Modelo de medición

Los estados financieros consolidados condensados de período intermedio al 31 de mayo de 2024, incluyendo las cifras correspondientes al ejercicio/período anterior, han sido reexpresadas para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda funcional de la Sociedad (el peso argentino) conforme a lo establecido en la NIC 29 y en la Resolución General N° 777/2018 de la CNV. Como resultado de ello, los estados financieros están expresados en la unidad de medida corriente al final del período sobre el que se informa.

De acuerdo con la NIC 29, la reexpresión de los estados financieros es necesaria cuando la moneda funcional de una entidad es la de una economía hiperinflacionaria. Para definir un estado de hiperinflación, la NIC 29 brinda una serie de pautas orientativas, no excluyentes, consistentes en (i) analizar el comportamiento de la población, los precios, las tasas de interés y los salarios ante la evolución de los índices de precios y la pérdida de poder adquisitivo de la moneda, y (ii) como una característica cuantitativa, que es la condición mayormente considerada en la práctica, comprobar si la tasa acumulada de inflación en tres años se aproxima o sobrepasa el 100%.

Si bien en los años recientes existió un crecimiento importante en el nivel general de precios, la inflación acumulada en tres años se había mantenido en Argentina por debajo del 100% acumulado en tres años. Sin embargo, debido a diversos factores macroeconómicos, la inflación trienal se ubicó en 2018 por encima de ese guarismo, a la vez que las metas del gobierno nacional, y otras proyecciones disponibles, indican que esta tendencia no se revertirá en el corto plazo.

A efectos de evaluar la mencionada condición cuantitativa, y también para reexpresar los estados financieros, la CNV ha establecido que la serie de índices a utilizar para la aplicación de la NIC 29 es la determinada por la FACPCE. Esa serie de índices combina el Índice de Precios al Consumidor ("IPC") Nacional publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos ("INDEC") a partir de enero de 2017 (mes base: diciembre 2016) con el Índice de Precios Internos al por Mayor ("IPIM") publicado por el INDEC hasta esa fecha, computando para los meses de noviembre y diciembre de 2015, respecto de los cuales no se cuenta con información del INDEC sobre la evolución del IPIM, la variación en el IPC de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Considerando el mencionado índice, la inflación fue de 25,86% y 25,80% en los períodos de tres meses finalizados el 31 de mayo de 2024 y 2023, respectivamente.

### 2.2.3 Cifras expresadas en miles de pesos

Los presentes estados financieros consolidados se presentan en pesos argentinos que es la moneda funcional de la Sociedad, y todas las cifras se han redondeado a la unidad de mil más próxima, salvo cuando se indique lo contrario.

### 2.3. Base de consolidación

Los estados financieros consolidados condensados de período intermedio comprenden los estados financieros de RAGHSA S.A. y sus subsidiarias RAGHSA REAL ESTATE LLC, ARGEXON S.A. y ADMINSUR S.A.U al 31 de mayo de 2024.

El porcentaje de la participación directa e indirecta en las subsidiarias RaghSA Real Estate LLC, Argexon S.A y AdminsUR S.A.U. al 31 de mayo de 2024 es de 100%, 52% y 100% respectivamente.

La información financiera de las sociedades controladas RAGHSA REAL ESTATE LLC, ARGEXON S.A. y ADMINSUR S.A.U. ha sido preparada siguiendo similares criterios de valuación que los utilizados por la Sociedad. La información financiera de RAGHSA REAL ESTATE LLC, ARGEXON S.A. y ADMINSUR S.A.U utilizada en la consolidación al 31 de mayo de 2024 se preparó para el mismo período de información que el de la Sociedad. Todos los saldos, transacciones, ganancias y pérdidas no realizadas que surgen de las transacciones entre la Sociedad y sus subsidiarias se eliminan totalmente.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales la Sociedad tiene el control. La Entidad controla a otra cuando está expuesta, o tiene derecho, a obtener rendimientos variables por su implicación continuada en la participada, y tiene la capacidad de utilizar el poder de dirigir las políticas operativas y financieras de la participada, para influir sobre estos rendimientos, esto se observa generalmente por una participación accionaria de más de la mitad de sus acciones con derechos de voto.

Los estados financieros de las subsidiarias han sido elaborados a las mismas fechas y por los mismos ejercicios contables que los de la Sociedad, utilizando de manera uniforme políticas contables concordantes con las aplicadas por la Sociedad. En caso de que sea necesario, se realizan los ajustes necesarios a los estados financieros de las subsidiarias para que las políticas contables utilizadas por el grupo sean uniformes.

La Sociedad considera al peso argentino como su moneda funcional y de presentación. A tal fin, previo a la consolidación, los estados financieros de sus subsidiarias RAGHSA REAL ESTATE LLC y ARGEXON S.A., originalmente emitidos en dólares estadounidenses, fueron convertidos a pesos (moneda de presentación).

Por otra parte, las participaciones no controladoras representan la porción del resultado y del patrimonio neto que no pertenece, directa o indirectamente, a la Sociedad. En los presentes estados financieros consolidados condensados se exponen como una línea separada en los Estados de Situación Financiera, de Resultados, de Otros Resultados Integrales y de Cambios en el Patrimonio.

### 2.4. Nuevas normas e interpretaciones adoptadas

No hay nuevas NIIF o CINIIF aplicables a partir del presente período que tengan un impacto material en los estados financieros condensados de periodo intermedio de la Sociedad.

### 2.5. Resumen de las políticas contables significativas

Tal como se ha mencionado en la nota 2.2. precedente, en la preparación de los presentes estados financieros consolidados de período intermedio se aplicaron las políticas contables (incluyendo los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos) descritas en la nota 2.3. y a los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 29 de febrero de 2024 ya emitidos.

## 3. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

|  | Ganancia – No auditado             |                   |
|--|------------------------------------|-------------------|
|  | 3 meses (1 de marzo al 31 de mayo) |                   |
|  | 2024                               | 2023              |
| Ingresos por arrendamientos              | 12.913.474                         | 10.215.756        |
| Ingresos por administración de consorcio | 162.279                            | 218.292           |
| <b>Total</b>                             | <b>13.075.753</b>                  | <b>10.434.048</b> |

## 4. COSTO DE VENTAS DE PROPIEDADES

|                                     | Pérdida – No auditado              |           |
|-------------------------------------|------------------------------------|-----------|
|                                     | 3 meses (1 de marzo al 31 de mayo) |           |
|                                     | 2024                               | 2023      |
| Inventarios al inicio del ejercicio | 577.099                            | 518.277   |
| Bajas del periodo                   | (577.099)                          | (16.244)  |
| Inventario al cierre del periodo    | -                                  | (502.033) |
| <b>Total</b>                        | <b>-</b>                           | <b>-</b>  |

## 5. RESULTADOS FINANCIEROS GENERADOS POR ACTIVOS

|   | Ganancia (pérdida) – No auditado   |                  |
|---|------------------------------------|------------------|
|   | 3 meses (1 de marzo al 31 de mayo) |                  |
|   | 2024                               | 2023             |
| Resultados por tenencia y por compra y venta de títulos | 236.560                            | (187.505)        |
| Intereses   | 3.101.817                          | 1.898.873        |
| <b>Total</b>  | <b>3.338.377</b>                   | <b>1.711.368</b> |

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

### 6. RESULTADOS FINANCIEROS GENERADOS POR PASIVOS

|              | Ganancia (pérdida) – No auditado<br>3 meses (1 de marzo al 31 de mayo) |                    |
|--------------|--|--------------------|
|              | 2024   | 2023               |
| Intereses    | (3.391.139)  | (3.235.946)        |
| Otros        | (461.432)  | (128.002)          |
| <b>Total</b> | <b>(3.852.571)</b>   | <b>(3.363.948)</b> |

### 7. DIFERENCIA DE CAMBIO, NETA

|                          | Ganancia (pérdida) – No auditado<br>3 meses (1 de marzo al 31 de mayo) |                     |
|--------------------------|--|---------------------|
|                          | 2024   | 2023                |
| Obligaciones negociables | (2.341.297)  | (20.225.099)        |
| Bonos                    | -  | 638.414             |
| Otros                    | (5.355.833)  | (9.683.999)         |
| <b>Total</b>             | <b>(7.697.130)</b>   | <b>(29.270.684)</b> |

### 8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

#### Impuesto a las ganancias corriente y diferido

Los activos y pasivos por impuesto diferido son los siguientes:

|  | 31.05.2024           | 29.02.2024           |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>Activos diferidos:</b>                          |                      |                      |
| Quebranto impositivo                               | 20.440.282           | 20.261.142           |
| Previsiones  | 6.632                | 8.347                |
| Propiedades de inversión – venta y reemplazo       | -                    | 6.833                |
| Intereses activados en propiedades en construcción | 136.604              | 322.774              |
| Otros  | 803                  | 87.557               |
|  | <b>20.584.321</b>    | <b>20.686.653</b>    |
| <b>Pasivos diferidos:</b>                          |                      |                      |
| Propiedades de inversión                           | (194.857.011)        | (232.003.041)        |
| Propiedades de inversión en Construcción           | (31.378.800)         | (10.750.186)         |
| Deudas financieras                                 | (226.984)            | (34.487)             |
| Propiedades, planta y equipo                       | (72.073)             | (75.230)             |
| Ajuste por inflación impositivo                    | (480.464)            | (1.218.174)          |
|  | <b>(227.015.332)</b> | <b>(244.081.118)</b> |
| <b>Pasivo neto por impuesto diferido</b>           | <b>(206.431.011)</b> | <b>(223.394.465)</b> |

La evolución del pasivo neto por impuesto diferido durante los períodos de tres meses finalizados el 31 de mayo de 2024 y 2023 se resume del siguiente modo:

|  | 31.05.2024           | 31.05.2023         |
|--|----------------------|--------------------|
| Pasivo neto por impuesto diferido al inicio del ejercicio      | (223.394.465)        | 306.533.648        |
| Cargo a resultado por el impuesto diferido                     | 16.963.454           | (9.850.721)        |
| <b>Pasivo neto por impuesto diferido al cierre del período</b> | <b>(206.431.011)</b> | <b>296.682.927</b> |

La conciliación entre el impuesto a las ganancias del estado consolidado del resultado integral y la ganancia contable multiplicada por la tasa impositiva aplicable a la Sociedad para los períodos finalizados el 31 de mayo de 2024 y 2023, es la siguiente:

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)



## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

|   | <b>31.05.2024</b> | <b>31.05.2023</b>   |
|---|-------------------|---------------------|
| Resultado antes de impuestos                | (21.637.384)      | 35.834.159          |
| Alícuota legal del impuesto a las ganancias | 35%               | 35%                 |
| Impuesto a las ganancias                    | <b>7.573.084</b>  | <b>(12.541.956)</b> |
| Diferencias permanentes                     | (28.834.956)      | 35.589.052          |
| Diferencias permanentes por cambio de tasa  | 38.225.326        | (13.196.375)        |
| <b>Impuesto a las ganancias neto</b>        | <b>16.963.454</b> | <b>9.850.721</b>    |

Al 31 de mayo de 2024 y 2023 no se determinó provisión por impuesto a las ganancias a pagar debido a que el resultado impositivo fue quebrantado. En el siguiente cuadro se expone el cargo corriente por el impuesto a las ganancias conforme a las regulaciones tributarias y el gasto total por dicho impuesto de acuerdo con las NIIF:

|                                      | <b>31.05.2024</b> | <b>31.05.2023</b> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Cargo por impuesto diferido          | 16.963.454        | 9.850.721         |
| <b>Impuesto a las ganancias neto</b> | <b>16.963.454</b> | <b>9.850.721</b>  |

Al 31 de mayo de 2024, la Sociedad mantiene un quebranto acumulado de 50.400.803 según se expone a continuación:

| <u>Año de generación</u> |     | <u>Quebranto impositivo (valores nominales)</u> | <u>Año de prescripción</u> |
|--------------------------|-----|---|----------------------------|
| 2021                     | (1) | 10.618.009                                      | 2026                       |
| 2022                     | (2) | 13.681.850                                      | 2027                       |
| 2024                     | (3) | 33.198.949                                      | 2029                       |
| 2025                     | (4) | 901.995   | 2030                       |
|                          |     | <b>58.400.803</b>                               |                            |

- (1) Según DDJJ al 28 de febrero de 2021  
 (2) Según DDJJ al 28 de febrero de 2022  
 (3) Según DDJJ al 29 de febrero de 2024  
 (4) La Sociedad estimó para 3 meses una pérdida aproximada de 901.995.

### 9. RESULTADO POR ACCIÓN

El importe de la ganancia por acción básica se calcula dividiendo la ganancia neta del período por el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación. No existen transacciones o conceptos que generen un efecto de dilución sobre la ganancia por acción básica.

La información sobre ganancias y cantidad de acciones utilizadas en los cálculos de la ganancia por acción básica es la siguiente:

|  | <b>Ganancia – No auditado</b>             |               |
|--|---|---------------|
|  | <b>3 meses (1 de marzo al 31 de mayo)</b> |               |
|  | <b>2024</b>                               | <b>2023</b>   |
| Resultado neto del período atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio | (2.947.586)                               | 46.029.487    |
| Promedio ponderado de cantidad de acciones ordinarias  | 373.340                                   | 373.340       |
| <b>Resultado por acción</b>  | <b>(7,90)</b>                             | <b>123,29</b> |

### 10. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

#### 10.1. Evolución

La composición del rubro Propiedades, planta y equipo es la siguiente:

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
 Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
 MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
 (Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

|  | <u>31.05.2024</u> | <u>29.02.2024</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Maquinarias, Muebles y útiles, Instalaciones y Rodados (Anexo I) | 241.173           | 259.312           |
| <b>Total Propiedades, planta y equipo</b>                        | <b>241.173</b>    | <b>259.312</b>    |

La evolución de los valores originales y de las depreciaciones acumuladas de los bienes se expone en el Anexo I, a requerimiento de la CNV a partir de la vigencia de la RG N° 622.

### 10.2. Pérdida por deterioro del valor

En base a la evaluación efectuada por la Sociedad no se identificaron indicios de que existan pérdidas por deterioro de valor de las propiedades, planta y equipo.

### 11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El movimiento de las propiedades de inversión al 31 de mayo y 29 de febrero de 2024 es el siguiente:

|   | <u>31.05.2024</u>  | <u>29.02.2024</u>  |
|---|--------------------|--------------------|
| Saldo inicial   | 890.529.078        | 1.101.339.460      |
| Resultado por revaluación reconocido en resultados (1)        | (45.888.523)       | (174.346.755)      |
| Resultados de traslación reconocido a otro resultado integral | 15.008.825         | 227.419.788        |
| Ajuste por inflación  | (58.706.060)       | (233.019.660)      |
| Baja por venta de propiedad de inversión                      | -                  | (30.863.755)       |
| <b>Saldo final</b>  | <b>800.943.320</b> | <b>890.529.078</b> |

(1) Imputado en la línea "Ingresos por revaluación de propiedades de inversión" del Estado consolidado del resultado integral.

Las propiedades de inversión están medidas a su valor razonable, determinado por la Dirección de la Sociedad tomando como base la valuación realizada en moneda dólar estadounidense al 31 de mayo de 2024 por L.J. Ramos, tasador independiente, acreditado, con una calidad profesional reconocida.

El valor razonable tomado como base por la Sociedad se determinó en base al modelo de transacciones observables. En el enfoque de mercado o de ventas comparables se analizan ventas recientes u ofertas de propiedades similares ("comparables"). Debido a la escasez de inmuebles comparables, se apeló a criterio y experiencia en el rubro inmobiliario para determinar un valor promedio de U\$/m<sup>2</sup> aplicable a los edificios, considerando las características principales de los mismos.

El valor fue luego ajustado por la Dirección de la Sociedad en función de sus juicios, evaluaciones y conocimiento del mercado y de cada una de las propiedades en cuestión.

Para la torre Madero Office, dentro del enfoque descrito se estimó un valor de venta de 4.500 US\$/m<sup>2</sup>. El valor razonable de mercado de la propiedad ascendió a US\$ 22.099.905.

Para la torre 955 Belgrano Office, dentro del enfoque descrito se estimó un valor de venta de 3.563 US\$/m<sup>2</sup>. El valor razonable de mercado de la propiedad ascendió a US\$ 108.667.625.

Para el Centro Empresarial Libertador, dentro del enfoque descrito se estimó un valor de venta de 5.320 US\$/m<sup>2</sup>. El valor razonable de mercado de la propiedad ascendió a US\$ 320.370.400.

La Sociedad utilizó para la conversión a pesos de los inmuebles el tipo de cambio contado con liquidación al 31 de mayo de 2024.

Durante el período finalizado el 31 de mayo de 2024, estos activos se categorizan dentro del Nivel 3 de jerarquía y no hubo transferencias a y desde el Nivel 3.

### 12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN

El movimiento de las propiedades de inversión en construcción al 31 de mayo y 29 de febrero de 2024 es el siguiente:

|   | <u>31.05.2024</u>  | <u>29.02.2024</u>  |
|---|--------------------|--------------------|
| Saldo inicial   | 166.229.921        | 107.132.099        |
| Materiales  | 5.883.956          | 29.793.480         |
| Adquisición de terreno                                  | -                  | 21.653.092         |
| Ajuste por inflación                                    | (6.609.111)        | 15.287.790         |
| Incremento por revaluación reconocido en resultados (2) | (2.237.731)        | (8.501.718)        |
| Capitalización de intereses (1)                         | 388.117            | 865.178            |
| <b>Saldo final</b>                                      | <b>163.655.152</b> | <b>166.229.921</b> |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

- (1) Corresponde al costo de los préstamos directamente relacionados con el financiamiento de la construcción de las propiedades de inversión, los cuales devengan una tasa anual aproximada entre el 7,25% y 8,5%.
- (2) Imputado en la línea "Ingresos por revaluación de propiedades de inversión" del Estado consolidado del resultado integral.

Las propiedades de inversión en construcción se valuaron al costo histórico, debido a que su valor de mercado no puede ser medido con fiabilidad por la naturaleza de las mismas e incluyen el efecto de conversión a pesos argentinos de aquellas propiedades localizadas en jurisdicciones con una moneda funcional diferente a la de la Sociedad.

El terreno ubicado en Campos Salles 1565 se valió a su valor razonable en base al modelo de transacciones observables debido a que el mismo aún no ha sido afectado a construcciones. En el enfoque de mercado o de ventas comparables se analizan ventas recientes u ofertas de propiedades similares ("comparables"). Debido a la escasez de terrenos comparables, se apeló a criterio y experiencia en el rubro inmobiliario para determinar un valor promedio de U\$/m<sup>2</sup> aplicables al terreno, considerando las características principales de los mismos. Dentro del enfoque descrito se estimó un valor de venta de este terreno de 990 U\$/m<sup>2</sup>. El valor razonable de mercado de esta propiedad ascendió a US\$ 22.000.000.

La Sociedad utilizó para la conversión a pesos de los inmuebles el tipo de cambio contado con liquidación al 31 de mayo de 2024.

### 13. ACTIVOS FINANCIEROS Y PASIVOS FINANCIEROS

#### 13.1. Activos financieros valuados a valor razonable con cambios en resultados

El detalle de los activos financieros valuados a valor razonable con cambios en resultados se expone en el Anexo II, a requerimiento de la CNV a partir de la vigencia de la RG N° 622.

#### 13.2. Otros créditos

|  | <b>31.05.2024</b> | <b>29.02.2024</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>No corrientes</b>                             |                   |                   |
| Crédito con partes relacionadas                  | 6.757             | 8.504             |
| Previsión deudores incobrables (Anexo V)         | (6.757)           | (8.504)           |
| Deudores en gestión judicial                     | 3.482             | 4.382             |
| Previsión deudores en gestión judicial (Anexo V) | (3.482)           | (4.382)           |
| Préstamos al personal                            | -                 | 378               |
| Costos diferidos                                 | 777.860           | 919.643           |
|  | <b>777.860</b>    | <b>920.021</b>    |
| <b>Corrientes</b>                                |                   |                   |
| Anticipo a Proveedores                           | 964.015           | 1.855.947         |
| Anticipo de Honorarios                           | 5.547.773         | 5.009.570         |
| Créditos varios                                  | 6.315.740         | 9.017.310         |
| Diversos   | 836.387           | 640.063           |
| Diversos (en moneda extranjera)                  | 3.967.046         | 4.552.421         |
| Previsión deudores incobrables (Anexo V)         | (8.220)           | (10.346)          |
|  | <b>17.622.741</b> | <b>21.064.965</b> |

#### 13.3. Efectivo y equivalentes de efectivo

Para los fines de los estados consolidados de situación financiera y de flujos de efectivo del período, el efectivo comprende lo siguiente:

|   | <b>31.05.2024</b> | <b>29.02.2024</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Caja (en moneda local y extranjera)   | 582.058           | 1.178.787         |
| Bancos (en moneda local y extranjera)   | 589.592           | 742.712           |
| <b>Según estados consolidados de situación financiera y de flujos de efectivo</b> | <b>1.171.650</b>  | <b>1.921.499</b>  |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

### 13.4. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

|  | <u>31.05.2024</u> | <u>29.02.2024</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Corrientes</b>                        |                   |                   |
| Deudores por alquileres                  | 1.829.162         | 2.703.514         |
| Deudores por ventas en moneda extranjera | 4.406.280         | 5.209.426         |
|  | <u>6.235.442</u>  | <u>7.912.940</u>  |

Los deudores comerciales no devengan intereses y su plazo promedio de cobro generalmente oscila entre los 30 y los 60 días.

La apertura por vencimiento de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar a las fechas respectivas es la siguiente:

|            | <u>Vencidos</u> |                 |                     |                   |                   |                    |                      |
|------------|-----------------|-----------------|---------------------|-------------------|-------------------|--------------------|----------------------|
|            | <u>Total</u>    | <u>A vencer</u> | <u>&lt; 30 días</u> | <u>30-60 días</u> | <u>61-90 días</u> | <u>91-120 días</u> | <u>&gt; 120 días</u> |
| 31.05.2024 | 6.235.442       | 6.235.442       | -                   | -                 | -                 | -                  | -                    |
| 29.02.2024 | 7.912.940       | 7.912.940       | -                   | -                 | -                 | -                  | -                    |

### 13.5. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

|                             | <u>31.05.2024</u> | <u>29.02.2024</u> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Corrientes</b>           |                   |                   |
| Cuentas a pagar comerciales | 335.142           | 329.858           |
| Provisiones gastos a pagar  | 22.484            | 26.630            |
|                             | <u>357.626</u>    | <u>356.488</u>    |

Los términos y las condiciones de los pasivos detallados precedentemente son las siguientes: (i) las cuentas a pagar comerciales no devengan intereses y normalmente se cancelan en 60 días, y (ii) las otras cuentas por pagar no devengan intereses y su plazo promedio de cancelación es de 90 días.

### 13.6. Deudas y préstamos que devengan interés

|  | <u>Tasa de</u>   |                    | <u>31.05.2024</u>  | <u>29.02.2024</u>  |
|--|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|  | <u>Interés %</u> | <u>Vencimiento</u> |                    |                    |
| <b>No corrientes</b>                               |                  |                    |                    |                    |
| Obligaciones negociables clase 4                   | 8,5%             | 2027               |                    |                    |
| Capital  |                  |                    | 53.324.588         | 63.222.364         |
| Costos diferidos                                   |                  |                    | (389.342)          | (418.054)          |
| <b>Total obligaciones negociables clase 4</b>      |                  |                    | <u>52.935.246</u>  | <u>62.804.310</u>  |
| Obligaciones negociables clase 5                   | 8,25%            | 2030               |                    |                    |
| Capital  |                  |                    | 51.894.430         | 61.526.750         |
| Costos diferidos                                   |                  |                    | (326.310)          | (338.687)          |
| <b>Total obligaciones negociables clase 5</b>      |                  |                    | <u>51.568.120</u>  | <u>61.188.063</u>  |
| Obligaciones negociables clase 6                   | 5,98%            | 2026               |                    |                    |
| Capital  |                  |                    | 9.140.000          | -                  |
| Costos diferidos                                   |                  |                    | (51.667)           | (2.520)            |
| <b>Total obligaciones negociables clase 6</b>      |                  |                    | <u>9.088.333</u>   | <u>(2.520)</u>     |
| Hipoteca a pagar - USS HOLDINGS LLC                |                  |                    | 103.748.732        | 123.325.878        |
| Deuda financiera garantizada – acciones preferidas |                  |                    | 5.418.800          | 9.299.765          |
|  |                  |                    | <u>222.759.231</u> | <u>256.615.496</u> |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

|   | Tasa de<br>Interés % | Vencimiento | 31.05.2024        | 29.02.2024          |
|---|----------------------|-------------|-------------------|---------------------|
| <b>Corrientes</b>                             |                      |             |                   |                     |
| Obligaciones negociables clase 3              | 7,25%                | 2024        |                   |                     |
| Capital                                       |                      |             | -                 | 38.051.931          |
| Costo diferido                                |                      |             | -                 | (397.910)           |
| Interés                                       |                      |             | -                 | 1.226.115           |
| <b>Total obligaciones negociables clase 3</b> |                      |             |                   | <b>- 38.880.136</b> |
| Obligaciones negociables clase 4              | 8,5%                 | 2027        |                   |                     |
| Interés                                       |                      |             | 339.944           | 1.746.518           |
| <b>Total obligaciones negociables clase 4</b> |                      |             | <b>339.944</b>    | <b>1.746.518</b>    |
| Obligaciones negociables clase 5              | 8,25%                | 2030        |                   |                     |
| Interés                                       |                      |             | 428.129           | 1.776.586           |
| <b>Total obligaciones negociables clase 5</b> |                      |             | <b>428.129</b>    | <b>1.776.586</b>    |
| Obligaciones negociables clase 6              | 5,98%                | 2026        |                   |                     |
| Interés                                       |                      |             | 74.394            | -                   |
| <b>Total obligaciones negociables clase 6</b> |                      |             | <b>74.394</b>     | <b>-</b>            |
| Préstamos bancarios                           |                      |             | 13.096.201        | 342                 |
|   |                      |             | <b>13.938.668</b> | <b>42.403.582</b>   |

### 13.6.1. Programa Global de emisión de ONs

Al 1 de marzo de 2020 la Sociedad contaba con las siguientes clases de Obligaciones Negociables en circulación, emitidas bajo el Programa Global de emisión de Obligaciones Negociables a corto, mediano o largo plazo: (i) Obligaciones Negociables clase 2 por un valor nominal de \$38.917.000 dólares estadounidense; y (ii) Obligaciones Negociables clase 3 por un valor nominal de 119,729,840.00 dólares estadounidense;

Con fecha 2 de abril de 2020, la Sociedad ofreció a los tenedores de la clase 2 (por la totalidad de la clase) y a los tenedores de la clase 3 (por hasta 40.000.000 dólares estadounidense) un canje voluntario por nuevas obligaciones negociables, la clase 4. En consecuencia, lanzó en Nueva York, en canje de su deuda y por un monto total de hasta 78.917.000 dólares estadounidenses, nuevos títulos cuyos vencimientos se producirá en mayo de 2027. La tasa anual de interés se mantuvo en el 8,5%.

La Sociedad no pagó prima alguna por el canje voluntario anticipado de esta deuda. La contraprestación consistió en entregar US\$ 1 de valor nominal de las Obligaciones Negociables de la clase 4 por cada US\$ 1 correspondiente a las de la clase 2 y clase 3. Los intereses de la clase 4 de las Obligaciones Negociables, emitida bajo la ley del Estado de Nueva York, son pagados en forma semestral el 4 de mayo y el 4 de noviembre de cada año.

Los tenedores del 78,38% del valor nominal de las Obligaciones Negociables de la clase 2 y los tenedores del 69,60% del valor nominal ofrecido de las Obligaciones Negociables de la clase 3 aceptaron ingresar al canje.

En Asamblea General Ordinaria del 30 de junio de 2020, y con relación al Programa, se decidió: (i) aumentar el monto máximo del Programa por la suma de hasta 350.000.000 dólares estadounidenses, por lo que el monto total del Programa en circulación en todo momento ascendería hasta la suma de 600.000.000 dólares estadounidenses (o su equivalente en otras monedas); (ii) se amplió el plazo de del Programa por cinco (5) años adicionales; y (iii) se autorizó la revisión de los términos y condiciones del Programa, facultando al Directorio a determinar los términos y condiciones del Programa y las series a emitir, incluyendo época, precio, monto, forma y condiciones de pago, y realizar cualquier otro acto que sea necesario en el marco del Programa y las obligaciones negociables a emitirse bajo el mismo.

En Acta de Directorio del 3 de septiembre de 2020 se resolvió el aumento del monto máximo del Programa a un valor nominal en circulación de hasta 500.000.000 dólares estadounidenses (o su equivalente en otras monedas) y la prórroga del Programa por cinco años, trámite que ha sido presentado ante la CNV.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

El 10 de julio de 2021 la Sociedad efectuó el pago del 50% restante del capital, por la suma de 4.206.500 dólares estadounidenses, a los tenedores de las obligaciones negociables de la clase 2.

Con fecha 17 de marzo de 2023, la Sociedad ofreció a los tenedores de la clase 3 (por la totalidad de la clase) un canje voluntario por nuevas obligaciones negociables, la clase 5. En consecuencia, lanzó en Nueva York, en canje de su deuda y por un monto total de hasta 91.891.840 dólares estadounidenses, un nuevo título cuyo vencimiento se producirá en abril de 2030. La tasa anual de interés de la Clase 5 fue del 8,25%.

La Sociedad no pagó prima alguna por el canje voluntario anticipado de esta deuda. La contraprestación consistió en entregar US\$ 1 de valor nominal de las Obligaciones Negociables de la clase 5 por cada US\$ 1 correspondiente a la de la clase 3. Los intereses de la clase 5 de las Obligaciones Negociables, emitida bajo la ley del Estado de Nueva York, son pagados en forma semestral el 24 de abril y el 24 de octubre de cada año.

Los tenedores del 61,80% del valor nominal de las Obligaciones Negociables de la clase 3 aceptaron ingresar al canje.

Al 31 de mayo de 2024, el saldo de capital pendiente y en circulación asciende Clase 4: 53.324.588.000 (valor nominal 58.342.000 dólares estadounidenses) con una tasa anual de 8,50%, Clase 5: 51.894.430.264 (valor nominal 56.777.276 dólares estadounidenses) con una tasa anual de 8,25% y Clase 6 9.140.000.000 (valor nominal 10.000.000 dólares estadounidenses) con una tasa anual de 5,98%.

Con fecha 3 de abril de 2024, el Directorio aprobó la emisión de la clase 6 de Obligaciones Negociables bajo el programa, por un monto de 10.000.000 dólares estadounidenses. Los colocadores locales recibieron órdenes de compra irrevocables desde el 4 hasta el 8 de abril de 2024. Finalmente, el 11 de abril de 2024 fue suscripta la totalidad de la emisión de 10.000.000 dólares estadounidenses en obligaciones negociables, a una tasa de 5,98 % nominal anual.

Los intereses serán pagaderos el 11 de octubre y 11 de abril de cada año, comenzando el 11 de octubre de 2024. El capital de las Obligaciones Negociables se abonará en 3 cuotas en las siguientes fechas: (i) el 11 de abril de 2025, una suma equivalente al 33% del capital original de las Obligaciones Negociables, (ii) el 11 de octubre de 2025, una suma equivalente al 33% del capital original de las Obligaciones Negociables, y (iii) en la Fecha de Vencimiento, es decir, el 11 de abril de 2026, una suma equivalente al 34% del capital original de las Obligaciones Negociables.

Los términos y condiciones que rigen a todas las Obligaciones Negociables mencionadas en la presente nota requieren que la Sociedad mantenga determinados ratios financieros e incluye obligaciones de no hacer que limiten la capacidad de la Sociedad y sus subsidiarias de, entre otras cosas, incurrir en deuda adicional, pagar dividendos y realizar otros pagos restringidos, establecer límites a los dividendos y a otros pagos por parte de las subsidiarias restringidas de la Sociedad, incurrir en gravámenes, realizar ciertas inversiones, vender activos fuera del giro ordinario de los negocios, realizar operaciones con afiliadas, y fusionarse en forma propiamente dicha o por absorción o transferir todos o sustancialmente todos sus activos.

Al 31 de mayo de 2024, la Sociedad ha cumplido con los ratios financieros y con las obligaciones mencionadas precedentemente.

### 13.7. Información sobre valores razonables de instrumentos financieros

El siguiente cuadro muestra una comparación entre el valor razonable y el valor contable de los instrumentos financieros no registrados a valor razonable en los presentes estados financieros:

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ISABEL CAAMAÑO  
Síndico Titular  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

ARIEL E. GOÑI – Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102

EDGARDO KHAFIF  
Presidente

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

|   | Importes en libros |                    | Valores razonables |                   | Nivel de jerarquía |            |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|------------|
|   | 31.05.2024         | 29.02.2024         | 31.05.2024         | 29.02.2024        | 31.05.2024         | 29.02.2024 |
| <b>Activos financieros</b>                            |                    |                    |                    |                   |                    |            |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar       | 6.235.442          | 7.912.940          | 6.235.442          | 7.912.940         | 1                  | 1          |
| Efectivo  | 1.171.650          | 1.921.499          | 1.171.650          | 1.921.499         | 1                  | 1          |
| <b>Total de activos financieros</b>                   | <b>7.407.092</b>   | <b>9.834.439</b>   | <b>7.407.092</b>   | <b>9.834.439</b>  |                    |            |
| <b>Pasivos financieros</b>                            |                    |                    |                    |                   |                    |            |
| Deudas y préstamos                                    | 236.697.899        | 299.019.078        | 222.265.537        | 59.621.422        | 1                  | 1          |
| Cuentas a pagar comerciales y otras cuentas por pagar | 357.626            | 356.488            | 357.626            | 341.293           | 1                  | 1          |
| Otros pasivos financieros                             | -                  | 17.338.415         | -                  | 17.338.415        | -                  | 1          |
| <b>Total de pasivos financieros</b>                   | <b>237.055.525</b> | <b>316.713.981</b> | <b>222.623.163</b> | <b>77.301.130</b> |                    |            |

El valor razonable de los activos y pasivos financieros se presenta por el importe al que se podría canjear el instrumento en una transacción corriente entre partes independientes, de común acuerdo y no en una transacción forzada o de liquidación. Para estimar los valores razonables se han utilizado los siguientes métodos y supuestos:

Efectivo y equivalentes en efectivo, los deudores comerciales, otras cuentas por cobrar con vencimiento inferior a 3 meses y cuentas a pagar comerciales y otras cuentas por pagar: para los activos y pasivos financieros que son líquidos o tienen vencimientos a corto plazo (menor a tres meses) se considera que el valor en libros es similar al valor razonable (Nivel 1).

El valor razonable de las deudas y préstamos que devengan interés surge de su cotización en un mercado activo (Nivel 1).

### Jerarquías de valores razonables

La Sociedad utiliza la siguiente jerarquía para la determinación del valor razonable de sus instrumentos financieros medidos por su valor razonable:

- Nivel 1: Cotizaciones en mercados activos para iguales instrumentos.
- Nivel 2: Otras técnicas de valorización basados en datos observables en el mercado.
- Nivel 3: Técnicas de valorización basadas en datos no observables en el mercado.

La siguiente tabla muestra el análisis de los instrumentos financieros registrados a valor razonable por niveles de jerarquía:

|   | Nivel 1            | Nivel 2 | Nivel 3 | Total              |
|---|--------------------|---------|---------|--------------------|
| Obligaciones Negociables CGC 25                   | 2.863.224          | -       | -       | 2.863.224          |
| Obligaciones Negociables Pampa 27                 | 4.807.000          | -       | -       | 4.807.000          |
| Obligaciones Negociables Pampa 26                 | 1.748.000          | -       | -       | 1.748.000          |
| Fondo de Inversión Goal Pesos Clase B             | 510.661            | -       | -       | 510.661            |
| Fondo de inversión BBVA                           | 3.790              | -       | -       | 3.790              |
| Fondo de inversión Balanz Multimercado CL A       | 137.956            | -       | -       | 137.956            |
| Fondo de inversión Balanz DNU Repro ahorro CL A   | 406.972            | -       | -       | 406.972            |
| Fondo de Inversión TPCG ST C                      | 451.227            | -       | -       | 451.227            |
| Fondo de inversión Galicia                        | 284.482            | -       | -       | 284.482            |
| Fondo de Inversión Industrial Valores en pesos    | 652.639            | -       | -       | 652.639            |
| Fondo de Inversión AR Partners                    | 229.071            | -       | -       | 229.071            |
| Fondo de Inversión ICBC                           | 147.058            | -       | -       | 147.058            |
| Fondo de Inversión Allaria                        | 103.544            | -       | -       | 103.544            |
| Fondo de Inversión Allaria USD                    | 355.209            | -       | -       | 355.209            |
| Bono BOPREAL BPOB7                                | 501.000            | -       | -       | 501.000            |
| Bono BOPREAL BPOC7                                | 1.820.200          | -       | -       | 1.820.200          |
| Bonos Bonar 2030 (AL30) *                         | 1.942.985          | -       | -       | 1.942.985          |
| Fondo de Inversión Industrial Valores en pesos ** | 5.900              | -       | -       | 5.900              |
| Fondo de inversión Fenner *                       | 18.612.097         | -       | -       | 18.612.097         |
| BMA Banco Macro*                                  | 1.448.437          | -       | -       | 1.448.437          |
| Bonos tesoro EEUU *                               | 60.664.089         | -       | -       | 60.664.089         |
| <b>Total 31 de mayo de 2024</b>                   | <b>97.695.541</b>  | -       | -       | <b>97.695.541</b>  |
| <b>Total 29 de febrero de 2024</b>                | <b>147.153.165</b> | -       | -       | <b>147.153.165</b> |

(\*) Pertenece a la cartera de Raghsa Real Estate LLC

(\*\*) Pertenece a la cartera de Adminsur S.A.U.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Durante el período de tres meses finalizado el 31 de mayo de 2024 no hubo transferencias entre las jerarquías de valor razonable de Nivel 1 y Nivel 2, como así tampoco transferencias a y desde el Nivel 3.

### 14. CRÉDITOS Y CARGAS SOCIALES Y FISCALES

|   | 31.05.2024       | 29.02.2024     |
|---|------------------|----------------|
| <b>14.1. Créditos fiscales</b>                  |                  |                |
| <b>No corrientes</b>                            |                  |                |
| IVA - Crédito fiscal                            | 2.507            | 3.155          |
| Anticipo Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta | 2.503            | 3.151          |
| Saldo a favor impuesto a las ganancias          | 249.473          | 357.208        |
|   | <b>254.483</b>   | <b>363.514</b> |
| <b>Corrientes</b>                               |                  |                |
| Impuesto a las Ganancias retenido por terceros  | 850.075          | 685.830        |
| IVA - Crédito fiscal                            | 21.996           | 220.602        |
| Otros créditos fiscales                         | 170.876          | 90.309         |
|   | <b>1.042.947</b> | <b>996.741</b> |
| <b>14.2. Cargas sociales y fiscales</b>         |                  |                |
| <b>No corrientes</b>                            |                  |                |
| AFIP/AGIP – Planes de pago                      | -                | 171            |
|   | -                | <b>171</b>     |
| <b>Corrientes</b>                               |                  |                |
| AFIP/AGIP – Planes de pago                      | 1.051            | 1.152          |
| Impuesto sobre los ingresos brutos              | 129.475          | 63.938         |
| Remuneraciones y cargas sociales a pagar        | 56.944           | 62.308         |
| Provisión Bienes Personales                     | 1.161.350        | 267.419        |
| IVA a pagar                                     | 61.999           | 237.281        |
| Diversos  | 32.581           | 44.286         |
|   | <b>1.443.400</b> | <b>676.384</b> |

### 15. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

|  | 31.05.2024       | 29.02.2024       |
|--|------------------|------------------|
| <b>No corrientes</b>                       |                  |                  |
| Depósitos en garantía en moneda extranjera | 1.196.305        | 1.517.610        |
| Fondo de reparo                            | 242              | -                |
|  | <b>1.196.547</b> | <b>1.517.610</b> |
| <b>Corrientes</b>                          |                  |                  |
| Alquileres cobrados por adelantado         | 210.511          | 593.537          |
| Depósitos en garantía en moneda extranjera | 861.671          | 1.007.549        |
| Fondos de reparo                           | 10.471           | 12.577           |
| Diversos                                   | 495.657          | 624.642          |
|  | <b>1.578.310</b> | <b>2.238.305</b> |

### 16. CAPITAL SOCIAL, RESERVAS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES

#### 16.1. Capital emitido, suscrito e integrado

|  | 31.05.2024 | 31.05.2023 | 28.02.2022 | 29.02.2021 | 28.02.2020 |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|
| Acciones ordinarias, nominativas, de valor nominal \$1 cada una, con derecho a un voto | 373.340    | 373.340    | 373.340    | 373.340    | 373.340    |

Al 31 de mayo de 2024, el capital emitido, suscrito e integrado de la Sociedad asciende a 373.340, y se presenta en valores nominales.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)



## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

El ajuste por inflación del Capital Social se incluye en la cuenta "Ajuste de Capital", el cual asciende a 95.263.876.

### 16.2. Reserva legal

|               | <u>31.05.2024</u> | <u>29.02.2024</u> |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Reserva legal | 21.185.950        | 21.185.950        |

Corresponde a la afectación acumulada del 5% de la ganancia neta de cada ejercicio hasta el límite del 20% del capital social, según disposiciones de la Ley General de Sociedades.

### 16.3. Reserva especial - Aplicación NIIF

De acuerdo con la R.G. N° 609 de la CNV, la Asamblea de Accionistas de la Sociedad de fecha 11 de julio de 2013 aprobó la constitución de dicha Reserva Especial, correspondiente al exceso del saldo inicial de los resultados acumulados no asignados positivos (1° de marzo de 2012) expuesto en los estados financieros del primer cierre de ejercicio de aplicación de las NIIF (28 de febrero de 2013), respecto del saldo final de los resultados acumulados no asignados al cierre del ejercicio anterior (29 de febrero de 2012) determinado según las NCP. Dicha reserva especial sólo podrá ser desafectada para su capitalización o para absorber eventuales saldos negativos de resultados acumulados no asignados. El saldo de dicha reserva especial asciende a 20.435.660.

### 16.4. Reserva voluntaria

Al 31 de mayo de 2024, el saldo de dicha reserva asciende a 707.492.976.

### 16.5. Otros resultados integrales

Durante los períodos finalizados el 31 de mayo de 2024 y 2023, la Sociedad ha reconocido otros resultados integrales por (47.814.659) y (10.370.306), respectivamente, generados por las diferencias de cambio derivadas de la conversión a pesos argentinos de los estados financieros de la subsidiaria de la Sociedad. El saldo de los resultados integrales acumulados asciende a (82.182.070) y (75.916.720) al 31 de mayo de 2024 y 2023, respectivamente.

## 17. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de mayo y 29 de febrero de 2024 no existen saldos con partes relacionadas.

La remuneración bruta del personal clave de la Sociedad, correspondiente a sueldos y gratificaciones, y cargas sociales al 31 de mayo de 2024 y 29 de febrero de 2024 asciende a 179.779 y 320.344, respectivamente. Cabe mencionar que no existen otros beneficios para el personal clave. La Sociedad considera personal clave a todos los empleados con rol de gerente. Los importes revelados precedentemente fueron reconocidos como gasto durante el ejercicio informado.

## 18. RESTRICCIONES SOBRE LOS RESULTADOS NO ASIGNADOS

### 18.1. Reserva legal

De acuerdo con las disposiciones de la Ley N° 19.550 y la R.G. (CNV) N° 622, al menos el 5% de la utilidad neta del ejercicio deberá ser destinado a incrementar el saldo de la Reserva Legal hasta que la misma alcance el 20% del capital social más el ajuste de capital.

Al 31 de mayo de 2024 la reserva legal alcanzó el 20% del capital, por lo que no existe una restricción al resultado.

### 18.2. Consideración de resultados no asignados

De conformidad con la Resolución 593 de la CNV, la Asamblea de Accionistas que considere los estados financieros cuyos resultados acumulados resulten positivos, deberá disponer específicamente sobre el destino de los mismos.

Con fecha 25 de junio de 2024 se celebró la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, la cual trató el destino de los resultados no asignados del ejercicio terminado el 29 de febrero de 2024 decidiendo absorber la suma de 121.142.451 contra reserva voluntaria.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

### 19. POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Los principales pasivos financieros de la Sociedad son obligaciones negociables. El principal objetivo de estos pasivos es financiar la adquisición y desarrollo de la cartera de propiedades de la Sociedad. Los principales activos financieros de la Sociedad son créditos comerciales, efectivo y equivalentes de efectivo, y colocaciones a corto plazo que derivan directamente de sus operaciones.

Debido a la naturaleza de sus operaciones, la Sociedad está expuesta a riesgo de mercado y riesgo crediticio

La Dirección revisa y acuerda políticas para administrar cada uno de estos riesgos que se resumen a continuación.

#### Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en los precios de mercado. Los precios de mercado comprenden tres tipos de riesgo: riesgo de tasa de interés, riesgo inmobiliario y riesgo cambiario. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado son principalmente los préstamos.

#### Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen con motivo de cambios en las tasas de interés del mercado. La exposición de la Sociedad al riesgo de cambios en las tasas de interés del mercado se relaciona principalmente con las obligaciones de deuda a largo plazo de la Sociedad con tasas de interés variable.

Al 31 de mayo y 29 de febrero de 2024, dicho riesgo no existía por poseer el 100% de sus pasivos expuestos a tasa fija.

#### Riesgo inmobiliario

La Sociedad ha identificado los siguientes riesgos asociados a su cartera de bienes inmobiliarios:

El costo del desarrollo puede incrementarse si existen demoras en el proceso de planificación. La Sociedad utiliza asesores que son expertos en los requerimientos específicos de planificación para reducir los riesgos que puedan surgir en el proceso de planificación. Un arrendatario relevante puede tornarse insolvente provocando una pérdida significativa de ingresos por arrendamientos y una reducción en el valor de la propiedad relacionada (ver también riesgo crediticio a continuación). Para reducir el riesgo, la Sociedad revisa la situación financiera de todos los posibles arrendatarios y decide el nivel apropiado de garantía que se requiere vía anticipo de alquiler o depósito en garantía.

#### Riesgo cambiario

El riesgo cambiario es el riesgo de que el valor razonable o flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a variaciones en los tipos de cambio. La exposición de la Sociedad al riesgo de variaciones en los tipos de cambio se relaciona principalmente con las actividades operativas de la Sociedad (cuando los ingresos o gastos se encuentran denominados en una moneda diferente a la moneda funcional) y las actividades financieras de la Sociedad (préstamos en moneda extranjera).

#### Riesgo crediticio

El riesgo crediticio es el riesgo de que una contraparte no cumpla con sus obligaciones en virtud de un instrumento financiero o contrato de cliente, con la consecuencia de pérdidas financieras. La Sociedad se encuentra expuesta a riesgo crediticio por sus actividades de arrendamiento y sus actividades financieras, incluyendo los depósitos en los bancos.

El riesgo crediticio es administrado requiriendo a los arrendatarios que en ciertas ocasiones paguen sus cuotas por adelantado. La calificación crediticia del arrendatario es evaluada al momento de celebrar el contrato de arrendamiento.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Las cuentas por cobrar pendientes de los arrendatarios son controladas en forma regular. La exposición máxima al riesgo crediticio a la fecha de información es el valor de libros de cada clase de activo financiero.

### **Créditos comerciales**

Se evalúan los arrendatarios de acuerdo con el criterio de la Sociedad previo a la celebración de los contratos de arrendamiento.

### **Concentraciones de riesgo crediticio**

Las concentraciones de riesgo crediticio, con respecto a los créditos comerciales, se relacionan con los arrendamientos a Chevron y JP Morgan, arrendatarios que representan el 27% de los ingresos y créditos comerciales.

### **Instrumentos y depósitos en efectivo**

El riesgo crediticio de saldos en bancos e instituciones financieras es administrado por la Gerencia de acuerdo con la política de la Sociedad. Las inversiones de excedente de fondos son realizadas solo con contrapartes aprobadas de acuerdo con los límites de inversión asignados.

## **20. TORRE LE PARC III**

Argexon Sociedad Anónima (empresa subsidiaria de RAGHSA SA) adquirió en diciembre de 2017 un solar de terreno con frente a Rambla Lorenzo Batlle, Localidad de Punta del Este, departamento de Maldonado, República Oriental del Uruguay, en donde comenzó la comercialización y construcción de un edificio de viviendas premium individualizado como Le Parc Torre III.

La Torre está compuesta por 24 pisos de 4 unidades cada uno, alcanzando así un total de 96 unidades.

En virtud de haberse cumplido con el cronograma de obra previsto, desde el mes de septiembre de 2020 Argexon S.A., comenzó a entregar a los promitentes compradores la posesión de los departamentos ya terminados del complejo Le Parc Torre III.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, las unidades del complejo Le Parc Torre III se encuentran vendidas en su totalidad.

## **21. ADMIN SUR S.A.U.**

Con fecha 11 de abril de 2022 se registró ADMIN SUR SAU (empresa subsidiaria de RAGHSA SA) constituida con el objeto de administrar bienes muebles e inmuebles, propios y/o ajenos y administrar consorcios de copropietarios.

## **22. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL CIERRE DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

No se han producido con posterioridad al cierre del período otros acontecimientos y/o transacciones que puedan afectar en forma significativa la situación patrimonial y financiera de la Sociedad.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

**RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA**  
**EVOLUCIÓN DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO**  
**AL 31 DE MAYO Y 29 DE FEBRERO DE 2024**

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1. y 2.2.2.)

| Descripción                  | 31.05.2024                             |               |                |                       |
|------------------------------|--|---------------|----------------|-----------------------|
|                              | Costo de adquisición o costo atribuido |               |                |                       |
|                              | Al inicio del ejercicio                | Aumentos      | Bajas          | Al cierre del período |
| Muebles y útiles             | 234.558                                | -             | -              | 234.558               |
| Instalaciones                | 34.627                                 | -             | -              | 34.627                |
| Rodados                      | 451.808                                | -             | -              | 451.808               |
| <b>Totales al 31.05.2024</b> | <b>720.993</b>                         | <b>-</b>      | <b>-</b>       | <b>720.993</b>        |
| <b>Totales al 31.05.2023</b> | <b>706.072</b>                         | <b>-</b>      | <b>(9.311)</b> | <b>696.761</b>        |
| <b>Totales al 29.02.2024</b> | <b>706.072</b>                         | <b>24.232</b> | <b>(9.311)</b> | <b>720.993</b>        |

| Descripción                  | 31.05.2024                |                     |               |                |                       | 29.02.2024      |                 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------|---------------|----------------|-----------------------|-----------------|-----------------|
|                              | Depreciaciones acumuladas |                     |               |                |                       | Neto Resultante | Neto Resultante |
|                              | Al inicio del ejercicio   | Vida útil (en años) | Aumentos      | Bajas          | Al cierre del período |                 |                 |
| Muebles y útiles             | 101.887                   | 5-10                | 5.732         | -              | 107.619               | 126.939         | 132.671         |
| Instalaciones                | 15.165                    | 10                  | 596           | -              | 15.761                | 18.866          | 19.462          |
| Rodados                      | 344.629                   | 5                   | 11.811        | -              | 356.440               | 95.368          | 107.179         |
| <b>Totales al 31.05.2024</b> | <b>461.681</b>            |                     | <b>18.139</b> | <b>-</b>       | <b>479.820</b>        | <b>241.173</b>  | <b>-</b>        |
| <b>Totales al 31.05.2023</b> | <b>380.262</b>            |                     | <b>16.325</b> | <b>(4.239)</b> | <b>392.348</b>        | <b>304.413</b>  | <b>-</b>        |
| <b>Totales al 29.02.2024</b> | <b>380.262</b>            |                     | <b>90.730</b> | <b>(9.311)</b> | <b>461.681</b>        |                 | <b>259.312</b>  |

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
 Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
 MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
 (Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

**RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA**  
**ACTIVOS FINANCIEROS VALUADOS A VALOR RAZONABLE**  
**CON CAMBIOS EN RESULTADOS**  
**AL 31 DE MAYO Y 29 DE FEBRERO DE 2024**

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1. y 2.2.2.)

| <b>Denominación y características</b>              | <b>31.05.2024</b>    |                            |                        | <b>29.02.2024</b>      |
|--|----------------------|----------------------------|------------------------|------------------------|
|  | <b>Valor nominal</b> | <b>Valor de cotización</b> | <b>Valor de libros</b> | <b>Valor de Libros</b> |
| Obligaciones Negociables CGC 25                    | 3.276.000            | 874,00                     | 2.863.224              | 4.347.123              |
| Obligaciones Negociables Pampa 27                  | 5.500.000            | 874,00                     | 4.807.000              | 5.683.189              |
| Obligaciones Negociables Pampa 26                  | 2.000.000            | 874,00                     | 1.748.000              | 2.066.614              |
| Bonos BOPREAL BPOB7                                | 500.000              | 1.002                      | 501.000                | -                      |
| Bonos BOPREAL BPOC7                                | 2.000.000            | 910                        | 1.820.200              | -                      |
| Fondo de Inversión Goal Pesos - Clase B            | 3.839.356            | 133,01                     | 510.661                | 117.316                |
| Fondo de Inversión Balanz- Money Market CL A       | 61.035.191           | 6,67                       | 406.972                | 2.325                  |
| Fondo de Inversión IAM Ahorro Dólares              | -                    | -                          | -                      | 5.094.043              |
| Fondo de Inversión ICBC                            | 2.660.447            | 55,28                      | 147.058                | 38.956                 |
| Fondo de Inversión Allaria                         | 1.802.212            | 57,45                      | 103.544                | 2.881                  |
| Fondo de Inversión Max Capital                     | -                    | -                          | -                      | 4.343                  |
| Fondo de Inversión AR Partners                     | 4.248.882            | 53,91                      | 229.071                | 3.056                  |
| Fondo de Inversión Allaria USD                     | 944.016              | 376,27                     | 355.209                | 430.194                |
| Fondo de Inversión Industrial Valores en ARS       | 24.024.284           | 27,17                      | 652.639                | 25.611.999             |
| Fondo de Inversión TPCG ST                         | -                    | -                          | -                      | 3.948.406              |
| Fondo de Inversión TPCG ST C                       | 67.521.442           | 6,68                       | 451.227                | 3.813.492              |
| Fondo de Inversión Galicia                         | 5.185.748            | 54,86                      | 284.482                | -                      |
| Fondo de Inversión Balanz Multimercado CL B        | 20.370.887           | 6,77                       | 137.956                | -                      |
| Fondo de Inversión BBVA                            | 36.566               | 103,66                     | 3.790                  | -                      |
| Fondo de Inversión Industrial (**)                 | 217.185              | 27,17                      | 5.900                  | -                      |
| Bonos tesoro EEUU (*)                              | 69.409.713           | 874,00                     | 60.664.089             | 72.639.136             |
| BMA Banco Macro (*)                                | 25.000               | 57.937,46                  | 1.448.437              | -                      |
| Bono República Argentina Ley Local 2030 (AL30) (*) | 2.223.095            | 874,00                     | 1.942.985              | 1.827.272              |
| Fondo de inversión Fenner (*)                      | 21.295.305           | 874,00                     | 18.612.097             | 21.522.820             |
| <b>Total</b>                                       |                      |                            | <b>97.695.541</b>      | <b>147.153.165</b>     |

(\*) Pertenece a la cartera de Raghsa Real Estate LLC.

(\*\*) Pertenece a la cartera de Adminsur S.A.U.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ISABEL CAAMAÑO  
Síndico Titular  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

ARIEL E. GOÑI – Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102

EDGARDO KHAFIF  
Presidente

**RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA**  
**ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA**  
**AL 31 DE MAYO Y 29 DE FEBRERO DE 2024**

(Cifras expresadas en miles – Notas 2.2.1. y 2.2.2.)

|  | 31.05.2024                                  |                        | 29.02.2024         |                    |
|--|---|------------------------|--------------------|--------------------|
|  | Monto y clase<br>de la moneda<br>extranjera | Cambio<br>vigente (**) | Monto en<br>pesos  | Monto en<br>pesos  |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>                                    |   |                        |                    |                    |
| - Caja   | US\$ 0,50                                   | 874,00                 | 438                | 685                |
| - Bancos   | US\$ 658                                    | 874,00                 | 575.105            | 668.581            |
| - Bonos BOPREAL BPOB7                                      | US\$ 573                                    | 874,00                 | 501.000            | -                  |
| - Bonos BOPREAL BPOC7                                      | US\$ 2.083                                  | 874,00                 | 1.820.200          | -                  |
| - Obligaciones Negociables Pampa 26                        | US\$ 5.500                                  | 874,00                 | 4.807.000          | 5.683.189          |
| - Obligaciones Negociables Pampa 27                        | US\$ 2.000                                  | 874,00                 | 1.748.000          | 2.066.614          |
| - Obligaciones Negociables Compañía General de Combustible | US\$ 3.276                                  | 874,00                 | 2.863.224          | 4.347.123          |
| - Fondo Común de Inversión Allaria                         | US\$ 406                                    | 874,00                 | 355.209            | 430.194            |
| - BONOS BONAR 2030 (AL30) (*)                              | US\$ 2.223                                  | 874,00                 | 1.942.985          | 1.827.272          |
| - Bonos del Tesoro EEUU (*)                                | US\$ 69.410                                 | 874,00                 | 60.664.089         | 72.639.136         |
| - BMA Banco Macro (*)                                      | US\$ 1.657                                  | 874,00                 | 1.448.437          | -                  |
| - Fondo de inversión Fenner *                              | US\$ 21.295                                 | 874,00                 | 18.612.097         | 21.522.820         |
| <b>Total del activo corriente en moneda extranjera</b>     |   |                        | <b>95.337.784</b>  | <b>109.185.614</b> |
| <b>Total del activo en moneda extranjera</b>               |   |                        | <b>95.337.784</b>  | <b>109.185.614</b> |
| <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>                                 |   |                        |                    |                    |
| <b>Préstamos:</b>  |   |                        |                    |                    |
| - Obligaciones negociables clase 4 capital                 | US\$ 58.342                                 | 914,00                 | 53.324.588         | 63.222.364         |
| - Obligaciones negociables clase 5 capital                 | US\$ 56.777                                 | 914,00                 | 51.894.430         | 61.526.750         |
| - Obligaciones negociables clase 6 capital                 | US\$ 10.000                                 | 914,00                 | 9.140.000          | -                  |
| - Depósitos en garantía                                    | US\$ 1.309                                  | 914,00                 | 1.196.305          | 1.517.610          |
| - Hipoteca a pagar - USS HOLDINGS LLC                      | US\$ 113.511                                | 914,00                 | 103.748.732        | 123.325.878        |
| - Deuda financiera garantizada – Acciones preferidas       | US\$ 5.929                                  | 914,00                 | 5.418.800          | 9.299.765          |
| <b>Total del pasivo no corriente en moneda extranjera</b>  |   |                        | <b>224.722.855</b> | <b>258.892.367</b> |
| <b>PASIVO CORRIENTE</b>                                    |   |                        |                    |                    |
| <b>Préstamos:</b>  |   |                        |                    |                    |
| - Obligaciones negociables clase 3                         | US\$  |                        |                    | 38.051.931         |
| - Capital  | -   | -                      | -                  | 1.226.115          |
| - Intereses  |   |                        |                    |                    |
| - Obligaciones negociables clase 4                         | US\$  |                        |                    |                    |
| - Intereses  | 372   | 914,00                 | 339.944            | 1.746.518          |
| - Obligaciones negociables clase 5                         | US\$  |                        |                    |                    |
| - Intereses  | 468   | 914,00                 | 428.129            | 1.776.586          |
| - Obligaciones negociables clase 6                         | US\$  |                        |                    |                    |
| - Intereses  | 81  | 914,00                 | 74.394             | -                  |
| - Depósitos en garantía                                    | US\$ 943                                    | 914,00                 | 861.671            | 1.007.549          |
| <b>Total del pasivo corriente en moneda extranjera</b>     |   |                        | <b>1.704.138</b>   | <b>43.808.699</b>  |
| <b>Total del pasivo en moneda extranjera</b>               |   |                        | <b>226.426.993</b> | <b>302.701.066</b> |

(\*) Pertenece a la cartera de Raghsa Real Estate LLC.

(\*\*) Tipo de cambio comprador y vendedor al 31 de mayo 2024 según corresponda.

US\$: Dólares estadounidenses

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ISABEL CAAMAÑO  
Síndico Titular  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

ARIEL E. GOÑI – Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102

EDGARDO KHAFIF  
Presidente

**RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA**

**INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ARTÍCULO 64, APARTADO I, INCISO b), DE LA**

**LEY N° 19.550 CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE TRES MESES**

**FINALIZADOS EL 31 DE MAYO DE 2024 Y 2023**

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1. y 2.2.2.)

|  | <b>3 meses</b>                     |                  |
|--|------------------------------------|------------------|
|  | <b>(1° de marzo al 31 de mayo)</b> |                  |
|  | <b>2024</b>                        | <b>2023</b>      |
| Expensas   | 230.263                            | 240.018          |
| Luz y teléfono                                       | 34.712                             | 5.770            |
| Impuestos, tasas y contribuciones                    | 7.464                              | 808.985          |
| Mantenimiento  | 112.799                            | 67.807           |
| Terminaciones  | 27.920                             | 531              |
| Diversos   | 3.674                              | 763              |
| <b>Total Costos de arrendamiento</b>                 | <b>416.832</b>                     | <b>1.123.874</b> |
| <br>   |                                    |                  |
| Honorarios y retribuciones por servicios de terceros | 132.109                            | 47.379           |
| <b>Total costos de administración de consorcio</b>   | <b>132.109</b>                     | <b>47.379</b>    |
| <br>   |                                    |                  |
| Gastos en personal                                   | 946.806                            | 884.255          |
| Honorarios de directores y síndicos                  | 78.498                             | 71.525           |
| Honorarios y retribuciones por servicios de terceros | 383.502                            | 319.437          |
| Impuestos, tasas y contribuciones                    | 1.189.888                          | 85.411           |
| Alquileres   | 48.733                             | 46.084           |
| Depreciación de propiedades, planta y equipo         | 18.139                             | 16.325           |
| Expensas   | 82.824                             | 92.845           |
| Movilidad y representación                           | 45.415                             | 81.963           |
| Suministros  | 281.249                            | 237.993          |
| Seguros  | 69.071                             | 55.144           |
| Gastos juicios                                       | 2.619                              | 35.966           |
| Gastos comisiones                                    | 607.396                            | 22.411           |
| Luz y teléfono                                       | 10.674                             | 5.876            |
| Suscripciones, avisos y publicidad                   | 40.958                             | 43.581           |
| Mantenimiento  | 901                                | 858              |
| Diversos   | 667.841                            | 179.862          |
| <b>Total Gastos Administrativos</b>                  | <b>4.474.514</b>                   | <b>2.179.536</b> |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ISABEL CAAMAÑO  
Síndico Titular  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

ARIEL E. GOÑI – Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102

EDGARDO KHAFIF  
Presidente

**RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA**

**INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ARTÍCULO 64, APARTADO I, INCISO b), DE LA  
LEY N° 19.550 CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE TRES MESES  
FINALIZADOS EL 31 DE MAYO DE 2024 Y 2023**

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1. y 2.2.2.)

|   | <b>3 meses</b>                     |                |
|---|------------------------------------|----------------|
|   | <b>(1° de marzo al 31 de mayo)</b> |                |
|   | <b>2024</b>                        | <b>2023</b>    |
| Impuestos, tasas y contribuciones       | 720.956                            | 133.535        |
| Comisiones pagadas                      | -                                  | 187.211        |
| Suscripciones, avisos y publicidad      | 13.254                             | 6.595          |
| Deudores incobrables                    | -                                  | 26             |
| Diversos                                | 13.666                             | 1.122          |
| <b>Total Gastos de Comercialización</b> | <b>747.876</b>                     | <b>328.489</b> |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ISABEL CAAMAÑO  
Síndico Titular  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

ARIEL E. GOÑI – Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102

EDGARDO KHAFIF  
Presidente



**RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA**

**EVOLUCIÓN DE LAS PREVISIONES**

**AL 31 DE MAYO Y 29 DE FEBRERO DE 2024**

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1. y 2.2.2.)

| <b>Rubros</b>                          | <b>Saldos al inicio del ejercicio</b> | <b>Aumentos (Disminuciones) (2)</b> | <b>Efecto RECPAM</b> | <b>Saldos al cierre del Periodo</b> |
|--|---------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|-------------------------------------|
| <b>INCLUIDAS EN EL ACTIVO</b>          |                                       |                                     |                      |                                     |
| Previsión deudores en gestión judicial | 4.382                                 | -                                   | (900)                | 3.482                               |
| Previsión deudores incobrables         | 18.850                                | -                                   | (3.873)              | 14.977                              |
| <b>Totales al 31.05.2024</b>           | <b>23.232</b>                         | <b>-</b>                            | <b>(4.773)</b>       | <b>18.459</b>                       |
| <b>Totales al 31.05.2023</b>           | <b>87.343</b>                         | <b>26</b>                           | <b>(17.894)</b>      | <b>69.475</b>                       |
| <b>Totales al 29.02.2024</b>           | <b>87.343</b>                         | <b>53</b>                           | <b>(64.164)</b>      | <b>23.232</b>                       |
| <b>INCLUIDA EN EL PASIVO</b>           |                                       |                                     |                      |                                     |
| Previsión para juicios (1)             | 615                                   | -                                   | (126)                | 489                                 |
| <b>Totales al 31.05.2024</b>           | <b>615</b>                            | <b>-</b>                            | <b>(126)</b>         | <b>489</b>                          |
| <b>Totales al 31.05.2023</b>           | <b>2.316</b>                          | <b>-</b>                            | <b>(475)</b>         | <b>1.841</b>                        |
| <b>Totales al 29.02.2024</b>           | <b>2.316</b>                          | <b>-</b>                            | <b>(1.701)</b>       | <b>615</b>                          |

- (1) Incluye procesos judiciales pendientes o reclamos para eventuales perjuicios a terceros por hechos originados en el desarrollo de las actividades, como así también originados en cuestiones interpretativas de la legislación legal, impositiva, cambiaria y aduanera vigente.
- (2) Imputado en la línea deudores incobrables del Anexo IV.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ISABEL CAAMAÑO  
Síndico Titular  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

ARIEL E. GOÑI – Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102

EDGARDO KHAFIF  
Presidente

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

### ESTADOS SEPARADOS CONDENSADOS DEL RESULTADO INTEGRAL CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MAYO DE 2024 Y 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1. y 2.2.2. a los estados financieros consolidados)

|  | 3 meses (1 de marzo al 31 de mayo)<br>- No auditado |                     |
|--|---|---------------------|
|  | 2024  | 2023                |
| <b>RESULTADOS POR OPERACIONES CONTINUAS:</b>   |   |                     |
| Ingresos por arrendamientos  | 7.893.810   | 7.199.298           |
| Costo de arrendamientos  | (250.169)   | (194.126)           |
| <b>Resultado neto por arrendamientos</b>   | <b>7.643.641</b>                                    | <b>7.005.172</b>    |
| Ingresos por administración de consorcio   | 19.799  | 218.292             |
| Costos de administración de consorcio  | (71.574)  | (47.379)            |
| <b>Resultado neto por administración de consorcio</b>  | <b>(51.775)</b>                                     | <b>170.913</b>      |
| <b>Resultado bruto</b>   | <b>7.591.866</b>                                    | <b>7.176.085</b>    |
| Ingreso por venta de propiedades de inversión  | -   | 339.902             |
| Resultados por revaluación de propiedades de inversión, neto   | (48.126.254)  | 35.559.342          |
| Costo de venta de propiedades de inversión   | -   | (390.311)           |
| <b>Resultado neto generado por las propiedades de inversión</b>  | <b>(48.126.254)</b>                                 | <b>35.508.933</b>   |
| Resultado participaciones permanentes  | 3.194.108   | 1.002.309           |
| Gastos de administración   | (2.697.004)   | (851.790)           |
| Gastos de comercialización   | (743.602)   | (327.387)           |
| Otros egresos operativos   | (131.218)   | (470.573)           |
| <b>Resultado operativo</b>   | <b>(40.912.104)</b>                                 | <b>42.037.577</b>   |
| Resultados financieros generados por activos   | 2.385.630   | 713.655             |
| Resultados financieros generados por pasivos   | (2.666.237)   | (2.502.112)         |
| Diferencia de cambio, neta   | (6.296.590)   | (29.013.071)        |
| Resultados por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda                                     | 27.578.261  | 24.942.717          |
| <b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>   | <b>(19.911.040)</b>                                 | <b>36.178.766</b>   |
| Impuesto a las ganancias   | 16.963.454  | 9.850.721           |
| <b>Resultado del período por operaciones continuas</b>   | <b>(2.947.586)</b>                                  | <b>46.029.487</b>   |
| <b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES:</b>  |   |                     |
| Diferencias de cambio por conversión de operaciones en el extranjero   | (47.814.659)  | (10.370.306)        |
| <b>Total otros resultados integrales del período</b>   | <b>(47.814.659)</b>                                 | <b>(10.370.306)</b> |
| <b>Total del resultado integral del período, neto de impuestos</b>   | <b>(50.762.245)</b>                                 | <b>35.659.181</b>   |
| <b>Resultado por acción</b>  |   |                     |
| Básica y diluida, resultado neto del período atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio | (7,90)  | 123,29              |

Las notas 1 y 2 y el Anexo I son parte integrante de los presentes estados financieros separados condensados. Los estados financieros consolidados condensados a la misma fecha deben leerse juntamente con estos estados.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ISABEL CAAMAÑO  
Síndico Titular  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

ARIEL E. GOÑI – Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102

EDGARDO KHAFIF  
Presidente

**RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA**  
**ESTADOS SEPARADOS CONDENSADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE MAYO Y 29 DE FEBRERO DE 2024**

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1. y 2.2.2.  
a los estados financieros consolidados)

|  | <b>31.05.2024</b>  | <b>29.02.2024</b>    |
|--|--------------------|----------------------|
|  | <b>No auditado</b> | <b>Auditado</b>      |
| <b><u>ACTIVOS</u></b>  |                    |                      |
| <b><u>ACTIVO NO CORRIENTE</u></b>  |                    |                      |
| Propiedades, planta y equipo   | 241.173            | 259.312              |
| Propiedades de inversión   | 562.500.263        | 608.388.787          |
| Propiedades de inversión en construcción                                 | 129.756.697        | 126.063.894          |
| Inversiones en sociedades controladas                                    | 265.528.239        | 310.151.526          |
| Otros créditos   | -                  | 378                  |
| Crédito por impuesto a la ganancia mínima presunta                       | 66.133             | 83.235               |
| Créditos fiscales  | 254.483            | 363.514              |
| <b>Total del activo no corriente</b>                                     | <b>958.346.988</b> | <b>1.045.310.646</b> |
| <b><u>ACTIVO CORRIENTE</u></b>   |                    |                      |
| Créditos fiscales  | 966.237            | 923.905              |
| Otros créditos   | 1.231.862          | 1.098.729            |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar                          | 1.786.403          | 2.654.078            |
| Activos financieros valuados a valor razonable con cambios en resultados | 15.022.033         | 51.163.939           |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                                      | 54.544             | 105.550              |
| <b>Total del activo corriente</b>  | <b>19.061.079</b>  | <b>55.946.201</b>    |
| <b>Total del activo</b>  | <b>977.408.067</b> | <b>1.101.256.847</b> |
| <b><u>PATRIMONIO NETO Y PASIVOS</u></b>                                  |                    |                      |
| <b><u>PATRIMONIO NETO</u></b>  |                    |                      |
| Capital social   | 373.340            | 373.340              |
| Ajuste de capital  | 95.263.876         | 95.263.876           |
| Prima de emisión   | 1.214.545          | 1.214.545            |
| Reserva legal  | 21.185.950         | 21.185.950           |
| Reserva especial RG CNV N° 609/12  | 20.435.660         | 20.435.660           |
| Reserva voluntaria   | 707.492.976        | 707.492.976          |
| Resultados acumulados - no asignados                                     | (124.090.036)      | (121.142.450)        |
| Otros resultados integrales acumulados                                   | (82.182.070)       | (34.367.411)         |
| <b>Patrimonio neto</b>   | <b>639.694.241</b> | <b>690.456.486</b>   |
| <b><u>PASIVO NO CORRIENTE</u></b>  |                    |                      |
| Deudas y préstamos que devengan interés                                  | 113.591.699        | 123.989.854          |
| Previsiones  | 489                | 615                  |
| Cargas sociales y fiscales   | -                  | 171                  |
| Pasivo por impuesto diferido   | 206.431.011        | 223.394.465          |
| Otros pasivos no financieros   | 1.196.547          | 1.517.610            |
| <b>Total del pasivo no corriente</b>                                     | <b>321.219.746</b> | <b>348.902.715</b>   |
| <b><u>PASIVO CORRIENTE</u></b>   |                    |                      |
| Cuentas a pagar comerciales y otras cuentas por pagar                    | 267.187            | 191.509              |
| Deudas y préstamos que devengan interés                                  | 13.938.668         | 42.403.582           |
| Cargas sociales y fiscales   | 1.439.650          | 668.357              |
| Otros pasivos financieros  | -                  | 17.338.415           |
| Otros pasivos no financieros   | 848.575            | 1.295.783            |
| <b>Total del pasivo corriente</b>  | <b>16.494.080</b>  | <b>61.897.646</b>    |
| <b>Total del pasivo</b>  | <b>337.713.826</b> | <b>410.800.361</b>   |
| <b>Total de patrimonio neto y pasivos</b>                                | <b>977.408.067</b> | <b>1.101.256.847</b> |

Las notas 1 y 2 y el Anexo I son parte integrante de los presentes estados financieros separados condensados. Los estados financieros consolidados condensados a la misma fecha deben leerse juntamente con estos estados.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ISABEL CAAMAÑO  
Síndico Titular  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

ARIEL E. GOÑI – Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102

EDGARDO KHAFIF  
Presidente

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

### ESTADOS SEPARADOS CONDENSADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

#### CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADO

#### EL 31 DE MAYO DE 2024 Y 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1. y 2.2.2.  
a los estados financieros consolidados)

|  | Aporte de los propietarios |                   |                  |                   | Ganancias reservadas                |                    |  |                         |                     |
|--|----------------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------------------------|--------------------|--|-------------------------|---------------------|
|  | Capital Social             | Ajuste de capital | Prima de emisión | Reserva legal     | Reserva especial de aplicación NIIF | Reserva Voluntaria | Otros resultados integrales acumulados | Resultados no asignados | Total               |
| <b>Al 1° de marzo de 2024</b>                                      | <b>373.340</b>             | <b>95.263.876</b> | <b>1.214.545</b> | <b>21.185.950</b> | <b>20.435.660</b>                   | <b>707.492.976</b> | <b>(34.367.411)</b>                    | <b>(121.142.450)</b>    | <b>690.456.486</b>  |
| Resultado neto del período   | -                          | -                 | -                | -                 | -                                   | -                  | -                                      | (2.947.586)             | (2.947.586)         |
| Otros resultados integrales del período                            | -                          | -                 | -                | -                 | -                                   | -                  | (47.814.659)                           | -                       | (47.814.659)        |
| <b>Total del resultado integral del período, neto de impuestos</b> | <b>-</b>                   | <b>-</b>          | <b>-</b>         | <b>-</b>          | <b>-</b>                            | <b>-</b>           | <b>(47.814.659)</b>                    | <b>(2.947.586)</b>      | <b>(50.762.245)</b> |
| <b>Al 31 de mayo de 2024</b>                                       | <b>373.340</b>             | <b>95.263.876</b> | <b>1.214.545</b> | <b>21.185.950</b> | <b>20.435.660</b>                   | <b>707.492.976</b> | <b>(82.182.070)</b>                    | <b>(124.090.036)</b>    | <b>639.694.241</b>  |

  

|  | Aporte de los propietarios |                   |                  |                   | Ganancias reservadas                |                    |  |                         |                    |
|--|----------------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------------------------|--------------------|--|-------------------------|--------------------|
|  | Capital Social             | Ajuste de capital | Prima de emisión | Reserva legal     | Reserva especial de aplicación NIIF | Reserva Voluntaria | Otros resultados integrales acumulados | Resultados no asignados | Total              |
| <b>Al 1° de marzo de 2023</b>                                      | <b>373.340</b>             | <b>95.263.876</b> | <b>1.214.545</b> | <b>21.185.950</b> | <b>20.435.660</b>                   | <b>914.410.112</b> | <b>(65.546.414)</b>                    | <b>(206.917.145)</b>    | <b>780.419.924</b> |
| Resultado neta del período   | -                          | -                 | -                | -                 | -                                   | -                  | -                                      | 46.029.487              | 46.029.487         |
| Otros resultados integrales del período                            | -                          | -                 | -                | -                 | -                                   | -                  | (10.370.306)                           | -                       | (10.370.306)       |
| <b>Total del resultado integral del período, neto de impuestos</b> | <b>-</b>                   | <b>-</b>          | <b>-</b>         | <b>-</b>          | <b>-</b>                            | <b>-</b>           | <b>(10.370.306)</b>                    | <b>46.029.487</b>       | <b>35.659.181</b>  |
| <b>Al 31 de mayo de 2023</b>                                       | <b>373.340</b>             | <b>95.263.876</b> | <b>1.214.545</b> | <b>21.185.950</b> | <b>20.435.660</b>                   | <b>914.410.112</b> | <b>(75.916.720)</b>                    | <b>(160.887.658)</b>    | <b>816.079.105</b> |

Las notas 1 y 2 y el Anexo I son parte integrante de los presentes estados financieros separados condensados. Los estados financieros consolidados condensados a la misma fecha deben leerse juntamente con estos estados.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ISABEL CAAMAÑO  
Síndico Titular  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

ARIEL E. GOÑI – Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102

EDGARDO KHAFIF  
Presidente

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

### ESTADOS SEPARADOS CONDENSADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

#### CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADO

EL 31 DE MAYO DE 2024 Y 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1. y 2.2.2.  
a los estados financieros consolidados)

|  | <b>31.05.2024</b>   | <b>31.05.2023</b>   |
|--|---------------------|---------------------|
|  | <b>No auditado</b>  | <b>No auditado</b>  |
| <b>Actividades de operación</b>  |                     |                     |
| Resultado neto del período   | (50.762.245)        | 35.659.181          |
| Diferencia de cambio por conversión de operaciones en el extranjero                          | 47.814.659          | 10.370.306          |
| Impuesto a las ganancias y a la ganancia mínima presunta                                     | (16.963.454)        | (9.850.721)         |
| Diferencia de cambio neta  | 6.296.590           | 29.013.071          |
| <b>Ajustes para conciliar la ganancia neta del período con los flujos netos de efectivo:</b> |                     |                     |
| Depreciación de propiedades, planta y equipo   | 18.139              | 16.325              |
| Variación de provisiones   | -                   | 26                  |
| Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión                                 | 48.126.254          | (35.559.342)        |
| Intereses perdidos, netos  | 289.322             | 1.337.073           |
| Resultado participaciones permanentes  | (3.194.108)         | (1.002.309)         |
| Resultado por venta de Propiedades de Inversión  | -                   | (339.902)           |
| <b>Cambios en los activos y pasivos operativos:</b>  |                     |                     |
| (Aumento) / Disminución de deudores por ventas y alquileres                                  | 867.675             | (737.120)           |
| Disminución en activos financieros valuados a valor razonable con cambios en resultados      | 39.888.205          | 4.297.043           |
| (Aumento) / Disminución en otros créditos  | (132.881)           | 386.449             |
| Disminución en créditos fiscales   | 66.699              | 8.036               |
| Disminución en crédito por impuesto a la ganancia mínima presunta                            | 17.102              | 64.212              |
| Aumento / (Disminución) de cuentas a pagar comerciales y otras cuentas por pagar             | 75.678              | (663.092)           |
| (Disminución) / Aumento de deudas y préstamos que devengan interés                           | (13.924.553)        | 14.629.155          |
| Aumento / (Disminución) cargas sociales y fiscales   | 771.125             | (219.169)           |
| (Disminución) / Aumento otros pasivos  | (17.338.415)        | 376.644             |
| Disminución otros pasivos no financieros   | (932.964)           | -                   |
| Disminución Provisiones  | -                   | (26)                |
| <b>Flujo neto de efectivo generado por las actividades de operación</b>                      | <b>40.982.828</b>   | <b>47.785.840</b>   |
| <b>Actividades de inversión</b>  |                     |                     |
| Participación en sociedades  | 344.275             | (4.687.614)         |
| Adquisición de propiedades de inversión en construcción                                      | (5.883.956)         | (5.565.561)         |
| Venta de propiedades de inversión  | -                   | 339.902             |
| Propiedades de inversión   | -                   | 18.500.576          |
| <b>Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de inversión</b>     | <b>(5.539.681)</b>  | <b>8.587.303</b>    |
| <b>Actividades de financiación</b>   |                     |                     |
| Préstamos cancelados (capital)   | (29.961.502)        | (48.299.700)        |
| Intereses pagados  | (5.303.004)         | (4.937.761)         |
| Préstamos recibidos  | -                   | 86.887              |
| <b>Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación</b>                   | <b>(35.264.506)</b> | <b>(53.150.574)</b> |
| Resultados financieros y por tenencia del efectivo   | (229.647)           | (3.319.777)         |
| <b>Disminución neta de efectivo</b>  | <b>(51.006)</b>     | <b>(97.208)</b>     |
| Efectivo al inicio del ejercicio   | 105.550             | 109.618             |
| Efectivo al cierre del período   | 54.544              | 12.410              |

Las notas 1 y 2 y el Anexo I son parte integrante de los presentes estados financieros separados condensados.  
Los estados financieros consolidados condensados a la misma fecha deben leerse juntamente con estos estados.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ISABEL CAAMAÑO  
Síndico Titular  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

ARIEL E. GOÑI – Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102

EDGARDO KHAFIF  
Presidente

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS CONDENSADOS DE PERIODO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADO EL 31 DE MAYO DE 2024, PRESENTADO EN FORMA COMPARATIVA

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1. y 2.2.2. a los estados financieros consolidados)

#### 1. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

##### 1.1. Resumen de las políticas contables significativas aplicadas

La Sociedad prepara sus estados financieros separados de acuerdo con las disposiciones vigentes de la CNV, que aprobó la RG N° 622, la cual establece que las entidades emisoras de acciones y/u obligaciones negociables, con ciertas excepciones, están obligadas a preparar sus estados financieros de acuerdo con la RT N° 26 (y modificaciones) de la FACPCE, que dispone la adopción de las NIIF según las emitió el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés), mientras que otras entidades tendrán la opción de utilizar las NIIF o la NIIF para las PyMES en reemplazo de las NCPA.

##### 1.2. Bases de presentación

Los presentes estados financieros separados correspondientes al período finalizado el 31 de mayo de 2024 han sido preparados de acuerdo con las NIIF emitidas por el IASB.

En la preparación de estos estados financieros separados, la Sociedad ha aplicado las bases de presentación, las políticas contables, y los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos descritos en los estados financieros consolidados adjuntos, correspondiente al período de tres meses finalizado el 31 de mayo de 2024.

Los presentes estados financieros separados se presentan en miles de pesos argentinos, salvo cuando se indique lo contrario.

Las notas a los estados financieros consolidados son en lo que corresponde, aplicables a los presentes estados financieros separados y deben ser leídos juntamente con los mismos.

#### 2. INVERSIONES EN SOCIEDADES CONTROLADAS

En el mes de mayo de 2017, con el objetivo de expandir los negocios de la Sociedad a Estados Unidos, se constituyó la subsidiaria RAGHSA REAL ESTATE LLC, una sociedad constituida y regida bajo las normas del estado de Delaware. El mercado inmobiliario de Estados Unidos representa una excelente opción para invertir y expandir los negocios y el crecimiento de la Sociedad fuera de la Argentina, particularmente la Ciudad de Nueva York asegura variedad y calidad de clientes, y un marco jurídico y de negocios consolidado. RAGHSA REAL ESTATE LLC fue constituida en el marco de las obligaciones establecidas para las "subsidiarias restringidas" en los Programas y Suplementos de las Obligaciones Negociables Clase 2 y Clase 3 de la Sociedad.

A través de RAGHSA REAL ESTATE LLC, se constituyó una nueva sociedad denominada PROPERTY 46 LLC (100% controlada por esta última), constituida y regida bajo las normas del estado de Delaware. PROPERTY 46 LLC adquirió un inmueble en la Ciudad de Nueva York, por un valor de 10.750.000 dólares estadounidenses (valor correspondiente al porcentaje de tenencia de la Sociedad). La adquisición del inmueble fue realizada a través de una subsidiaria constituida a tal efecto (638W47 LLC) la cual fue constituida de manera conjunta con un tercero (con una participación del 50% cada socio).

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ISABEL CAAMAÑO  
Síndico Titular  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

ARIEL E. GOÑI – Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102

EDGARDO KHAFIF  
Presidente

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

La Sociedad realizó aportes de capital a RAGHSA REAL ESTATE LLC por una suma total de USD 229.785.100, a fin de que la misma continúe expandiendo sus negocios en la Ciudad de Nueva York, Estados Unidos. Dichos aportes fueron realizados con fechas 17 de mayo y 13 de julio 2017; 13 de mayo, 4, 17 y 20 de septiembre de 2019, 29 de mayo de 2020, 24 de noviembre 2021, 1 de febrero de 2022, 24 de agosto, 28 de noviembre de 2022, 4 de mayo y 14 de septiembre de 2023.

Con fecha 19 de noviembre de 2020, A través de RAGHSA REAL ESTATE LLC, se constituyó una nueva sociedad denominada 1 USS Holdings LLC la cual fue constituida de manera conjunta con un tercero, que financia su participación a través de acciones preferidas siendo la participación de RAGHSA REAL ESTATE LLC del 100% sobre los resultados de 1 USS Holdings LLC. La Sociedad fue constituida y regida bajo las normas del estado de Delaware. 1 USS Holdings LLC adquirió un inmueble en la Ciudad de Nueva York, por un valor de 211.375.000 dólares estadounidenses. La adquisición del inmueble fue realizada a través de sus subsidiarias constituidas a tal efecto (1 USS GP LLC y 1 USS LP LLC).

La Sociedad ha constituido aportes irrevocables con las cuales adquirió el 52% de las acciones emitidas por ARGEXON S.A.

La Sociedad ha constituido aportes irrevocables con las cuales adquirió el 100% de las acciones emitidas por ADMINSUR SAU.

La participación de la Sociedad en las mencionadas sociedades se encuentra expuesta en el rubro "Inversiones en sociedades controladas" del estado separado de situación financiera, y las mismas han sido valuadas siguiendo el procedimiento establecido por las NIIF para la determinación de su valor patrimonial proporcional. Los resultados generados por las sociedades controladas se encuentran expuestos en la línea "Resultado participaciones permanentes" del estado separado del resultado integral.

Las notas a los estados financieros consolidados son, en lo que corresponda, aplicables a los presentes estados financieros separados y deben ser leídas juntamente con los mismos.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ISABEL CAAMAÑO  
Síndico Titular  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

ARIEL E. GOÑI – Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102

EDGARDO KHAFIF  
Presidente

**RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA**

**PARTICIPACIÓN EN SUBSIDIARIA**

**AL 31 DE MAYO Y 29 DE FEBRERO DE 2024**

(Cifras expresadas en miles de pesos - Notas 2.2.1. y 2.2.2. a los estados financieros consolidados)

| Denominación y características de los valores y entes emisores | 31.05.2024 |               |             |                |                     | Cambio vigente (1) |
|--|------------|---------------|-------------|----------------|---------------------|--------------------|
|  | Votos      | Valor nominal | Cantidad    | Valor de costo | Valor de cotización |                    |
| <b>INVERSIÓN EN SUBSIDIARIA</b>                                |            |               |             |                |                     |                    |
| Raghsa Real Estate LLC   | 1          | 1             | 293.992.972 | 293.992.972    | No cotiza           | 874,00             |
| Argexon S.A.   | 1          | 1             | 9.795.012   | 9.795.012      | No cotiza           | 874,00             |
| Adminsurs S.A.U.   | 1          | 1             | 100.000     | 100.000        | No cotiza           | -                  |

| Denominación y características de los valores y entes emisores | 31.05.2024                     |   | 29.02.2024                     |   |
|--|--------------------------------|---|--------------------------------|---|
|  | Valor patrimonial proporcional | Participación en los resultados de controlada | Valor patrimonial proporcional | Participación en los resultados de controlada |
| <b>INVERSIÓN EN SUBSIDIARIA</b>                                |                                |   |                                |   |
| Raghsa Real Estate LLC   | 256.949.860                    | 3.449.178                                     | 299.707.165                    | 7.931.757                                     |
| Argexon S.A.   | 8.560.841                      | (262.028)                                     | 10.431.045                     | (248.915)                                     |
| Adminsurs S.A.U.   | 17.538                         | 6.958   | 13.316                         | 20.578  |
|  | <b>265.528.239</b>             | <b>3.194.108</b>                              | <b>310.151.526</b>             | <b>7.703.420</b>                              |

| Última información contable disponible                         |            |             |                          |               |                         |                        |             |  |
|--|------------|-------------|--------------------------|---------------|-------------------------|------------------------|-------------|--|
| Denominación y características de los valores y entes emisores | Fecha      | Capital     | Ajuste de capital social | Reserva legal | Resultados no asignados | (Pérdidas) / Ganancias | Patrimonio  | % de participación sobre el capital Social |
| Raghsa Real Estate LLC (2)                                     | 31/05/2024 | 229.785.100 | -                        | -             | 60.261.437              | 3.946.435              | 293.992.972 | 100%                                       |
| Argexon S.A. (2)   | 31/05/2024 | 19.131.444  | -                        | 6.289         | 275.374                 | (576.545)              | 18.836.562  | 52%  |
| Adminsurs S.A.U. (3)   | 31/05/2024 | 100         | 859                      | -             | 12.357                  | 4.222                  | 17.538      | 100%                                       |

- (1) Tipo de cambio comprador.  
 (2) US\$: Dólares estadounidenses.  
 (3) Pesos argentinos

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
 Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11-07-2024  
**MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.**  
 (Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ISABEL CAAMAÑO  
 Síndico Titular  
 Contador Público U.B.A.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

ARIEL E. GOÑI – Socio  
 Contador Público U.B.A.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102

EDGARDO KHAFIF  
 Presidente



## INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

A los señores Accionistas de

### **RAGHSA SOCIEDAD ANONIMA**

1. De acuerdo con lo requerido en el artículo 294 de la Ley de la Ley General de Sociedades y por las Normas de la Comisión Nacional de Valores (“CNV”) y el Reglamento de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, hemos examinado los estados separados y consolidados de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA, que comprenden el estado de situación financiera, los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de tres meses finalizado el 31 de mayo de 2024 y las notas que los complementan.

2. La Dirección de la Sociedad es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de la Sociedad de conformidad con el marco de información financiera establecido por la Comisión Nacional de Valores (CNV), que, tal como se indica en la Nota 2.1. a los estados financieros mencionados en el párrafo 1. se basa en las Normas Internacionales de Información Financiera, y en particular para los estados financieros condensados de período intermedio en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) N° 34 “Información Financiera Intermedia”, tal como esas normas fueron emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés) y adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

La Dirección es también responsable del control interno que considere necesario para permitir la preparación de información financiera consolidada de períodos intermedios libre de distorsiones significativas, ya sea debido a errores o irregularidades.

3. Nuestro trabajo sobre los estados financieros adjuntos consistió en verificar la congruencia de la información significativa contenida en dichos estados financieros con la información de las decisiones societarias de las que hemos tomado conocimiento, expuestas en actas de Directorio y Asamblea, así como la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Para realizar nuestra tarea profesional nos hemos basado en los informes sobre revisión limitada de estados financieros condensados de período intermedio de los auditores externos de la Sociedad, Marinozzi - Mazzitelli & Asociados S.R.L, de fecha 11 de julio de 2024, emitidos de acuerdo con la Norma Internacional sobre Encargos de Revisión 2410 emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. No hemos efectuado ningún control de gestión y, por lo tanto, no hemos evaluado los criterios y decisiones empresarias de administración, financiación, comercialización y producción, dado que estas cuestiones son de responsabilidad exclusiva del Directorio. Consideramos que nuestro trabajo y los informes de los auditores externos nos brindan una base razonable para fundamentar nuestros informes.

4. Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros mencionados en el párrafo 1. no estén preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con el marco de información financiera mencionada en el párrafo 2.

5. En ejercicio del control de legalidad que nos compete, hemos aplicado durante el periodo de tres meses los restantes procedimientos descritos en el Artículo 294 de la Ley General de Sociedades N° 19.550, que consideramos necesarios de acuerdo con las circunstancias, no teniendo observaciones que formular al respecto.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de julio de 2024.

Por Comisión Fiscalizadora

ISABEL CAAMAÑO

Síndico Titular

Contador Público U.B.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

## **INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO**

A los Señores Directores de  
**RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA**  
CUIT: 30-62088060-0  
Domicilio legal: Cecilia Grierson 255 piso 9°  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

### **Informe sobre los estados financieros consolidados condensados de períodos intermedios**

#### **1. Identificación de los estados financieros consolidados condensados de período intermedio objeto de la revisión**

Hemos revisado los estados financieros consolidados condensados de período intermedio adjuntos de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA ("la Sociedad") y sus sociedades controladas detalladas en la nota 2.3 que comprenden: (a) el estado consolidado condensado de situación financiera al 31 de mayo de 2024, (b) el estado consolidado condensado del resultado integral y los estados consolidados condensados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de tres meses finalizado en esa fecha, y (c) notas explicativas y anexos.

#### **2. Responsabilidad de la Dirección de la Sociedad en relación con los estados financieros consolidados**

La Dirección de la Sociedad es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de la Sociedad correspondientes al período intermedio mencionado precedentemente de conformidad con el marco de información financiera establecido por la Comisión Nacional de Valores (CNV), que, tal como se indica en la Nota 2.1. a los estados financieros consolidados condensados de período intermedio mencionados en el párrafo 1. se basa en las Normas Internacionales de Información Financiera, y en particular para los estados financieros de período intermedio en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) N° 34 "Información Financiera Intermedia", tal como esas normas fueron emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) y adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

La Dirección es también responsable del control interno que considere necesario para permitir la preparación de información financiera consolidada de períodos intermedios libre de distorsiones significativas, ya sea debido a errores o irregularidades.

#### **3. Responsabilidad de los auditores**

Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre los estados financieros consolidados condensados de período intermedio mencionados en el párrafo 1. basada en nuestra revisión, que fue realizada de acuerdo con la Norma Internacional sobre Encargos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera de períodos intermedios realizada por el auditor independiente de la entidad", emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento ("IAASB" por sus siglas en inglés). Dicha norma requiere que el auditor cumpla con los requisitos éticos pertinentes a la auditoría de los estados financieros anuales de la Sociedad. Una revisión de información financiera de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de las cuestiones contables y financieras, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión es sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomaremos conocimiento de todas las cuestiones significativas que podrían identificarse en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión de auditoría.

#### 4. Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros consolidados mencionados en el párrafo 1. no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con el marco de información financiera mencionado en el párrafo 2.

#### 5. Otras cuestiones

Hemos emitido por separado un informe sobre los estados financieros separados de período intermedio de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA a la misma fecha y por los mismos períodos indicados en el párrafo 1.

#### 6. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) Los estados financieros consolidados condensados mencionados en el párrafo 1., se encuentran pendientes de transcripción al libro de inventarios y balances, sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que dichos estados financieros consolidados no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas pertinentes de la Ley General de Sociedades y de la CNV;
- b) Hemos leído la reseña informativa y la información adicional a las notas de los estados financieros consolidados requerida por el artículo 12°, Capítulo III, Título IV de la normativa de la Comisión Nacional de Valores, sobre las cuales, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular;
- c) Los estados financieros consolidados condensados de período intermedio de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA al 31 de mayo de 2024 surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las normas legales vigentes;
- d) Al 31 de mayo de 2024, 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 \$ 23.027.798, no siendo exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,  
11 de julio de 2024

**MARINOZZI – MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.**  
(Registro de Asociaciones de Profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 36)

**Ariel E. Goñi – Socio**  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102

## **INFORME DE REVISION DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO**

A los Señores Directores de  
**RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA**  
CUIT: 30-62088060-0  
Domicilio legal: Cecilia Grierson 255 piso 9° piso  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

### **Informe sobre los estados financieros separados condensados de períodos intermedios**

#### **1. Identificación de los estados financieros separados condensados de periodo intermedio**

##### **objeto de la revisión**

Hemos revisado los estados financieros separados condensados de período intermedio adjuntos de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA (“la Sociedad”) que comprenden: (a) el estado separado condensado de situación financiera individual al 31 de mayo de 2024, (b) el estado separado condensado del resultado integral y los estados separados condensados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de tres meses finalizado en esa fecha, y (c) notas explicativas y anexos.

#### **2. Responsabilidad de la Dirección de la Sociedad en relación con los estados financieros separados**

La Dirección de la Sociedad es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros separados condensados de período intermedio de la Sociedad correspondiente al periodo intermedio mencionado precedentemente de conformidad con el marco de información financiera establecido por la Comisión Nacional de Valores (CNV), que, tal como se indica en la Nota 2.1. a los estados financieros separados mencionados en el párrafo 1.; se basa en las Normas Internacionales de Información Financiera, y en particular para los estados financieros de período intermedio en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) N° 34 “Información Financiera Intermedia”, tal como esas normas fueron emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés) y adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. La Dirección es también responsable del control interno que considere necesario para permitir la preparación de información financiera de períodos intermedios libre de distorsiones significativas, ya sea debido a errores o irregularidades.

#### **3. Responsabilidad de los auditores**

Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre los estados financieros separados condensados de período intermedio mencionados en el párrafo 1. basada en nuestra revisión, la cual fue realizada de conformidad con la Norma Internacional sobre Encargos de Revisión 2410 “Revisión de información financiera de períodos intermedios realizada por el auditor independiente de la entidad”, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (“IAASB”, por sus siglas en inglés). Dicha norma requiere que el auditor cumpla con los requisitos éticos pertinentes a la auditoría de los estados financieros anuales de la Sociedad. Una revisión de información financiera de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de las cuestiones contables y financieras, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión es sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomaremos conocimiento de todas las cuestiones significativas que podrían identificarse en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión de auditoría.

#### **4. Conclusión**

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros separados mencionados en el párrafo 1. no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con el marco de información financiera mencionado en el párrafo 2.

#### **5. Otras cuestiones**

Hemos emitido por separado un informe sobre los estados financieros consolidados de período intermedio de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA con sus sociedades controladas a la misma fecha y por los mismos períodos indicados en el párrafo 1.

#### **6. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros separados condensados mencionados en el párrafo 1. no están 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 separados mencionados en el párrafo 1., se encuentran pendientes de transcripción al libro de inventarios y balances.
- c) Los estados financieros separados condensados de período intermedio de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA al 31 de mayo de 2024 surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las normas legales vigentes;
- d) Al 31 de mayo de 2024, 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 \$ 23.027.798, no siendo exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,  
11 de julio de 2024

**MARINOZZI – MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.**  
(Registro de Asociaciones de Profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 36)

**Ariel E. Goñi – Socio**  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102