



**RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA**

**Estados financieros consolidados al 28 de febrero de 2025,  
29 de febrero de 2024 y 28 de febrero de 2023 y por los  
ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2025, 29 de febrero  
de 2024 y 28 de febrero de 2023**

## **RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA**

### **NÓMINA DEL DIRECTORIO**

|                              |                                                                                                                                                          |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>PRESIDENTE:</b>           | Edgardo Khafif                                                                                                                                           |
| <b>VICEPRESIDENTE:</b>       | Elena Khafif                                                                                                                                             |
| <b>DIRECTORES TITULARES:</b> | Isaac Roberto Khafif<br>Héctor Emilio Salvo<br>Mariano Javier Vega<br>Juan Pablo Morad<br>Pablo Raúl Kiesel<br>Miguel Alberto Kiguel<br>Roberto Helbling |
| <b>DIRECTOR SUPLENTE:</b>    | Fabián Adolfo Onetti                                                                                                                                     |

### **NÓMINA DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA**

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

### **NÓMINA DEL COMITÉ DE AUDITORÍA**

|                            |                                                                  |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>MIEMBROS TITULARES:</b> | Mariano Javier Vega<br>Miguel Alberto Kiguel<br>Roberto Helbling |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------|

### **NÓMINA DEL COMITÉ EJECUTIVO**

|                            |                                       |
|----------------------------|---------------------------------------|
| <b>MIEMBROS TITULARES:</b> | Edgardo Khafif<br>Mariano Javier Vega |
| <b>MIEMBRO SUPLENTE:</b>   | Juan Pablo Morad                      |

## **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 de la Sociedad al 28 de febrero de 2025, 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 16. y 17. 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 Nota 16.3. y 19. 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 14., 15., 16., 17. 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 2.2.4 a los estados financieros consolidados y nota 3. a los estados financieros separados.
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 21. a los estados financieros consolidados.

### **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 valorar propiedades de inversión. Esta información consta en notas 11. a los estados financieros consolidados.

### **IV. 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.

### **V. Participaciones en otras sociedades:**

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

**VI. 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 16.5. a los estados financieros consolidados.

**VII. 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:

**"Centro Empresarial Libertador"**

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

**"955 Belgrano Office"**

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

**"Madero Office"**

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

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

**"Centro Empresarial Libertador"**

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

**"955 Belgrano Office"**

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

**"Madero Office"**

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

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

14. Esta información no es aplicable a la Sociedad.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 9 de mayo de 2025

  
EDGARDO KHAFIF  
Presidente

# RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

## INFORMACIÓN LEGAL

**Domicilio legal:** Cecilia Grierson 255 Piso 9° - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

**Ejercicio económico N°:** 57 iniciado el 1° de marzo 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 2022

**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 20.)

(en millones de pesos)

| Características de las acciones                                                                                                 | Emitido, suscripto,<br>integrado e<br>inscripto | Total |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------|
| 373.340.000 acciones ordinarias, nominativas, clase única, de valor nominal \$1 cada una, con derecho a cinco votos por acción: | 373                                             | 373   |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
Por Comisión Fiscalizadora



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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
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



EDGARDO KHAFIF  
Presidente

# RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

## ESTADO DE GANANCIAS Y PERDIDAS Y OTROS RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 28 DE FEBRERO DE 2025, 29 DE FEBRERO DE 2024 Y 28 DE FEBRERO DE 2023

(Cifras expresadas en millones de pesos argentinos, a menos de que se indique lo contrario)

|                                                                                                 | Notas | 28.02.2025       | 29.02.2024       | 28.02.2023       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------|------------------|------------------|
| Ingresos                                                                                        | 3.    | 51.822           | 54.578           | 46.889           |
| Costos                                                                                          | 4.    | (6.951)          | (2.084)          | (12.410)         |
| <b>Ganancia bruta</b>                                                                           |       | <b>44.871</b>    | <b>52.494</b>    | <b>34.479</b>    |
| Gastos de administración                                                                        | 4.    | (21.264)         | (11.929)         | (17.065)         |
| Gastos de comercialización                                                                      | 4.    | (1.462)          | (1.730)          | (1.882)          |
| Otros resultados operativos, netos                                                              | 5.    | 777              | (618)            | (626)            |
| <b>Ganancia Operativa</b>                                                                       |       | <b>22.922</b>    | <b>38.217</b>    | <b>14.906</b>    |
| Resultado por revaluación de propiedades de inversión                                           | 11.   | (331.179)        | (242.434)        | (163.649)        |
| Resultado por revaluación de propiedades de inversión en construcción                           | 12.   | 12.866           | -                | -                |
| Resultado por venta de propiedades de inversión, neto                                           |       | -                | 270              | 7.280            |
| Resultado por venta de propiedades, planta y equipos, neto                                      |       | -                | -                | 28               |
| <b>Pérdida antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>                       |       | <b>(295.391)</b> | <b>(203.947)</b> | <b>(141.435)</b> |
| Resultados financieros generados por activos                                                    | 6.    | 8.580            | 33.624           | 6.135            |
| Resultados financieros generados por pasivos                                                    | 7.    | (11.461)         | (19.773)         | (19.098)         |
| Diferencia de cambio, neta                                                                      | 8.    | (70.081)         | (261.610)        | (179.575)        |
| Resultado por posición monetaria, neta                                                          |       | 76.767           | 182.096          | 95.643           |
| <b>Ganancia (Pérdida) financiera, neta</b>                                                      |       | <b>3.805</b>     | <b>(65.663)</b>  | <b>(96.895)</b>  |
| <b>Pérdida antes de impuesto a las ganancias</b>                                                |       | <b>(291.586)</b> | <b>(269.610)</b> | <b>(238.330)</b> |
| Impuesto a las ganancias                                                                        | 9.    | 64.384           | 110.232          | 110.801          |
| <b>Pérdida neta del ejercicio</b>                                                               |       | <b>(227.202)</b> | <b>(159.378)</b> | <b>(127.529)</b> |
| <b>Otros resultados integrales</b>                                                              |       |                  |                  |                  |
| <u>Partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente a resultados:</u>                      |       |                  |                  |                  |
| Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero <sup>(1)</sup>                         | 20.5. | (98.935)         | 41.339           | (31.530)         |
| <b>Total de otros resultados integrales del ejercicio</b>                                       |       | <b>(98.935)</b>  | <b>41.339</b>    | <b>(31.530)</b>  |
| <b>Pérdida integral total del ejercicio</b>                                                     |       | <b>(326.137)</b> | <b>(118.039)</b> | <b>(159.059)</b> |
| <b>Pérdida neta del ejercicio atribuible a:</b>                                                 |       |                  |                  |                  |
| Accionistas de la sociedad controlante                                                          |       | (214.436)        | (160.619)        | (121.758)        |
| Interés no controlante                                                                          |       | (12.766)         | 1.241            | (5.771)          |
| <b>Pérdida integral neta del ejercicio atribuible a:</b>                                        |       |                  |                  |                  |
| Accionistas de la sociedad controlante                                                          |       | (313.371)        | (119.280)        | (153.288)        |
| Interés no controlante                                                                          |       | (12.766)         | 1.241            | (5.771)          |
| <b>Pérdida por acción del ejercicio atribuible a los accionistas de la sociedad controlante</b> |       |                  |                  |                  |
| Básica y diluida                                                                                | 10.   | (574,90)         | (430,61)         | (326,43)         |

(1) No genera impacto en impuesto a las ganancias

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros consolidados.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
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. GONI - Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102

EDGARDO KHAFIF  
Presidente

# RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

## ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 28 DE FEBRERO DE 2025, 29 DE FEBRERO DE 2024 Y 28 DE FEBRERO DE 2023

(Cifras expresadas en millones de pesos argentinos, a menos de que se indique lo contrario)

|                                                                                              | Notas | 28.02.2025       | 29.02.2024       | 28.02.2023       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------|------------------|------------------|
| <b>ACTIVOS</b>                                                                               |       |                  |                  |                  |
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>                                                                   |       |                  |                  |                  |
| Activos Intangibles                                                                          |       | 6.685            | 8.770            | 7.877            |
| Propiedades de inversión                                                                     | 11.   | 905.247          | 1.180.736        | 1.460.239        |
| Propiedades de inversión en construcción                                                     | 12.   | 86.016           | 220.400          | 142.044          |
| Propiedades, planta y equipo                                                                 | 13.   | 904              | 344              | 432              |
| Otros créditos no financieros                                                                | 14.   | 1.034            | 1.220            | 1.207            |
| Crédito por Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta                                           |       | 66               | 111              | 415              |
| Créditos fiscales                                                                            | 15.1. | 6                | 477              | 502              |
| <b>Total del activo no corriente</b>                                                         |       | <b>999.958</b>   | <b>1.412.058</b> | <b>1.612.716</b> |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>                                                                      |       |                  |                  |                  |
| Inventarios                                                                                  |       | -                | 765              | 687              |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar                                              | 16.1. | 1.695            | 10.492           | 1.958            |
| Créditos fiscales                                                                            | 15.1. | 2.601            | 1.322            | 1.732            |
| Otros créditos no financieros                                                                | 14.   | 3.293            | 27.930           | 27.471           |
| Inversiones en activos financieros                                                           | 16.2. | 106.925          | 195.107          | 169.393          |
| Efectivo y equivalentes al efectivo                                                          | 16.3. | 6.867            | 2.548            | 6.871            |
| <b>Total del activo corriente</b>                                                            |       | <b>121.381</b>   | <b>238.164</b>   | <b>208.112</b>   |
| <b>Total del activo</b>                                                                      |       | <b>1.121.339</b> | <b>1.650.222</b> | <b>1.820.828</b> |
| <b>PATRIMONIO NETO Y PASIVOS</b>                                                             |       |                  |                  |                  |
| <b>PATRIMONIO</b>                                                                            |       |                  |                  |                  |
| <b>Total patrimonio atribuible de la sociedad controlante (según estado correspondiente)</b> |       | <b>602.089</b>   | <b>915.460</b>   | <b>1.034.740</b> |
| Interés no controlante                                                                       |       | -                | 12.766           | 11.525           |
| <b>Total del Patrimonio</b>                                                                  |       | <b>602.089</b>   | <b>928.226</b>   | <b>1.046.265</b> |
| <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>                                                                   |       |                  |                  |                  |
| Pasivo por impuesto diferido                                                                 | 9.    | 231.809          | 296.193          | 406.425          |
| Deudas financieras                                                                           | 16.4. | 136.175          | 176.726          | 204.246          |
| Otros pasivos financieros                                                                    | 16.7. | 121.883          | 163.514          | 147.661          |
| Otros pasivos no financieros                                                                 | 17.   | 1.272            | 2.012            | 2.060            |
| <b>Total del pasivo no corriente</b>                                                         |       | <b>491.139</b>   | <b>638.445</b>   | <b>760.392</b>   |
| <b>PASIVO CORRIENTE</b>                                                                      |       |                  |                  |                  |
| Deudas financieras                                                                           | 16.4. | 10.657           | 56.222           | 5.857            |
| Deudas comerciales y otras deudas                                                            | 16.6. | 8.880            | 473              | 1.896            |
| Cargas sociales                                                                              | 15.2. | 48               | -                | -                |
| Cargas fiscales                                                                              | 15.3. | 2.743            | 897              | 1.216            |
| Otros pasivos financieros                                                                    | 16.7. | -                | 22.989           | -                |
| Otros pasivos no financieros                                                                 | 17.   | 5.783            | 2.970            | 5.202            |
| <b>Total del pasivo corriente</b>                                                            |       | <b>28.111</b>    | <b>83.551</b>    | <b>14.171</b>    |
| <b>Total del pasivo</b>                                                                      |       | <b>519.250</b>   | <b>721.996</b>   | <b>774.563</b>   |
| <b>Total de patrimonio y pasivo</b>                                                          |       | <b>1.121.339</b> | <b>1.650.222</b> | <b>1.820.828</b> |

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros consolidados.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
Por Comisión Fiscalizadora



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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
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



EDGARDO KHAFIF  
Presidente

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADO POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 28 DE FEBRERO DE 2025, 29 DE FEBRERO DE 2024 Y 28 DE FEBRERO DE 2023

(Cifras expresadas en millones de pesos argentinos, a menos de que se indique lo contrario)

| Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante                                   |                          |                   |               |                                    |                    |                            |                         |                              |        |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|---------------|------------------------------------|--------------------|----------------------------|-------------------------|------------------------------|--------|-----------|
| Aporte de los propietarios                                                                |                          |                   | Reservas      |                                    |                    |                            |                         |                              |        |           |
| Capital Social                                                                            | Ajuste de Capital Social | Primas de emisión | Reserva Legal | Reserva Especial - Aplicación NIIF | Reserva Voluntaria | Oros Resultados Integrales | Resultados no asignados | Participación no controlante | Total  |           |
| Saldos al 29 de febrero de 2024                                                           | 373                      | 126.430           | 1.610         | 28.090                             | 27.095             | 938.047                    | (45.566)                | (160.619)                    | 12.766 | 928.226   |
| Pérdida neta del ejercicio                                                                | -                        | -                 | -             | -                                  | -                  | -                          | (214.436)               | -                            | -      | (214.436) |
| Otros resultados integrales del ejercicio                                                 | -                        | -                 | -             | -                                  | -                  | -                          | (98.935)                | -                            | -      | (98.935)  |
| Pérdida integral del ejercicio                                                            | -                        | -                 | -             | -                                  | -                  | -                          | (98.935)                | (214.436)                    | -      | (313.371) |
| Cambios en el interés no controlante                                                      |                          |                   |               |                                    |                    |                            |                         | (12.766)                     |        | (12.766)  |
| Desafectación de reservas aprobada por la Asamblea de Accionistas del 25 de junio de 2024 | -                        | -                 | -             | -                                  | -                  | (160.619)                  | -                       | 160.619                      | -      | -         |
| Saldos al 28 de febrero de 2025                                                           | 373                      | 126.430           | 1.610         | 28.090                             | 27.095             | 777.428                    | (144.501)               | (214.436)                    | -      | 602.089   |

| Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante                                   |                          |                   |               |                                    |                    |                            |                         |                              |        |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|---------------|------------------------------------|--------------------|----------------------------|-------------------------|------------------------------|--------|-----------|
| Aporte de los propietarios                                                                |                          |                   | Reservas      |                                    |                    |                            |                         |                              |        |           |
| Capital Social                                                                            | Ajuste de Capital Social | Primas de emisión | Reserva Legal | Reserva Especial - Aplicación NIIF | Reserva Voluntaria | Oros Resultados Integrales | Resultados no asignados | Participación no controlante | Total  |           |
| Saldos al 28 de febrero de 2023                                                           | 373                      | 126.430           | 1.610         | 28.090                             | 27.095             | 1.212.394                  | (86.905)                | (274.347)                    | 11.525 | 1.046.265 |
| Pérdida neta del ejercicio                                                                | -                        | -                 | -             | -                                  | -                  | -                          | (160.619)               | -                            | -      | (160.619) |
| Otros resultados integrales del ejercicio                                                 | -                        | -                 | -             | -                                  | -                  | -                          | 41.339                  | -                            | -      | 41.339    |
| Pérdida integral del ejercicio                                                            | -                        | -                 | -             | -                                  | -                  | -                          | 41.339                  | (160.619)                    | -      | (119.280) |
| Cambios en el interés no controlante                                                      |                          |                   |               |                                    |                    |                            |                         | 1.241                        |        | 1.241     |
| Desafectación de reservas aprobada por la Asamblea de Accionistas del 29 de junio de 2023 | -                        | -                 | -             | -                                  | -                  | (274.347)                  | -                       | 274.347                      | -      | -         |
| Saldos al 29 de febrero de 2024                                                           | 373                      | 126.430           | 1.610         | 28.090                             | 27.095             | 938.047                    | (45.566)                | (160.619)                    | 12.766 | 928.226   |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
Por Comisión Fiscalizadora



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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
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



EDGARDO KHAFIF  
Presidente



## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADO POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 28 DE FEBRERO DE 2025, 29 DE FEBRERO DE 2024 Y 28 DE FEBRERO DE 2023

(Cifras expresadas en millones de pesos argentinos, a menos de que se indique lo contrario)

|                                                                                          | Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante |                          |                   |               |                                    |                    |                            | Participación no controlante | Total   |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|---------------|------------------------------------|--------------------|----------------------------|------------------------------|---------|-------------------------|
|                                                                                          | Aporte de los propietarios                              |                          |                   | Reservas      |                                    |                    |                            |                              |         |                         |
|                                                                                          | Capital Social                                          | Ajuste de Capital Social | Primas de emisión | Reserva Legal | Reserva Especial - Aplicación NIIF | Reserva Voluntaria | Oros Resultados Integrales |                              |         | Resultados no asignados |
| Saldos al 28 de febrero de 2022                                                          | 373                                                     | 126.430                  | 1.610             | 25.332        | 27.095                             | 953.395            | (55.375)                   | 109.168                      | 17.296  | 1.205.324               |
| Pérdida neta del ejercicio                                                               | -                                                       | -                        | -                 | -             | -                                  | -                  | -                          | (121.758)                    | -       | (121.758)               |
| Otros resultados integrales del ejercicio                                                | -                                                       | -                        | -                 | -             | -                                  | -                  | (31.530)                   | -                            | -       | (31.530)                |
| Pérdida integral del ejercicio                                                           | -                                                       | -                        | -                 | -             | -                                  | -                  | (31.530)                   | (121.758)                    | -       | (153.288)               |
| Cambios en el interés no controlante                                                     |                                                         |                          |                   |               |                                    |                    |                            |                              | (5.771) | (5.771)                 |
| Constitución de reservas aprobada por la Asamblea de Accionistas del 27 de junio de 2022 | -                                                       | -                        | -                 | 2.758         | -                                  | 258.999            | -                          | (261.757)                    | -       | -                       |
| Saldos al 28 de febrero de 2023                                                          | 373                                                     | 126.430                  | 1.610             | 28.090        | 27.095                             | 1.212.394          | (86.905)                   | (274.347)                    | 11.525  | 1.046.265               |

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros consolidados.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
Por Comisión Fiscalizadora



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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
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. GONI – 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 DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 28 DE FEBRERO DE 2025, 29 DE FEBRERO DE 2024 Y 28 DE FEBRERO DE 2023

(Cifras expresadas en millones de pesos argentinos, a menos de que se indique lo contrario)

|                                                                                             | 28.02.2025      | 29.02.2024       | 28.02.2023       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|------------------|
| <b>Actividades de operación</b>                                                             |                 |                  |                  |
| Total de otros resultados integrales del ejercicio                                          | (326.137)       | (118.039)        | (159.059)        |
| Interés no controlante                                                                      | 12.766          | (1.241)          | 5.771            |
| Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero                                    | 98.935          | (41.339)         | 31.530           |
| Impuesto a las ganancias                                                                    | (64.384)        | (110.232)        | (110.801)        |
| Diferencia de cambio, neta                                                                  | 70.081          | 261.610          | 179.575          |
| <b>Ajustes para conciliar la pérdida neta del período con los flujos netos de efectivo:</b> |                 |                  |                  |
| Depreciación de propiedades, planta y equipo                                                | 171             | 120              | 115              |
| Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión                                | 331.179         | 242.434          | 163.649          |
| Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión en construcción                | (12.866)        | -                | -                |
| Intereses perdidos                                                                          | 2.633           | 7.053            | 10.163           |
| Resultado por venta de propiedad, planta y equipo, neta                                     | -               | -                | (28)             |
| Resultado por venta de propiedades de Inversión, neta                                       | -               | (1.025)          | (7.962)          |
| <b>Actividades Operativas</b>                                                               |                 |                  |                  |
| Aumento de deudas comerciales y otras deudas                                                | -               | (8.533)          | (581)            |
| Aumento de inversiones en activos financieros                                               | -               | (280.140)        | (152.374)        |
| Disminución / (Aumento) de otros créditos no financieros                                    | 24.838          | (17.696)         | (15.336)         |
| (Aumento) / Disminución de créditos fiscales                                                | (808)           | 431              | 1.519            |
| Disminución / (Aumento) de intangibles                                                      | 2.085           | (893)            | 124              |
| Disminución / (Aumento) de inventario                                                       | 765             | (78)             | (163.280)        |
| Disminución de crédito por Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta                           | 45              | 304              | 426              |
| Disminución de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar                      | -               | (1.423)          | (2.142)          |
| Aumento de cargas sociales                                                                  | 48              | -                | -                |
| Aumento / (Disminución) de cargas fiscales                                                  | 1.846           | (320)            | 660              |
| Disminución de deudas financieras                                                           | -               | (235.452)        | (171.183)        |
| Aumento de otros pasivos financieros                                                        | -               | 20.626           | -                |
| (Disminución) / Aumento de otros pasivos no financieros                                     | (35.222)        | 4.960            | (1.922)          |
| <b>Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades operativas</b>      | <b>105.975</b>  | <b>(278.873)</b> | <b>(391.136)</b> |
| <b>Actividades de inversión</b>                                                             |                 |                  |                  |
| Adquisición de propiedad planta y equipo                                                    | (731)           | (32)             | (314)            |
| Adquisición de propiedades de inversión en construcción                                     | (44.485)        | (39.502)         | (25.440)         |
| Venta de propiedades de inversión                                                           | -               | 41.947           | 233.178          |
| Venta de propiedades, planta y equipo                                                       | -               | -                | 28               |
| Propiedades de inversión (Corresponde al efecto del ajuste por inflación)                   | -               | 308.955          | 183.497          |
| <b>Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades de inversión</b>    | <b>(45.216)</b> | <b>311.368</b>   | <b>390.949</b>   |
| <b>Actividades de financiación</b>                                                          |                 |                  |                  |
| Intereses pagados                                                                           | (10.360)        | (3.000)          | (12.586)         |
| Préstamos cancelados (capital)                                                              | (29.962)        | (21.414)         | -                |
| Préstamos recibidos                                                                         | 211             | -                | 1                |
| Disminución de deudas comerciales y otras deudas                                            | 8.797           | -                | -                |
| Disminución de inversiones en activos financieros                                           | 45.044          | -                | -                |
| Aumento de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar                          | 8.407           | -                | -                |
| Disminución de otros pasivos financieros                                                    | (64.620)        | -                | -                |
| <b>Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación</b>                  | <b>(42.483)</b> | <b>(24.414)</b>  | <b>(12.585)</b>  |
| <b>Interes no controlante</b>                                                               | <b>(12.766)</b> | <b>(11.526)</b>  | <b>13.234</b>    |
| <b>Resultados Financieros y por Tenencia del efectivo y sus equivalentes</b>                | <b>(1.191)</b>  | <b>(878)</b>     | <b>(17.297)</b>  |
| <b>Aumento (Disminución) neto del efectivo</b>                                              | <b>4.319</b>    | <b>(4.323)</b>   | <b>(16.835)</b>  |
| Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio                                             | 2.548           | 6.871            | 23.706           |
| <b>Efectivo y equivalentes al efectivo al cierre</b>                                        | <b>6.867</b>    | <b>2.548</b>     | <b>6.871</b>     |

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros consolidados.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
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

  
EDGARDO KHAFIF  
Presidente

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 28 DE FEBRERO DE 2025, 29 DE FEBRERO DE 2024 Y 28 DE FEBRERO DE 2023

(Cifras expresadas en millones de pesos argentinos, a menos de que se indique lo contrario)

#### 1. INFORMACIÓN GENERAL

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 oficinas y/o viviendas 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 9 de mayo de 2025, el Directorio de RAGHSA S.A. aprobó la emisión de los presentes estados financieros 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 28 de febrero de 2025, 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 1N del Dique IV de Puerto Madero. Fue la primer 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>.

Con fecha 21 de agosto de 2019, se realizó la venta y cesión de derechos de la Sociedad a favor de Industrial and Commercial 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 compraventa de U\$S 82.000.000, equivalentes a la suma de pesos argentinos 4.674.000.000. Adicionalmente, la operación de cesión de derechos asciende a U\$S 20.000.000 equivalentes en pesos argentinos a 1.140.000.000.

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 U\$S 23.032.820, equivalentes en pesos argentinos a 2.231.079.520.

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 U\$S 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 U\$S 5.650.000, equivalentes en pesos argentinos a 1.302.325.000.

Con fecha 15 de junio de 2023 se produjo la venta del entpiso 2, el piso técnico 2 y veinte cocheras a Industrial Metalúrgica Sud Americana IMSA Sociedad Anónima Comercial e Industrial recibiendo la suma de U\$S 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 U\$S 5.894.400, equivalentes en pesos argentinos a 2.839.391.424.

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 U\$S 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

En agosto de 2014, la Compañía finalizó la construcción del edificio de oficinas comerciales Clase "AAA" "955 Belgrano Office". Este edificio fue diseñado por el estudio de arquitectura Mario Roberto Álvarez y Asociados S.R.L., tiene un área total de aproximadamente 53.270 m<sup>2</sup> y un área locativa total de 30.506 m<sup>2</sup> y fue certificado por el USGBC como "LEED Core and Shell Gold". Además, el edificio "955 Belgrano Office" se construyó de acuerdo con las normativas de la National Fire Protection Association ("NFPA")

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
Por Comisión Fiscalizadora



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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
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



EDGARDO KHAFIF  
Presidente

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Esta Torre se encuentra ubicado en la Avenida Belgrano y la calle Bernardo de Irigoyen en la Ciudad de Buenos Aires, ofreciendo vistas de 360° al Río de la Plata, la Avenida 9 de Julio y la Ciudad de Buenos Aires. Este edificio “inteligente” está dotado de tecnología de última generación que reduce gastos operativos y costos de mantenimiento

A la fecha de aprobación de los presentes estados financieros consolidados, el 95% de los pisos de la torre “955 Belgrano Office” se encuentra alquilado.

### 1.1.3. Torre Centro Empresarial Libertador

En enero de 2020, la Compañía finalizó la construcción del edificio de oficinas comerciales Clase “AAA” “Centro Empresarial Libertador”. Este edificio pensado como un edificio ecológicamente responsable y energéticamente eficiente fue diseñado por el estudio de arquitectura Mario Roberto Álvarez y Asociados S.R.L., tiene un área total de aproximadamente 100.000 m2 y un área locativa total de 60.222 m2, lo cual lo convierte en el edificio de oficinas clase “AAA” más grande del país. Este edificio obtuvo la certificación como “green building” por el USGBC y fue reconocido como LEED Core & Shell en la categoría GOLD, además fue construido de acuerdo con las regulaciones de la National Fire Protection Association (NFPA) de los Estados Unidos

A la fecha de aprobación de los presentes estados financieros consolidados, el 100% de los m2 rentables de la torre “Centro Empresarial Libertador” se encuentra alquilado.

### 1.1.4. Torre Centro Empresarial Núñez

En julio de 2024, la Compañía finalizó la construcción del edificio de oficinas comerciales “Clase AAA” “Centro Empresarial Núñez”. Este edificio pensado como un edificio ecológicamente responsable y energéticamente eficiente que propone un estilo de trabajo flexible, con valores corporativos ligados al cuidado del medio ambiente y a la mejor calidad de vida fue diseñado por el estudio de arquitectura Mario Roberto Álvarez y Asociados S.R.L., tiene un área total y locativa de aproximadamente 50.000 m2 y 25.500 m2 respectivamente. Este edificio será certificado como “green building” por el USGBC, además fue construido de acuerdo con las regulaciones de la NFPA.

A la fecha de aprobación de los presentes estados financieros consolidados, el 100% de los m2 rentables de la torre “Centro Empresarial Núñez” se encuentra alquilado

### 1.1.5. Terreno Av. Del Libertador 7172

En marzo de 2024, la Compañía compró por la cantidad de dólares treinta y tres millones quinientos mil (U\$S 33.500.000) un terreno de 2.800 m2 ubicado en Av. Del Libertador 7172 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, donde se proyecta construir un nuevo edificio corporativo de oficinas Clase “AAA” con una superficie total de aproximadamente 50.000 m2 que se destinará al mercado de renta para empresas de primera línea.

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

### 2.1. Base de preparación

La Sociedad prepara sus estados financieros de acuerdo con las disposiciones vigentes de la Comisión Nacional de Valores (“CNV”), que aprobó las Resoluciones Generales (“RG”) N° 562/09 y 576/10 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).

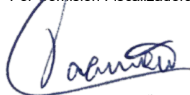
En la preparación de los estados financieros consolidados, el Directorio es responsable de evaluar la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelar, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con este tema y utilizar el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si el Directorio tiene intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista de continuidad.

### 2.2. Bases de presentación

Los presentes estados financieros consolidados correspondientes al ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2025 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 descriptos en todos los acápites de la presente Nota 2.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
Por Comisión Fiscalizadora



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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
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



EDGARDO KHAFIF  
Presidente

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

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.

### 2.2.1. Unidad de medida - Modelo de medición

Los estados financieros al 28 de febrero de 2025, incluyendo las cifras correspondientes a los ejercicios 2024 y 2023, 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 ejercicio 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 66,9%, 276,2% y 102,5% en los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2025, 29 de febrero de 2024 y 28 de febrero de 2023 respectivamente.

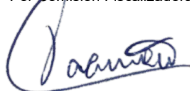
Los principales procedimientos aplicados para el ajuste por inflación son los siguientes:

- Los activos y pasivos monetarios contabilizados en moneda de cierre del balance no se reexpresan, ya que ya se encuentran expresados en términos de la unidad monetaria actual a la fecha de los estados financieros.
- Los activos y pasivos no monetarios registrados al costo a la fecha del balance, así como los componentes del patrimonio, se reexpresan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes.
- Todos los elementos del estado de resultados y del estado consolidado de otros resultados integrales se actualizan utilizando los factores de conversión pertinentes.
- El efecto de la inflación sobre la posición monetaria neta de la Sociedad se incluye en el estado de resultados y en otros resultados integrales consolidados, dentro del rubro "Resultados financieros, netos", bajo una línea específica denominada RECPAM.
- Las cifras comparativas han sido ajustadas por inflación siguiendo el mismo procedimiento descrito anteriormente.

En la aplicación inicial del ajuste por inflación, las cuentas del patrimonio fueron reexpresadas de la siguiente manera:

- El capital fue reexpresado desde la fecha de suscripción o desde la fecha del último ajuste contable por inflación, según cuál haya ocurrido más recientemente. El monto resultante se incorporó en la cuenta "Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera".
- La diferencia de conversión fue reexpresada en términos reales.
- Los otros resultados integrales fueron reexpresados desde cada fecha de imputación contable.
- Las demás reservas de resultados fueron reexpresadas a partir de la aplicación inicial.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
Por Comisión Fiscalizadora



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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
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



EDGARDO KHAFIF  
Presidente

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

### 2.2.2. Información comparativa

El estado de situación financiera consolidado, el estado de ganancias y pérdidas y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo consolidados comparativos han sido reexpresados para considerar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda y, como resultado, están expresadas en la unidad de medida corriente al final del ejercicio sobre el cual se informa.

Dichas cifras han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente ejercicio a fin de permitir su comparabilidad y sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas en base en la información contable correspondiente al cierre de cada ejercicio.

Asimismo, se presenta información comparativa adicional correspondiente al ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2023. Dichas cifras han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente ejercicio a fin de permitir su comparabilidad y sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas en base en la información contable correspondiente al ejercicio 2023.

### 2.2.3. Cifras expresadas en millones 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 millón más próxima, salvo cuando se indique lo contrario.

### 2.2.4. Base de consolidación

Los estados financieros consolidados comprenden los estados financieros de RAGHSA S.A. y sus subsidiarias RAGHSA REAL ESTATE LLC y ADMINISUR S.A.U al 28 de febrero de 2025.

La información financiera de la sociedad controlada RAGHSA REAL ESTATE LLC. ha sido preparada siguiendo similares criterios de valuación que los utilizados por la Sociedad. La información financiera de RAGHSA REAL ESTATE LLC y ADMINISUR S.A.U utilizada en la consolidación al 28 de febrero de 2025 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.

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 su subsidiaria RAGHSA REAL ESTATE LLC., 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.

La Sociedad desarrolla sus negocios a través de diversas sociedades inversoras y operativas, se enumeran a continuación las principales:

| Nombre de la Sociedad  | País                      | Actividad Principal                                                                                                                                                                                                                                                                           | % de participación directa |            |            |
|------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------|------------|
|                        |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 28.02.2025                 | 29.02.2024 | 28.02.2023 |
| RAGHSA REAL ESTATE LLC | Estados Unidos de América | Poseer, desarrollar, reurbanizar, mejorar, renovar, reacondicionar, construir, rehabilitar, licenciar, administrar, operar, alquilar, arrendar, mantener, financiar, refinanciar, hipotecar, gravar, vender, transferir, intercambiar y de otra manera tratar de disponer de bienes inmuebles | 100%                       | 100%       | 100%       |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
Por Comisión Fiscalizadora



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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
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



EDGARDO KHAFIF  
Presidente

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

|                 |           |                                                                                                                                                                                                           |      |      |      |
|-----------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|
| ADMINSUR S.A.U. | Argentina | Administración de inmuebles. Adquisición, construcción, arrendamiento y compraventa de inmuebles para oficinas y/o viviendas, como así también actividades de financiación de ventas de dichos inmuebles. | 100% | 100% | 100% |
|-----------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|

### 2.3. Resumen de las políticas contables significativas

Las siguientes son las políticas contables significativas aplicadas por la Sociedad en la preparación de sus estados financieros consolidados:

#### 2.3.1. Conversión de moneda extranjera

##### a) Moneda funcional y moneda de presentación

Los estados financieros consolidados de la Sociedad se presentan en millones de pesos argentinos, que a la vez es su moneda funcional.

##### b) Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera son inicialmente registradas por la Sociedad a la tasa de cambio de su moneda funcional a la fecha en que esa transacción reúne por primera vez las condiciones para su reconocimiento.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional a la tasa de cambio vigente a la fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa. Dichas diferencias de conversión se imputan al resultado neto del estado del resultado integral.

Las partidas no monetarias que se miden por su valor razonable en moneda extranjera se convierten utilizando las tasas de cambio a la fecha en la que se determina ese valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surjan de la conversión de partidas no monetarias se reconocen en función de la ganancia o pérdida de la partida que dio origen a la diferencia de conversión.

Las diferencias de conversión de partidas cuya ganancia o pérdida son reconocidas en el otro resultado integral o en los resultados se reconocen también en el otro resultado integral o en resultados, respectivamente.

Las diferencias de cambio generadas por la conversión a pesos argentinos de los activos, pasivos, patrimonio y resultados de las subsidiarias de la Sociedad, cuya moneda funcional es el dólar estadounidense, son reconocidos en otros resultados integrales.

#### 2.3.2. Clasificación de partidas corrientes y no corrientes

La Sociedad presenta los activos y pasivos en el estado consolidado de situación financiera clasificados como corrientes y no corrientes.

Un activo se clasifica como corriente cuando la Sociedad:

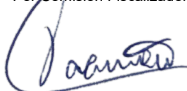
- espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;
- mantiene el activo principalmente con fines de negociación;
- espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes después del ejercicio sobre el que se informa;
- el activo es efectivo o equivalente de efectivo a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un ejercicio mínimo de doce meses después del cierre del ejercicio sobre el que se informa.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando la Sociedad:

- espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación;
- mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación;
- el pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa;
- no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
Por Comisión Fiscalizadora



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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
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



EDGARDO KHAFIF  
Presidente



## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

### 2.3.3. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen en la medida en que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Sociedad y que los ingresos se puedan medir de manera fiable, independientemente del momento en el que el pago sea realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles. La Sociedad evalúa sus acuerdos de ingresos en base a criterios específicos, a fin de determinar si actúa en calidad de mandante o de mandataria. La Sociedad concluyó que actúa en calidad de mandante en todos sus acuerdos de ingresos. Ver Nota 3. a los estados financieros consolidados al 28 de febrero de 2025.

#### Ingresos por arrendamientos

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de los arrendamientos operativos se reconocen como ingresos sobre una base lineal durante el transcurso del plazo del arrendamiento, incluso aunque los pagos no se efectúen de esa forma. Los costos directos iniciales incurridos por la Sociedad para negociar y acordar un arrendamiento operativo se reconocen como gasto a lo largo del plazo de arrendamiento, sobre la misma base que los ingresos del arrendamiento.

No existen derechos de reembolso ni descuentos que afecten los contratos de alquiler. No existen obligaciones de desempeño adicionales a las de ceder el goce del inmueble durante los ejercicios acordados en los acuerdos de alquiler.

#### Ingresos por administración de consorcio

Los ingresos por la administración de consorcio se imputan a resultados en función de su devengamiento, calculado en base a la prestación del servicio.

### 2.3.4. Impuestos

#### a) Impuesto a las ganancias corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en las ganancias fiscales registradas durante el año y exigibles por los agentes de recaudación. La ganancia fiscal difiere de la ganancia informada en el estado consolidado del resultado integral/estado separado de resultados, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles en otros años y en las partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Sociedad por el impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales promulgadas o sustancialmente aprobadas al cierre del período sobre el que se informa y/o aquellas estimadas que estarán vigentes al momento de la imposición.

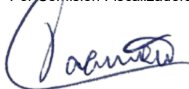
En el ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2025, la Sociedad ha estimado un resultado impositivo de ganancia de aproximadamente 52.330.

Al 28 de febrero de 2025 la Sociedad mantiene un activo registrado por quebrantos acumulados de 43.622, originado en los siguientes quebrantos impositivos:

| Año de generación | Quebranto impositivo<br>(valores nominales) | Año de prescripción |
|-------------------|---------------------------------------------|---------------------|
| 2021              | 17.719                                      | 2026                |
| 2022              | 22.832                                      | 2027                |
| 2024              | 55.401                                      | 2029                |
| 2025              | (52.330)                                    | 2030                |
|                   | <u>43.622</u>                               |                     |

De conformidad con la Resolución General N° 3363/12, publicada en el Boletín Oficial el 12 de septiembre de 2012, la Sociedad deberá presentar al organismo fiscal, además de los presentes estados financieros preparados de acuerdo con las NIIF, un estado de situación financiera al 28 de febrero de 2025 y un estado de resultados por el ejercicio finalizado en esa fecha, preparados de acuerdo con las normas contables profesionales vigentes para los

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
Por Comisión Fiscalizadora



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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
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



EDGARDO KHAFIF  
Presidente



## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

sujetos no alcanzados por la RT N° 26, junto con un informe profesional que detalle las diferencias de medición y presentación surgidas de la aplicación de las NIIF respecto de las citadas normas contables profesionales.

### b) Impuesto a las ganancias diferido

El impuesto a las ganancias ha sido contabilizado por el método del impuesto diferido. Este criterio implica el reconocimiento de partidas de activos y de pasivos por impuesto diferido, en los casos en que se produzcan diferencias temporarias entre la medición contable y la valuación fiscal de los activos y de los pasivos, o cuando existan quebrantos impositivos utilizables para compensar ganancias imponibles de ejercicios futuros.

### Modificación a la reforma tributaria:

El 16 de junio de 2021, se publicó la Ley N° 27.630 en el boletín oficial la cual introduce la aplicación de una tasa progresiva dependiendo en la ganancia neta imponible acumulada del ejercicio. En virtud de esta modificación, la tasa de impuesto aplicable a la Sociedad es determinada en función de la siguiente tabla:

| Ganancia neta imponible acumulada |               | Pagarán \$    | Más el % | Sobre el excedente de \$ |
|-----------------------------------|---------------|---------------|----------|--------------------------|
| Mas de \$                         | A \$          |               |          |                          |
| \$ 0                              | \$ 5.000.000  | \$ 0          | 25%      | \$ 0                     |
| \$ 5.000.000                      | \$ 50.000.000 | \$ 1.250.000  | 30%      | \$ 50.000.000            |
| \$ 50.000.000                     | En adelante   | \$ 14.750.000 | 35%      | \$ 50.000.000            |

Los citados montos se actualizarán anualmente, a partir de ejercicio 2022, considerando la variación anual del índice del precio al consumidor (IPC) que suministre el Instituto Nacional de Estadística y Censo (INDEC), organismo desconcentrado en el ámbito del Ministerio de Economía, correspondiente al mes de octubre del año anterior al del ajuste, respecto del mismo mes del año anterior.

El 15 de marzo de 2022, fue publicada la Resolución General 5168/2022 que ajusta a partir del 1° de enero de 2022 considerando la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) las escalas. En virtud de esta modificación, la tasa de impuesto aplicable a la Sociedad es determinada en función de la siguiente tabla:

| Ganancia neta imponible acumulada |               | Pagarán \$    | Más el % | Sobre el excedente de \$ |
|-----------------------------------|---------------|---------------|----------|--------------------------|
| Mas de \$                         | A \$          |               |          |                          |
| \$ 0                              | \$ 7.604.948  | \$ 0          | 25%      | \$ 0                     |
| \$ 7.604.948                      | \$ 76.049.486 | \$ 1.901.237  | 30%      | \$ 76.049.486            |
| \$ 76.049.486                     | En adelante   | \$ 22.434.598 | 35%      | \$ 76.049.486            |

A partir de los ejercicios iniciados el 1° de enero de 2023, considerando la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC), la escala aplicable es la siguiente:

| Ganancia neta imponible acumulada |               | Pagarán \$    | Más el % | Sobre el excedente de \$ |
|-----------------------------------|---------------|---------------|----------|--------------------------|
| Mas de \$                         | A \$          |               |          |                          |
| \$ 0                              | \$ 14.301.209 | \$ 0          | 25%      | \$ 0                     |
| \$ 14.301.209                     | \$ 76.049.486 | \$ 3.575.302  | 30%      | \$ 14.301.209            |
| \$ 143.012.092                    | En adelante   | \$ 42.188.567 | 35%      | \$ 143.012.092           |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
Por Comisión Fiscalizadora



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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
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



EDGARDO KHAFIF  
Presidente

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

A partir de los ejercicios iniciados el 1° de enero de 2024, considerando la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC), la escala aplicable es la siguiente:

| Ganancia neta imponible acumulada |                | Pagarán \$     | Más el % | Sobre el excedente de \$ |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------|--------------------------|
| Mas de \$                         | A \$           |                |          |                          |
| \$ 0                              | \$ 34.703.523  | \$ 0           | 25%      | \$ 0                     |
| \$ 34.703.523                     | \$ 347.035.230 | \$ 8.675.881   | 30%      | \$ 34.703.523            |
| \$ 347.035.230                    | En adelante    | \$ 102.375.393 | 35%      | \$ 347.035.230           |

### Ajuste por inflación impositivo

Con relación a la aplicación del ajuste por inflación fiscal para el impuesto a las ganancias, la Ley de Reforma Tributaria, modificada por la Ley N° 27.468 publicada en el Boletín Oficial el 4 de diciembre de 2018, dispuso los parámetros de aplicación de dicho ajuste en función de la variación del IPC y definió que el ajuste positivo o negativo, según fuera el caso, correspondiente al primero, segundo y tercer ejercicio iniciados a partir del 1 de enero de 2018 que se deba calcular, debería imputarse un tercio (1/3) en ese período fiscal y los dos tercios (2/3) restantes, en partes iguales, en los dos (2) períodos fiscales inmediatos siguientes. Esta forma de cómputo fue modificada el 23 de diciembre de 2019 por la Ley N° 27.541, la cual extendió el período de diferimiento de tres años a seis años. Es decir, que deberá imputarse un sexto (1/6) en el primer período fiscal que aplique el ajuste por inflación y los cinco sextos (5/6) restantes, en partes iguales, en los cinco (5) períodos fiscales inmediatos siguientes, en tanto que para los ejercicios fiscales iniciados a partir del 1° de enero de 2021 se puede deducir el 100% del ajuste en el año en el cual él se determina.

Al 28 de febrero de 2025, 29 de febrero de 2024 y 28 de febrero de 2023 la Sociedad mantiene un pasivo neto por impuesto diferido de 231.809, 296.193 y 406.425 respectivamente, originado fundamentalmente en diferencias temporarias entre la base contable e impositiva de las propiedades de inversión.

### c) Impuestos relacionados con las ventas y con los débitos y créditos bancarios

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos incurridos y los activos adquiridos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto relacionado con las ventas, como es el caso del impuesto al valor agregado y el impuesto a los ingresos brutos, o relacionado con los débitos y créditos bancarios, salvo:

- Cuando el impuesto incurrido en una venta, en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- Las cuentas por cobrar y por pagar, que ya están expresadas incluyendo el importe de impuesto al valor agregado.

El importe neto del impuesto relacionado con las ventas y con los débitos y créditos bancarios que se espera recuperar de o que corresponda pagar a la autoridad fiscal, se presenta como un crédito o deuda fiscal en el estado de situación financiera, según corresponda.

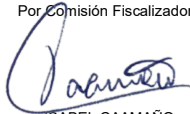
El cargo por el impuesto a los ingresos brutos se presenta en la línea de gastos de comercialización del estado del resultado integral. El cargo por el impuesto a los débitos y créditos bancarios se presenta en la línea de gastos de administración del estado del resultado integral.

### 2.3.5. Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo se miden al costo o incorporación al patrimonio reexpresado en moneda de cierre aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la nota 2.1.1., neto de la depreciación acumulada y/o de las pérdidas acumuladas por deterioro del valor, si las hubiera. Ese costo incluye el costo de reemplazar componentes de propiedades, planta y equipo.

Para los componentes significativos de propiedades, planta y equipo que deben ser reemplazados periódicamente, la Sociedad da de baja el componente reemplazado y reconoce el componente nuevo con su correspondiente vida útil y depreciación. Del mismo modo, cuando se efectúa una inspección de gran envergadura, el costo de la misma se reconoce como un reemplazo en la medida en que se cumplan los requisitos para su reconocimiento. Todos los

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
Por Comisión Fiscalizadora



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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
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



EDGARDO KHAFIF  
Presidente

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

demás costos rutinarios de reparación y mantenimiento se reconocen como gasto en el estado del resultado integral a medida que se incurren.

Todo incremento por revaluación se reconoce en el otro resultado integral y se acumula en el patrimonio en la cuenta superávit por revaluación de activos, salvo en la medida en que ese incremento hubiera revertido una disminución de revaluación del mismo activo reconocida previamente en el resultado neto del estado del resultado integral, en cuyo caso ese incremento se reconoce en el resultado neto del estado del resultado integral. Una disminución de revaluación se reconoce en el resultado neto del estado del resultado integral, salvo en la medida que esa disminución compense un incremento de revaluación del mismo activo reconocido previamente en el patrimonio neto en la cuenta superávit por revaluación de activos.

La depreciación se calcula en forma lineal a lo largo de las vidas útiles estimadas de los activos depreciándose en forma completa el mes de alta de los bienes y no depreciándose el mes de baja, de la siguiente manera:

- Maquinarias: 3 a 20 años.
- Muebles y útiles: 3 a 10 años.
- Instalaciones: 10 años.
- Rodados: 5 años.

Un componente de propiedades, planta y equipo o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente se da de baja en el momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida resultante al momento de dar de baja el activo, calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo, se incluye en el resultado neto del estado del resultado integral cuando se da de baja el activo.

Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos y tasas de depreciación de los activos se revisan al menos a cada fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa y se ajustan prospectivamente, de corresponder.

### 2.3.6. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas propiedades de la Sociedad que se mantienen tanto para obtener ingresos por alquileres a largo plazo como para la apreciación de su valor y no son ocupadas por la Sociedad para sus propias operaciones

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo, incluido los costos de transacción. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión cuya construcción ya se ha concluido se miden por su valor razonable, que refleja las condiciones del mercado a la fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en los valores razonables de las propiedades de inversión se incluyen en el resultado neto del estado del resultado integral en el ejercicio en el que ocurren.

Los valores razonables son determinados anualmente por la Dirección de la Sociedad tomando como base al análisis realizado por un valuador externo independiente reconocido, mediante la aplicación de modelos recomendados por el Comité de Normas Internacionales de Valuación.

Las propiedades de inversión se dan de baja, ya sea en el momento de su venta o cuando la propiedad de inversión se retira del uso en forma permanente y no se espera recuperar beneficio económico alguno de su venta. La diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo se reconoce en el resultado neto del estado del resultado integral en el ejercicio en el que el activo es dado de baja.

Se realizan transferencias a o desde las propiedades de inversión solamente cuando exista un cambio en el uso del activo. Para el caso de una transferencia desde una propiedad de inversión hacia un componente de propiedad, planta y equipo, el costo atribuido tomado en cuenta para su posterior contabilización es el valor razonable del activo a la fecha del cambio de uso.

Si un componente de propiedad, planta y equipo se transfiere a una propiedad de inversión, la Sociedad contabiliza el activo hasta la fecha del cambio de uso de acuerdo con la política contable establecida para las propiedades, planta y equipo.

### 2.3.7. Propiedades de inversión en construcción

Las propiedades de inversión en construcción comprenden inmuebles que se encuentran en desarrollo para su futura utilización como propiedades de inversión, así como terrenos cuyo destino final aún no ha sido definido.

De acuerdo con la NIC 40, las propiedades de inversión en construcción se reconocen inicialmente al costo, dado que su valor razonable no puede determinarse de forma fiable durante el desarrollo del activo. Dicho costo incluye todos los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del bien, incluyendo los costos por préstamos capitalizables conforme a la NIC 23, siempre que se cumplan los criterios para su reconocimiento.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
Por Comisión Fiscalizadora



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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
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



EDGARDO XARIF  
Presidente

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Asimismo, las activaciones por compras vinculadas a estas propiedades, como materiales y otros activos relacionados, se ajustan por inflación conforme al marco contable vigente, a fin de reflejar razonablemente su valor económico actualizado en contextos hiperinflacionarios, según lo establece la NIC 29.

Los terrenos destinados a propiedades de inversión en construcción se reconocen inicialmente al costo y se revalúan a su valor razonable hasta el momento en que se inicien las labores de construcción del inmueble. A partir de dicho momento, los terrenos pasan a considerarse parte integral e inseparable de la propiedad de inversión en construcción, y su medición continúa al costo acumulado hasta que el activo esté listo para su uso previsto.

### 2.3.8. Costos por préstamos

Los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo que requiere de un ejercicio sustancial antes de estar listo para su uso esperado o su venta, se capitalizan como parte del costo de ese activo, excepto por la porción de estos costos que compensan al acreedor de los efectos de la inflación, siempre que sea probable que den lugar a beneficios económicos futuros para la Sociedad y puedan ser medidos con fiabilidad. Todos los demás costos por préstamos se contabilizan como gastos en el ejercicio en el que se incurren. Los costos por préstamos incluyen los intereses y otros costos en los que incurre la Sociedad en relación con la celebración de los acuerdos de préstamos respectivos.

Debido a que el endeudamiento de la Sociedad es en moneda extranjera, la Sociedad evalúa a cada fecha de cierre si las diferencias de cambio originadas en préstamos atribuibles a la construcción de activos aptos constituyen un ajuste de los costos por intereses de esos préstamos que corresponde capitalizar juntos con esos intereses. Considerando el contexto macroeconómico vigente en los ejercicios en los que las actuales propiedades en construcción se han desarrollado, caracterizado por una elevada inflación y devaluación por encima de valores que pudieran preverse al tiempo de toma de los mencionados préstamos, la Dirección de la Sociedad ha concluido que las diferencias de cambio devengadas no reúnen las condiciones para proceder a su capitalización en el costo de los mencionados activos y los ha imputado al estado de resultados de cada ejercicio.

### 2.3.9. Instrumentos financieros: Presentación, reconocimiento y medición

#### 2.3.9.1. Activos financieros

##### a) Reconocimiento inicial y medición posterior

Los activos financieros se clasifican como inversiones en activos financieros, deudas comerciales y otras cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, inversiones financieras disponibles para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda. La Sociedad determina la clasificación de los activos financieros al momento del reconocimiento inicial.

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de los activos financieros que no se contabilizan a valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles.

Los activos financieros de la Sociedad valuados a costo amortizado incluyen el efectivo, los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva, en la medida en que su efecto sea significativo, menos cualquier deterioro del valor. El método del interés efectivo utiliza la tasa que permite descontar los flujos de efectivo futuros que se estiman recibir o pagar en la vida del instrumento o un ejercicio menor, de ser apropiado, igualando el valor neto en libros del activo o pasivo financiero. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce en el resultado neto del estado del resultado integral como ingreso financiero.

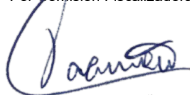
Las inversiones en activos financieros incluyen los activos financieros mantenidos para negociar. Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se adquieren con el propósito de venderlos o recomprarlos en un futuro cercano. Los activos financieros valuados a valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en el estado de situación financiera por su valor razonable, y los cambios en ese valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado del resultado integral.

##### b) Baja en cuentas

Un activo financiero o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares, se da de baja en cuentas cuando:

- hayan expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo, o

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
Por Comisión Fiscalizadora



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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
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



EDGARDO KHAFIF  
Presidente

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

- se hayan transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia, y (a) se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo o (b) no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo.

Cuando se hayan transferido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo generados por el activo o se haya celebrado un acuerdo de transferencia, pero no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo ni se haya transferido el control sobre el mismo, ese activo se continuará reconociendo en la medida de la implicación continuada de la Sociedad sobre el activo. En este último caso, la Sociedad también reconocerá el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se medirán de manera que reflejen los derechos y obligaciones que la Sociedad haya retenido. Una implicación continuada que toma la forma de una garantía sobre el activo transferido se mide como la diferencia entre el menor importe entre el importe original en libros del activo y el importe máximo de la contraprestación que la Sociedad sería requerida a devolver.

### c) Deterioro del valor de activos financieros

Al cierre de cada ejercicio sobre el que se informa, la Sociedad evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de ese valor como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo (el "evento que causa la pérdida"), y ese evento que causa la pérdida tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activo financiero o el grupo de activos financieros, y ese impacto puede estimarse de manera fiable.

Para los activos financieros contabilizados al costo amortizado, la Sociedad evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro del valor de manera individual.

Si existe evidencia objetiva de que ha habido una pérdida por deterioro del valor, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, excluyendo las pérdidas de crédito futuras esperadas y que aún no se hayan producido. El valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados se descuenta a la tasa de interés efectiva original de los activos financieros.

### 2.3.9.2. Pasivos financieros

#### a) Reconocimiento inicial y medición posterior

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados, deudas comerciales y otras deudas, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda. La Sociedad determina la clasificación de los pasivos financieros al momento del reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado, los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros de la Sociedad incluyen las deudas comerciales y otras deudas, las deudas financieras y otros pasivos financieros.

Después del reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva (ver nota 2.3.8.1.a), en la medida en que su efecto sea significativo. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el resultado neto del estado del resultado integral cuando los pasivos se dan de baja, como así también a través del proceso de amortización, a través del método de la tasa de interés efectiva.

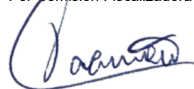
El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como otros gastos operativos o como costos financieros en el estado del resultado integral, según corresponda a la naturaleza del pasivo que les dio origen.

#### b) Baja en cuentas

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato se haya pagado, cancelado o haya vencido.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro pasivo proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
Por Comisión Fiscalizadora



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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
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



EDGARDO KHAFIF  
Presidente

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconoce en el resultado neto del estado del resultado integral.

### 2.3.9.3. Compensación de instrumentos financieros

Los activos y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si la Sociedad (i) tiene un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos y (ii) tiene la intención de liquidarlos por el importe neto o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

### 2.3.9.4. Determinación de valores razonables

A cada fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa, el valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se determina por referencia a los precios cotizados en esos mercados o a los precios cotizados por los agentes del mercado (precio de compra para las posiciones largas y precio de venta para las posiciones cortas), sin deducir los costos de transacción.

Para los instrumentos financieros que no se negocian en mercados activos, el valor razonable se determina utilizando técnicas de valoración adecuadas. Tales técnicas pueden incluir el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, la referencia a los valores razonables de otros instrumentos financieros que sean esencialmente similares, el análisis de valores descontados de flujos de efectivo y otros modelos de valoración apropiados.

### 2.3.9.5. Activos y pasivos financieros con partes relacionadas

Los créditos y deudas con partes relacionadas se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles. En la medida en que provengan de transacciones no celebradas como entre partes independientes, cualquier diferencia surgida al momento del reconocimiento inicial entre el valor razonable y la contraprestación entregada o recibida se trata como una transacción de patrimonio (contribución de capital o distribución de dividendos, según sea positiva o negativa).

Con posterioridad al reconocimiento inicial, estos créditos y deudas se miden por su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés se reconoce en el resultado neto del resultado integral como ingresos o costos financieros o como otros ingresos o egresos operativos, según cuál sea la naturaleza del activo o el pasivo que la origina.

### 2.3.9.6. Deterioro del valor de activos no financieros

Los activos no financieros de la Sociedad incluyen las propiedades, planta y equipo y las propiedades de inversión. Las propiedades de inversión se miden por sus valores razonables, las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de los mismos se incluirán en el resultado del ejercicio en que surjan.

Por otro lado, a cada fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa, la Sociedad evalúa si existe algún indicio de que un activo no financiero (distinto de las propiedades de inversión) pudiera estar deteriorado en su valor. Si existe tal indicio o cuando una prueba anual de deterioro del valor para un activo es requerida, la Sociedad estima el importe recuperable de ese activo.

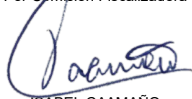
El importe recuperable de propiedades, planta y equipo es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta de ese activo y su valor en uso. Ese importe recuperable se determina para un activo individual, salvo que ese activo individual no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente independientes de los de otros activos o grupos de activos, en cuyo caso se toman los flujos de efectivo del grupo de activos que conforman la unidad generadora de efectivo a la que pertenecen.

Cuando el importe en libros de un activo individual o de una unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable, el activo individual o, en su caso, la unidad generadora de efectivo se considera deteriorado y su valor se reduce a su importe recuperable.

Al evaluar el valor en uso de un activo individual o de una unidad generadora de efectivo, los flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor presente mediante una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones corrientes del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos ese activo individual, o en su caso, de la unidad generadora de efectivo.

El cálculo del valor razonable menos los costos de venta se basan en la información disponible sobre transacciones recientes de mercado, si las hubiera, de venta de bienes similares hechas en condiciones y entre partes independientes o en precios de mercado observables, netos de los costos incrementales relacionados con la venta

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
Por Comisión Fiscalizadora



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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
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



EDGARDO KHAFIF  
Presidente



## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

del bien. Si no pueden identificarse este tipo de transacciones, se utiliza un modelo de valoración que resulte apropiado.

La Sociedad basa su cálculo del deterioro del valor en presupuestos detallados y cálculos de proyecciones que se confeccionan por separado para cada una de las unidades generadoras de efectivo de la Sociedad a las cuales se les asignan los activos individuales.

Las pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros se reconocen en el resultado neto del estado del resultado integral en aquellas categorías de gastos que se correspondan con la función del activo deteriorado. Las pérdidas por deterioro de valor de los otros activos no financieros se imputan a gastos de administración.

Asimismo, a cada fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa, se efectúa una evaluación sobre si existe algún indicio de que las pérdidas por deterioro del valor reconocidas previamente ya no existen o hayan disminuido. Si existiese tal indicio, la Sociedad efectúa una estimación del importe recuperable del activo individual o de la unidad generadora de efectivo. Una pérdida por deterioro del valor reconocida previamente solamente se revierte si hubo un cambio en los supuestos utilizados para determinar el importe recuperable del activo individual o de la unidad generadora de efectivo, desde la última vez en que se reconoció una pérdida por deterioro del valor de ese activo o unidad generadora de efectivo. La reversión se limita de manera tal que el importe en libros del activo o unidad generadora de efectivo no exceda su monto recuperable, ni exceda el importe en libros que se hubiera determinado, neto de la depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para ese activo o unidad generadora de efectivo en ejercicios anteriores. Tal reversión se reconoce en el resultado neto del estado del resultado integral en la misma partida en la que se reconoció la pérdida en ejercicios anteriores.

Al 28 de febrero de 2025, 29 de febrero de 2024 y 28 de febrero de 2023 los saldos contables del rubro Propiedades, planta y equipo no superan sus valores recuperables.

### 2.3.10. Efectivo y equivalente de efectivo

Se considera efectivo tanto a los fondos en caja como a los depósitos bancarios a la vista de libre disponibilidad, los cuales se valuaron a su valor nominal más los intereses devengados al cierre de cada ejercicio, en caso de corresponder. Los intereses devengados fueron imputados a los resultados de cada ejercicio.

Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, el efectivo incluye el efectivo en caja y bancos.

### 2.3.11. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando (i) existe una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, (ii) es probable que haya que desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos para cancelar la obligación y (iii) pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. En los casos en que se espera que la provisión se reembolse en todo o en parte, por ejemplo, en virtud de un contrato de seguros, el reembolso se reconoce como un activo separado únicamente en los casos en que tal reembolso sea virtualmente cierto. El gasto correspondiente a cualquier provisión se presenta en el resultado neto del estado del resultado integral, neto de todo reembolso relacionado.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como gastos de administración en el estado del resultado integral.

### 2.3.12. Pasivos contingentes

Un pasivo contingente es (i) una obligación posible, surgida a raíz de sucesos pasados y cuya existencia ha de ser confirmada sólo porque ocurran o no ocurran uno o más sucesos futuros inciertos que no están enteramente bajo el control de la Sociedad, o (ii) una obligación presente, surgida a raíz de sucesos pasados, que no se ha reconocido contablemente porque (a) no es probable que para satisfacerla se vaya a requerir una salida de recursos que incorporen beneficios económicos, o (b) el importe de la obligación no pueda ser medido con la suficiente fiabilidad.

Un pasivo contingente no es reconocido en los estados financieros, sino que es informado en notas, excepto en el caso en que la posibilidad de una eventual salida de recursos para liquidarlo sea remota. Para cada tipo de pasivo contingente a las respectivas fechas de cierre de los ejercicios sobre los que se informa, la Sociedad revela, en la medida en que resulte significativo, (i) una breve descripción de la naturaleza del mismo y, cuando fuese posible, (ii) una estimación de sus efectos financieros, (iii) una indicación de las incertidumbres relacionadas con el importe o el calendario de las salidas de recursos correspondientes y (iv) la posibilidad de obtener eventuales reembolsos.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
Por Comisión Fiscalizadora



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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
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



EDGARDO KHAFIF  
Presidente

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

### 2.3.13. Activos contingentes

Un activo contingente es un activo de naturaleza posible, surgido a raíz de sucesos pasados, cuya existencia ha de ser confirmada sólo por la ocurrencia, o en su caso por la no ocurrencia, de uno o más eventos inciertos en el futuro, que no están enteramente bajo el control de la Sociedad.

Un activo contingente no es reconocido en los estados financieros, sino que es informado en notas, pero sólo en el caso en que sea probable la entrada de beneficios económicos. Para cada tipo de activo contingente a las respectivas fechas de cierre de los ejercicios sobre los que se informa, la Sociedad revela en la medida en que resulte significativo (i) una breve descripción de la naturaleza del mismo y, cuando fuese posible, (ii) una estimación de sus efectos financieros.

Tal cual lo previsto en la NIC 37.92, la Sociedad ha adoptado la política de no revelar de manera detallada la información vinculada con disputas con terceros relativas a situaciones que involucran provisiones, pasivos y activos contingentes, en la medida en que esa información perjudique seriamente la posición de la Sociedad. En estos casos, la Sociedad brinda información de naturaleza genérica y explica las razones que han llevado a tomar tal decisión.

### 2.4. Juicios, estimaciones y supuestos contables significativos

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere la elaboración y consideración, por parte de la Dirección de la Sociedad, de juicios, estimaciones y supuestos contables significativos que impactan en los saldos informados de activos y pasivos, ingresos y gastos, así como en la determinación y revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa. En este sentido, las incertidumbres asociadas con las estimaciones y supuestos adoptados podrían dar lugar en el futuro a resultados finales que podrían diferir de dichas estimaciones y requerir de ajustes significativos a los saldos informados de los activos y pasivos afectados.

La Sociedad ha basado sus estimaciones y supuestos contables significativos considerando los parámetros disponibles al momento de la preparación de los presentes estados financieros. Sin embargo, las circunstancias y los supuestos actuales sobre los acontecimientos futuros podrían variar debido a cambios en el mercado o a circunstancias que surjan más allá del control de la Sociedad. Esos cambios se reflejan en los supuestos en el momento en que ellos ocurren.

#### 2.4.1. Clasificación de la propiedad

La Sociedad determina si la propiedad se clasifica como propiedad de inversión o inventario.

- (i) Las propiedades de inversión comprenden edificios y terreno (orientadas al mercado de oficinas), que no están sustancialmente ocupados para el uso o en operación por la Sociedad, ni para la venta durante el curso ordinario de los negocios, pero se desarrollan principalmente para renta de ingreso y apreciación de capital.
- (ii) Inventarios comprenden las viviendas residenciales que se mantienen para su venta durante el curso ordinario de los negocios.

#### 2.4.2. Revaluación de propiedades de inversión

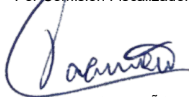
La Sociedad registra sus propiedades de inversión por su valor razonable y los cambios en ese valor se reconocen en el rubro resultado neto generado por las propiedades de inversión en el estado del resultado integral.

La Sociedad contrató especialistas en valuación para apoyar a la Dirección de la Sociedad en sus evaluaciones del valor razonables de tales propiedades. El valuador utilizó el método de comparación de ofertas, el que se basa en la información disponible sobre transacciones recientes de mercado, si las hubiera, de venta de bienes similares hechas en condiciones y entre partes independientes o en precios de mercado observables, netos de los costos incrementales relacionados con la venta del bien. En base a este valor inicial, la Dirección de la Sociedad determina el valor razonable ajustando el mismo en función de sus juicios, evaluaciones y conocimiento del mercado y de cada una de las propiedades en cuestión. El valor razonable determinado para las propiedades de inversión es extremadamente sensible al rendimiento financiero estimado, como así también a la tasa estimada de ocupación a largo plazo. Los supuestos claves utilizados en la determinación de estos valores razonables se explican con más detalle en las notas 11. y 12.

#### 2.4.3. Valor razonable de instrumentos financieros

Todos los activos y pasivos para los cuales se mide o se revela el valor razonable en los estados financieros se categorizan dentro de la jerarquía de valor razonable, como se describe a continuación, considerando para ello el dato de entrada de nivel inferior que sea significativo para la medición del valor razonable en su conjunto:

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
Por Comisión Fiscalizadora



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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
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



EDGARDO KHAFIF  
Presidente



## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

- Datos de entrada de Nivel 1: Precios de cotización (sin ajustar) en mercados activos o pasivos para idénticos.
- Datos de entrada de Nivel 2: Técnicas de valoración para las cuales los datos de entrada son distintos de los precios de cotización incluidos en el Nivel 1, pero son observables para el activo o pasivo, directa o indirectamente.
- Datos de entrada de Nivel 3: Técnicas de valoración para las cuales los datos de entrada no son observables para el activo o pasivo.

En los casos en que el valor razonable de los activos y pasivos financieros no surja de mercados activos, sus valores razonables se determinan mediante la utilización de técnicas de valoración, incluyendo modelos de flujos de efectivo descontados.

Cuando es posible, los datos de los que se nutren estos modelos se toman de mercados observables.

Pero cuando no es así, se requiere un grado de juicio discrecional para determinar los valores razonables. Estos juicios incluyen la consideración de datos tales como el riesgo de liquidez, el riesgo de crédito y la volatilidad.

Los cambios en los supuestos relacionados con estos factores podrían afectar los importes de los valores razonables informados para los instrumentos financieros.

El activo por impuesto diferido se reconoce para todas las pérdidas impositivas no utilizadas en la medida que sea probable que exista una ganancia impositiva disponible contra la cual puedan compensarse esas pérdidas. La determinación del importe del activo por impuesto diferido que se puede reconocer requiere de un nivel significativo de juicio por parte de la Dirección de la Sociedad en relación con la oportunidad y el nivel de la ganancia impositiva futura a alcanzar y con las estrategias futuras de planificación fiscal a aplicar.

### 2.5. Nuevas normas e interpretaciones adoptadas a partir del presente ejercicio significativas para la Sociedad

La aplicación de nuevas normas, modificaciones a las normas e interpretaciones adoptadas a partir del presente ejercicio son las siguientes:

Modificación a la NIIF 16 ("Arrendamientos") publicada por el IASB en septiembre de 2022: el pasivo por arrendamiento en una venta y arrendamiento posterior requiere que un vendedor-arrendatario mida posteriormente los pasivos del arrendamiento derivados de un arrendamiento posterior de manera que no reconozca ningún importe en ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso que retiene. Los nuevos requisitos no impiden que un vendedor-arrendatario reconozca en resultados cualquier ganancia o pérdida relacionada con la terminación parcial o total de un arrendamiento. La aplicación de la mencionada modificación no afectó los montos expuestos en relación a activos y pasivos de la Sociedad.

Modificación a la NIC 1 ("Presentación de estados financieros") publicada por el IASB en octubre de 2022: la modificación aplica a las deudas no corrientes con compromisos, para aclarar cómo las condiciones que una entidad debe cumplir dentro de los doce meses siguientes al período de reporte, afectan la clasificación de una deuda. La aplicación de la mencionada modificación no afectó los montos expuestos en relación a activos y pasivos de la Sociedad.

Modificaciones a la NIC 7 y a la NIIF 7: El 25 de mayo de 2023, la IASB emitió modificaciones a la NIC 7 y a la NIIF 7 sobre acuerdos de financiación de proveedores para agregar requerimientos de revelación dentro de los requisitos de presentación existentes, que requieren a las entidades que proporcionen información cualitativa y cuantitativa sobre los acuerdos de financiación de proveedores. La aplicación de la mencionada modificación no afectó los montos expuestos en relación a activos y pasivos de la Sociedad.

### 2.6. Normas e interpretaciones emitidas no adoptadas a la fecha

Las siguientes normas y modificaciones de normas han sido publicadas por el IASB. A continuación, se detallan aquellas normas y modificaciones que potencialmente tengan algún impacto para la Sociedad en el momento de su aplicación.

La Sociedad no adoptó las NIIF de Contabilidad, interpretaciones y modificaciones a las NIIF de Contabilidad emitidas que se detallan a continuación, dado que su aplicación no es exigida al cierre al 28 de febrero de 2025. Cabe aclarar que de acuerdo a la Resolución General N° 972/2023 que la CNV emitió con fecha 15 de agosto de 2023, no se admitirá la aplicación anticipada de las NIIF de Contabilidad y/o sus modificaciones, excepto que la CNV la admita específicamente.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
Por Comisión Fiscalizadora



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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
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



EDGARDO KHAFIF  
Presidente

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Modificaciones a la NIC 21: El 15 de agosto de 2023, la IASB emitió "Falta de intercambiabilidad" (modificaciones a la NIC 21) que: 1) especifica cuando una moneda es intercambiable y cómo se determina el tipo de cambio cuando no lo es, 2) especifica cómo una entidad determina el tipo de cambio que se aplicará cuando una moneda no es intercambiable y 3) requiere la revelación de información adicional cuando una moneda no es intercambiable.

Las modificaciones a la NIC 21 se aplican para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2025.

NIIF 18: La NIIF 18 reemplaza a la NIC 1 "Presentación de los Estados Financieros". La NIIF 18 introduce una estructura definida para el estado de ganancias o pérdidas. El objetivo de la estructura definida es reducir la diversidad en la presentación del estado de ganancias o pérdidas, ayudando a los usuarios de los estados financieros a comprender la información y hacer mejores comparaciones entre las entidades.

Los cambios principales son los siguientes:

- La estructura se compone de categorías y subtotales necesarios.
- Categorías: las partidas del estado de ganancias o pérdidas deberán clasificarse en una de las cinco categorías siguientes: operaciones, inversiones, financiación, impuesto a las ganancias y operaciones discontinuas
- Subtotales: la NIIF 18 exige a las entidades que presenten totales y subtotales especificados: uno de los cambios principales se refiere a la inclusión obligatoria de "ganancia o pérdida operativa". Los otros subtotales requeridos son "ganancia o pérdida" y "ganancia o pérdida antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias".
- Medidas de rendimiento definidas por la gerencia: La gerencia podría definir sus propias medidas de rendimiento, a veces denominadas "medidas de rendimiento alternativas" o "medidas no GAAP". La NIIF 18 define un subconjunto de estas medidas que se refieren al desempeño financiero de una entidad como medidas de desempeño definidas por la gerencia. La información relacionada con estas medidas debe presentarse en los estados financieros en una sola nota, incluyendo una conciliación entre la medida no GAAP y el subtotal especificado más similar en las NIIF.
- Presentación de los gastos por naturaleza, para las entidades que presenten el estado de ganancias o pérdidas por función: las entidades presentarán los gastos en la categoría de operación por naturaleza, función o mezcla de ambos.

La nueva norma entrará en vigencia para los períodos de presentación de informes anuales que comiencen el 1 de enero de 2027 o después, incluidos los estados financieros intermedios. Se requiere la aplicación retrospectiva, por lo que información comparativa debe prepararse bajo NIIF 18.

En el año de adopción de la NIIF 18, la norma requiere una conciliación entre la forma en que se presentó el estado de ganancias o pérdidas para el período comparativo bajo la NIC 1 y la forma en que se presenta en el año en curso bajo la NIIF 18. Los estados financieros intermedios del primer año de adopción incluyen requisitos de conciliación similares. El Directorio tiene que evaluar los efectos de las mismas, la cual será adoptada en los estados financieros de la Sociedad para el ejercicio económico que comenzará el 1° de enero 2027.

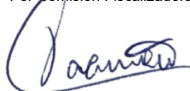
Modificaciones a la NIIF 9 y 7: El 30 de mayo de 2024, la IASB emitió modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros para abordar los temas identificados durante la revisión de la implementación posterior de los requerimientos de clasificación y medición de instrumentos financieros de la NIIF 9.

Las modificaciones son efectivas para períodos de reporte anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026. El Directorio tiene que evaluar los efectos de las mismas, la cual será adoptada en los estados financieros de la Sociedad para el ejercicio económico que comenzará el 1° de enero 2026.

### 3. INGRESOS

|                                          | 28/2/2025     | 28/2/2024     | 28/2/2023     |
|------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Ingresos por arrendamientos              | 51.013        | 53.107        | 52.941        |
| Ingreso por administración de consorcios | 809           | 930           | 1.020         |
| Ingreso por ventas de propiedades        | -             | 541           | (7.072)       |
| <b>Total al cierre del ejercicio</b>     | <b>51.822</b> | <b>54.578</b> | <b>46.889</b> |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
Por Comisión Fiscalizadora



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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
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



EDGARDO KHAFIF  
Presidente

# RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

## 4. INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ARTÍCULO 64, APARTADO I, INCISO b), DE LA LEY N° 19.550

|                                                      | Costos | Gastos de Administración | Gastos de Comercialización | Total al 28.02.2025 | Total al 29.02.2024 | Total al 28.02.2023 |
|------------------------------------------------------|--------|--------------------------|----------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Impuestos, tasas y contribuciones                    | 3.384  | 3.698                    | 1.382                      | 8.464               | 2.628               | 8.728               |
| Honorarios y retribuciones por servicios de terceros | 859    | 7.445                    | -                          | 8.304               | 1.504               | 5.967               |
| Gastos en personal                                   | -      | 4.989                    | -                          | 4.989               | 4.896               | 6.329               |
| Expensas                                             | 1.453  | 246                      | -                          | 1.699               | 1.490               | 2.236               |
| Suministros                                          | -      | 1.434                    | -                          | 1.434               | 1.057               | 1.269               |
| Honorarios de directores y síndicos                  | -      | 971                      | -                          | 971                 | 1.096               | 729                 |
| Comisiones pagadas                                   | -      | 851                      | -                          | 851                 | 502                 | 968                 |
| Mantenimiento                                        | 566    | 4                        | -                          | 570                 | 487                 | 646                 |
| Seguros                                              | -      | 371                      | -                          | 371                 | 280                 | 277                 |
| Movilidad y representación                           | -      | 290                      | -                          | 290                 | 260                 | 432                 |
| Suscripciones, avisos y publicidad                   | -      | 239                      | 50                         | 289                 | 280                 | 322                 |
| Terminaciones                                        | 279    | -                        | -                          | 279                 | 16                  | 87                  |
| Luz y teléfono                                       | 205    | 44                       | -                          | 249                 | 74                  | 71                  |
| Alquileres                                           | -      | 238                      | -                          | 238                 | 251                 | 189                 |
| Depreciación de propiedad, planta y equipo           | -      | 171                      | -                          | 171                 | 120                 | 115                 |
| Gastos de juicios                                    | -      | 5                        | -                          | 5                   | 73                  | 7                   |
| Diversos                                             | 205    | 268                      | 30                         | 503                 | 729                 | 2.985               |
| Total al cierre del ejercicio                        | 6.951  | 21.264                   | 1.462                      | 29.677              | 15.743              | 31.357              |

## 5. OTROS RESULTADOS OPERATIVOS, NETOS

|                                      | 28.02.2025 | 29.02.2024   | 28.02.2023   |
|--------------------------------------|------------|--------------|--------------|
| Donaciones                           | (409)      | (1.464)      | (939)        |
| Fee por gerenciamientos              | 172        | -            | -            |
| Indemnización por recisiones         | 909        | 591          | (20)         |
| Otros                                | 105        | 255          | 333          |
| <b>Total al cierre del ejercicio</b> | <b>777</b> | <b>(618)</b> | <b>(626)</b> |

## 6. RESULTADOS FINANCIEROS GENERADOS POR ACTIVOS

|                                                    | 28.02.2025   | 28.02.2024    | 28.02.2023   |
|----------------------------------------------------|--------------|---------------|--------------|
| Resultado por tenencia y compra y venta de títulos | 577          | 21.644        | (1.972)      |
| Intereses                                          | 8.003        | 11.980        | 8.107        |
| <b>Total al cierre del ejercicio</b>               | <b>8.580</b> | <b>33.624</b> | <b>6.135</b> |

## 7. RESULTADOS FINANCIEROS GENERADOS POR PASIVOS

|                                      | 28.02.2025      | 29.02.2024      | 28.02.2023      |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Intereses                            | (10.636)        | (19.033)        | (18.270)        |
| Otros                                | (825)           | (740)           | (828)           |
| <b>Total al cierre del ejercicio</b> | <b>(11.461)</b> | <b>(19.773)</b> | <b>(19.098)</b> |

## 8. DIFERENCIA DE CAMBIO, NETA

|                                      | 28.02.2025      | 29.02.2024       | 28.02.2023       |
|--------------------------------------|-----------------|------------------|------------------|
| Obligaciones negociables             | (68.042)        | (158.218)        | (188.940)        |
| Otros                                | (2.039)         | (103.392)        | 9.365            |
| <b>Total al cierre del ejercicio</b> | <b>(70.081)</b> | <b>(261.610)</b> | <b>(179.575)</b> |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
Por Comisión Fiscalizadora



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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
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



EDGARDO KHAFIF  
Presidente

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

### 9. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

#### Impuesto a las ganancias corriente y diferido

|                                                    | 28.02.2025       | 29.02.2024       | 28.02.2023       |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Activos diferidos:</b>                          |                  |                  |                  |
| Quebranto Impositivos                              | 15.267           | 26.864           | 12.153           |
| Provisiones                                        | 7                | 11               | 42               |
| Propiedades de inversión - venta y reemplazo       | -                | 9                | -                |
| Intereses activados en propiedades en construcción | -                | 428              | 646              |
| Deudas Financieras                                 | -                | -                | 26               |
| Otros                                              | 4                | 116              | 77               |
|                                                    | <b>15.278</b>    | <b>27.428</b>    | <b>12.944</b>    |
| <b>Pasivos diferidos:</b>                          |                  |                  |                  |
| Propiedades de inversión                           | (237.437)        | (307.607)        | (391.861)        |
| Propiedades de inversión en construcción           | (8.800)          | (14.253)         | (18.292)         |
| Propiedad, Planta y Equipo                         | (89)             | (100)            | (79)             |
| Deudas financieras                                 | (371)            | (46)             | -                |
| Ajuste por inflación impositivo                    | (390)            | (1.615)          | (9.137)          |
|                                                    | <b>(247.087)</b> | <b>(323.621)</b> | <b>(419.369)</b> |
| <b>Pasivo neto por impuesto diferido</b>           | <b>(231.809)</b> | <b>(296.193)</b> | <b>(406.425)</b> |

La evolución del pasivo neto por impuesto diferido durante los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2025, 29 de febrero de 2024 y 28 de febrero de 2023 se resume del siguiente modo:

|                                                                  | 28.02.2025       | 29.02.2024       | 28.02.2023       |
|------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Pasivo neto por impuesto diferido al inicio del ejercicio        | (296.193)        | (406.425)        | (517.226)        |
| Cargo a resultado por el impuesto diferido                       | 64.384           | 110.232          | 110.801          |
| <b>Pasivo neto por impuesto diferido al cierre del ejercicio</b> | <b>(231.809)</b> | <b>(296.193)</b> | <b>(406.425)</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 por los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2025, 29 de febrero de 2024 y 28 de febrero de 2023 es la siguiente:

|                                             | 28.02.2025 | 29.02.2024 | 28.02.2023 |
|---------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Pérdida antes de impuestos a las ganancias  | (291.586)  | (269.610)  | (238.330)  |
| Alícuota legal del impuesto a las ganancias | 35%        | 35%        | 35%        |
| Impuesto a las ganancias                    | 102.055    | 94.364     | 83.416     |

#### Ajustes para el cálculo del impuesto a las ganancias efectivo:

|                                            |               |                |                |
|--------------------------------------------|---------------|----------------|----------------|
| Diferencias permanentes                    | (234.181)     | (47.920)       | 49.396         |
| Diferencias permanentes por cambio de tasa | 196.510       | 63.788         | (22.011)       |
| <b>Impuesto a las ganancias</b>            | <b>64.384</b> | <b>110.232</b> | <b>110.801</b> |

En el siguiente cuadro se expone la diferencia entre la provisión corriente por el impuesto a las ganancias conforme a las regulaciones tributarias y el gasto total por dicho impuesto de acuerdo con las NIIF:

|                                 | 28.02.2025    | 29.02.2024     | 28.02.2023     |
|---------------------------------|---------------|----------------|----------------|
| Resultado por impuesto diferido | 64.384        | 110.232        | 110.801        |
| <b>Impuesto a las ganancias</b> | <b>64.384</b> | <b>110.232</b> | <b>110.801</b> |

### 10. GANANCIA (PÉRDIDA) POR ACCIÓN

El resultado por acción básico se calcula de acuerdo con la NIC 33 "Ganancias por acción", dividiendo el resultado atribuible a los accionistas de la Sociedad por el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. No existen transacciones o conceptos que generen un efecto de dilución sobre la ganancia por acción básica.

La información sobre el resultado del ejercicio y cantidad de acciones utilizadas en los cálculos del resultado por acción básica es la siguiente:

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
Por Comisión Fiscalizadora



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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
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



EDGARDO KHAFIF  
Presidente

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

|                                                                                    | 28.02.2025      | 29.02.2024      | 28.02.2023      |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Pérdida neta del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad controlante | (214.436)       | (160.619)       | (121.758)       |
| Promedio ponderado de acciones                                                     | 373             | 373             | 373             |
| <b>Pérdida por acción básica y diluida</b>                                         | <b>(574,90)</b> | <b>(430,61)</b> | <b>(326,43)</b> |

### 11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El movimiento de las propiedades de inversión al 28 de febrero de 2025, 29 de febrero de 2024 y 28 de febrero de 2023 es el siguiente

|                                                    | 28.02.2025     | 29.02.2024       | 28.02.2023       |
|----------------------------------------------------|----------------|------------------|------------------|
| Valor razonable al inicio del ejercicio            | 1.180.736      | 1.460.239        | 1.874.138        |
| Altas                                              | 82.958         | -                | -                |
| Bajas                                              | -              | (85.266)         | (220.017)        |
| Resultado por revaluación reconocido en resultados | (331.179)      | (231.161)        | (158.187)        |
| Otros Resultados Integrales                        | 60.947         | 284.482          | 153.004          |
| Ajuste por Inflación                               | (88.215)       | (247.558)        | (188.699)        |
| <b>Valor razonable al cierre del ejercicio</b>     | <b>905.247</b> | <b>1.180.736</b> | <b>1.460.239</b> |

Las propiedades de inversión están medidas a su valor razonable, determinado por la Dirección de la Sociedad tomando como base la valuación realizada por BACRE S.A. (NEWMARK), 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\$S/m2 aplicable a los edificios, considerando las características principales de los mismos.

Al 28 de febrero de 2025, la Dirección de la Sociedad adoptó como referencia el valor de venta mínimo dentro del rango de precios informado en las tasaciones efectuadas por el tasador independiente, fundamentando su decisión en criterios propios, evaluaciones técnicas y un conocimiento profundo tanto del mercado como de las características particulares de cada una de las propiedades analizadas.

A continuación, se detalla el valor de venta estimado por el tasador independiente para cada uno de los edificios:

| Edificio                      | m2 rentables | Valor del m2 | Valor razonable en U\$S | Tipo de cambio* | Valor razonable en ARS |
|-------------------------------|--------------|--------------|-------------------------|-----------------|------------------------|
| Centro Empresarial Libertador | 60.220       | 5.513        | 332.000.000             | 1.219,98        | 405.033                |
| Centro Empresarial Núñez      | 24.397       | 5.324        | 129.900.000             | 1.219,98        | 158.475                |
| 955 Belgrano Office           | 30.506       | 3.449        | 105.200.000             | 1.219,98        | 128.342                |
| Madero Office                 | 4.911        | 4.332        | 21.275.000              | 1.219,98        | 25.955                 |

(\*) La Sociedad utilizó para la conversión a pesos de los inmuebles el tipo de cambio contado con liquidación según ámbito financiero al 28 de febrero de 2025.

Durante el ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2025, estos activos se categorizan dentro del Nivel 3 de jerarquía y no hubo transferencias a y desde el Nivel 3.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
Por Comisión Fiscalizadora



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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
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



EDGARDO KHAFIF  
Presidente

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

### 12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN

El movimiento de las propiedades de inversión en construcción al 28 de febrero de 2025, 29 de febrero de 2024 y 28 de febrero de 2023 es el siguiente:

|                                                                    | 28.02.2025    | 29.02.2024     | 28.02.2023     |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|----------------|
| Saldo inicial                                                      | 220.400       | 142.044        | 114.890        |
| Compra de materiales                                               | 44.485        | 39.502         | 25.440         |
| Adquisición de terrenos <sup>(3)</sup>                             | -             | 48.856         | -              |
| Transferencia a Propiedad de inversión <sup>(4)</sup>              | (82.958)      | -              | -              |
| Otros Resultados Integrales                                        | (28.876)      | 19.206         | 6.423          |
| Resultado por revaluación reconocidos en resultados <sup>(1)</sup> | 12.866        | (11.273)       | (5.462)        |
| Capitalización de intereses <sup>(2)</sup>                         | -             | 1.145          | 1.508          |
| Ajuste por Inflación                                               | (79.901)      | (19.080)       | (755)          |
| <b>Saldo al cierre del ejercicio</b>                               | <b>86.016</b> | <b>220.400</b> | <b>142.044</b> |

- 1) Imputado en la línea "Ingresos por revaluación de propiedades de inversión" del Estado consolidado del resultado integral
- 2) 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 8,50%.
- 3) Corresponde al terreno ubicado en Av. Del Libertador 7172
- 4) Se refiere al reconocimiento del edificio 'Centro Empresarial Núñez' como un activo en condiciones de uso operativo, por lo cual cumple con los criterios para ser clasificado como propiedad de inversión conforme a las normas contables aplicables.

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 Av. Del Libertador 7172 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\$/m2 aplicables al terreno, considerando las características principales de los mismos. El valor razonable de mercado de esta propiedad ascendió a US\$ 30.375.000.

### 13. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

La evolución de las propiedades, planta y equipo de la Sociedad por los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2025, 29 de febrero de 2024 y 28 de febrero de 2023 fue la siguiente

|                                                | <u>Muebles y útiles</u> | <u>Instalaciones</u> | <u>Rodados</u> | <u>Total</u> |
|------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|----------------|--------------|
| <b>Saldos al 28 de febrero de 2022</b>         |                         |                      |                |              |
| Costos                                         | 200                     | 35                   | 683            | 918          |
| Altas                                          | 161                     | 26                   | 127            | 314          |
| Bajas                                          | (65)                    | (21)                 | (211)          | (297)        |
| Depreciación Acumulada                         | (114)                   | (17)                 | (372)          | (503)        |
| <b>Valor Residual al 28 de febrero de 2023</b> | <b>182</b>              | <b>23</b>            | <b>227</b>     | <b>432</b>   |
| Altas                                          | 27                      | 5                    | -              | 32           |
| Bajas                                          | (12)                    | -                    | -              | (12)         |
| Depreciación Acumulada                         | (21)                    | (3)                  | (84)           | (108)        |
| <b>Valor Residual al 29 de febrero de 2024</b> | <b>176</b>              | <b>25</b>            | <b>143</b>     | <b>344</b>   |
| Altas                                          | 715                     | 16                   | -              | 731          |
| Depreciación Acumulada                         | (102)                   | (5)                  | (64)           | (171)        |
| <b>Valor Residual al 28 de febrero de 2025</b> | <b>789</b>              | <b>36</b>            | <b>79</b>      | <b>904</b>   |

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.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
Por Comisión Fiscalizadora



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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
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



EDGARDO KHAFIF  
Presidente

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

### 14. OTROS CRÉDITOS NO FINANCIEROS

#### No corrientes

|                                        | 28.02.2025   | 29.02.2024   | 28.02.2023   |
|----------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Créditos varios                        | 7            | 11           | 42           |
| Previsión deudores incobrables         | (7)          | (11)         | (42)         |
| Deudores en gestión judicial           | 3            | 6            | 22           |
| Previsión deudores en gestión judicial | (3)          | (6)          | (22)         |
| Préstamos al personal                  | 105          | 1            | 112          |
| Costos diferidos                       | 929          | 1.219        | 1.095        |
|                                        | <b>1.034</b> | <b>1.220</b> | <b>1.207</b> |

#### Corrientes

|                                            |              |               |               |
|--------------------------------------------|--------------|---------------|---------------|
| Anticipo a proveedores                     | 1.265        | 2.461         | 3.897         |
| Anticipo de honorarios ad referendum       | 867          | 6.642         | 5.876         |
| Provisión honorarios a pagar ad referendum | (867)        | -             | -             |
| Créditos varios                            | 66           | 11.956        | 9.872         |
| Diversos en moneda nacional                | 208          | 849           | 1.599         |
| Diversos en moneda extranjera              | 1.762        | 6.036         | 6.279         |
| Previsión deudores incobrables             | (8)          | (14)          | (52)          |
|                                            | <b>3.293</b> | <b>27.930</b> | <b>27.471</b> |

### 15. CRÉDITOS Y CARGAS FISCALES

#### 15.1. CRÉDITOS FISCALES

##### No corrientes

|                                                 | 28.02.2025 | 29.02.2024 | 28.02.2023 |
|-------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| IVA crédito fiscal                              | 3          | 4          | 16         |
| Saldo a favor Impuesto a las ganancias          | -          | 469        | 471        |
| Anticipo impuesto a la Ganancia Mínima Presunta | 3          | 4          | 15         |
|                                                 | <b>6</b>   | <b>477</b> | <b>502</b> |

##### Corrientes

|                                                           |              |              |              |
|-----------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| IVA crédito fiscal                                        | 64           | 292          | 10           |
| Impuesto a las ganancias retenidos por terceros           | 1.632        | 909          | 1.576        |
| Saldo a favor Declaración Jurada impuesto a las ganancias | 820          | -            | -            |
| Otros créditos fiscales                                   | 85           | 121          | 146          |
|                                                           | <b>2.601</b> | <b>1.322</b> | <b>1.732</b> |

#### 15.2. CARGAS SOCIALES

##### Corrientes

|                                  | 28.02.2025 | 29.02.2024 | 28.02.2023 |
|----------------------------------|------------|------------|------------|
| Remuneraciones y cargas sociales | 48         | -          | -          |
|                                  | <b>48</b>  | <b>-</b>   | <b>-</b>   |

#### 15.3. CARGAS FISCALES

##### Corrientes

|                                      | 28.02.2025   | 29.02.2024 | 28.02.2023   |
|--------------------------------------|--------------|------------|--------------|
| IVA débito fiscal                    | -            | 315        | 77           |
| Ingresos Brutos a pagar              | -            | 85         | 144          |
| Provisión Acciones y participaciones | 2.743        | 355        | 525          |
| AFIP / AGIP - Planes de Pago         | -            | -          | 385          |
| Diversos                             | -            | 142        | 85           |
|                                      | <b>2.743</b> | <b>897</b> | <b>1.216</b> |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
Por Comisión Fiscalizadora



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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
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



EDGARDO KHAFIF  
Presidente

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

### 16. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

#### 16.1. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

##### Corrientes

|                                         | 28.02.2025   | 29.02.2024    | 28.02.2023   |
|-----------------------------------------|--------------|---------------|--------------|
| Deudores por alquiler                   | 1.695        | 3.585         | 1.790        |
| Deudores por venta en moneda extranjera | -            | 6.907         | 168          |
|                                         | <b>1.695</b> | <b>10.492</b> | <b>1.958</b> |

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

#### 16.2. INVERSIONES EN ACTIVOS FINANCIEROS

|                             | 28.02.2025     | 29.02.2024     | 28.02.2023     |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Bonos                       | 76.212         | 98.733         | 130.048        |
| Obligaciones negociables    | 3.848          | 16.039         | 23.798         |
| Letras del Estado           | 1.553          | -              | -              |
| Fondos comunes de inversión | 25.312         | 80.335         | 15.547         |
|                             | <b>106.925</b> | <b>195.107</b> | <b>169.393</b> |

#### 16.3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

|                                       | 28.02.2025   | 29.02.2024   | 28.02.2023   |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Caja (en moneda local y extranjera)   | 4.522        | 1.563        | 1.690        |
| Bancos (en moneda local y extranjera) | 1.075        | 985          | 5.181        |
| Equivalentes al efectivo              | 1.270        | -            | -            |
|                                       | <b>6.867</b> | <b>2.548</b> | <b>6.871</b> |

#### 16.4. DEUDAS FINANCIERAS

##### No corrientes

|                                                    | Tasa  | Vencimiento | 28.02.2025     | 29.02.2024     | 28.02.2023     |
|----------------------------------------------------|-------|-------------|----------------|----------------|----------------|
| Capital                                            | 8,50% | 12.2032     | 52.809         | -              | -              |
| Costos diferidos                                   |       |             | (356)          | -              | -              |
| <b>Obligaciones negociables Clase 7</b>            |       |             | <b>52.453</b>  | <b>-</b>       | <b>-</b>       |
| Capital                                            | 8,25% | 04.2030     | 61.561         | 81.577         | -              |
| Costos diferidos                                   |       |             | (383)          | (449)          | -              |
| <b>Obligaciones negociables Clase 5</b>            |       |             | <b>61.178</b>  | <b>81.128</b>  | <b>-</b>       |
| Capital                                            | 8,50% | 03.2027     | 10.449         | 83.825         | 74.721         |
| Costos diferidos                                   |       |             | (402)          | (554)          | (685)          |
| <b>Obligaciones negociables Clase 4</b>            |       |             | <b>10.047</b>  | <b>83.271</b>  | <b>74.036</b>  |
| Capital                                            | 5,98% | 04.2026     | 3.686          | -              | -              |
| Costos diferidos                                   |       |             | (13)           | (3)            | -              |
| <b>Obligaciones negociables Clase 6</b>            |       |             | <b>3.673</b>   | <b>(3)</b>     | <b>-</b>       |
| Capital                                            | 7,25% | 03.2024     | -              | -              | 117.689        |
| Costos diferidos                                   |       |             | -              | -              | (1.015)        |
| <b>Obligaciones negociables Clase 3</b>            |       |             | <b>-</b>       | <b>-</b>       | <b>116.674</b> |
| Deuda financiera garantizada (acciones preferidas) |       |             | -              | 12.330         | 13.536         |
| Costos directos IPO local                          |       |             | (13)           | -              | -              |
| Préstamos bancarios                                | 8,25% | 03.2026     | 8.837          | -              | -              |
|                                                    |       |             | <b>136.175</b> | <b>176.726</b> | <b>204.246</b> |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
Por Comisión Fiscalizadora



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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
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



EDGARDO KHAFIF  
Presidente



## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

### Corrientes

|                                         | Tasa  | Vencimiento | 28.02.2025    | 29.02.2024    | 28.02.2023   |
|-----------------------------------------|-------|-------------|---------------|---------------|--------------|
| Capital                                 | 7,25% | 03.2024     | -             | 50.452        | -            |
| Costos diferidos                        |       |             | -             | (528)         | -            |
| Intereses                               |       |             | -             | 1.626         | 3.792        |
| <b>Obligaciones negociables Clase 3</b> |       |             | <b>-</b>      | <b>51.550</b> | <b>3.792</b> |
| Intereses                               |       |             | 289           | 2.316         | 2.064        |
| <b>Obligaciones negociables Clase 4</b> |       |             | <b>289</b>    | <b>2.316</b>  | <b>2.064</b> |
| Intereses                               |       |             | 1.778         | 2.356         | -            |
| <b>Obligaciones negociables Clase 5</b> |       |             | <b>1.778</b>  | <b>2.356</b>  | <b>-</b>     |
| Capital                                 | 5,98% | 04.2025     | 3.578         | -             | -            |
| Capital                                 | 5,98% | 10.2025     | 3.578         | -             | -            |
| Costos diferidos                        |       |             | (24)          | -             | -            |
| Intereses                               |       |             | 250           | -             | -            |
| <b>Obligaciones negociables Clase 6</b> |       |             | <b>7.382</b>  | <b>-</b>      | <b>-</b>     |
| Intereses                               |       |             | 997           | -             | -            |
| <b>Obligaciones negociables Clase 7</b> |       |             | <b>997</b>    | <b>-</b>      | <b>-</b>     |
| Préstamos bancarios                     |       |             | 211           | -             | 1            |
|                                         |       |             | <b>10.657</b> | <b>56.222</b> | <b>5.857</b> |

### 16.4.1. PROGRAMA GLOBAL DE EMISIÓN DE ONs

Con fecha 29 de octubre de 2010, mediante la Resolución N° 16.441, la Comisión Nacional de Valores (CNV) autorizó la creación por parte de la Sociedad de un Programa de Obligaciones Negociables Simples (garantizadas o no, subordinadas o no y no convertibles en acciones) por un valor nominal de U\$S 250.000.000 (el "Programa"). Al día de la fecha el Programa continúa vigente en virtud de diferentes prórrogas, y ampliado hasta U\$S 500.000.000. Desde su creación y en el marco del Programa, la Sociedad ha emitido siete (7) series o clases de obligaciones negociables.

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 vigencia 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.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
Por Comisión Fiscalizadora



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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
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



EDGARDO KHAFIF  
Presidente

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

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.

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 29 de febrero de 2024, el saldo de capital pendiente y en circulación asciende Clase 3: 30.233.639.604 (valor nominal 35.114.564 dólares estadounidenses) con una tasa anual de 7,25%; Clase 4: 50.232.462.000 (valor nominal 58.342.000 dólares estadounidenses) con una tasa anual de 8,50% y Clase 5: 48.885.234.636 (valor nominal 56.777.276 dólares estadounidenses) con una tasa anual de 8,25%.

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.

El 8 de noviembre de 2024, la Sociedad ofreció a los tenedores de Obligaciones Negociables Clase 4 un canje voluntario por nuevas Obligaciones Negociables Clase 7, por un monto total de hasta US\$ 58.342.000. Este nuevo instrumento tiene vencimiento en diciembre de 2032 y una tasa de interés anual del 8,50%.

El canje no incluyó el pago de primas anticipadas, y la contraprestación consistió en otorgar 1 dólar de valor nominal de Obligaciones Negociables Clase 7 por cada 1 dólar de Obligaciones Negociables Clase 4. Los intereses de la Clase 7, emitida bajo la ley del Estado de Nueva York, se pagan semestralmente los días 11 de junio y 11 de diciembre de cada año. El 10 de diciembre de 2024, se concretó la operación, con la adhesión del 83,50% del valor nominal de las Obligaciones Negociables Clase 4 al canje propuesto.

Con fecha 11 de abril de 2025, la Sociedad efectuó el pago a los tenedores de las Obligaciones Negociables Clase 6, correspondiente a la amortización del 33% del capital original, por un monto total de US\$ 3.300.000.

Al 28 de febrero de 2025, el saldo de capital pendiente y en circulación era el siguiente:

- Clase 4: ARS 10.449 (valor nominal US\$ 9.636.737) con una tasa anual del 8,50%.
- Clase 5: ARS 61.561 (valor nominal US\$ 56.777.276) con una tasa anual del 8,25%.
- Clase 6: ARS 10.842 (valor nominal US\$ 10.000.000) con una tasa anual del 5,98%
- Clase 7: ARS 52.809 (valor nominal US\$ 48.705.263) con una tasa anual del 8,50%

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.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
Por Comisión Fiscalizadora



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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
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



EDGARDO KHAFIF  
Presidente

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Al 28 de febrero de 2025, 29 de febrero de 2024 y 28 de febrero de 2023, la Sociedad ha cumplido con las ratios financieras y con las obligaciones mencionadas precedentemente.

### 16.5. INFORMACIÓN SOBRE VALORES RAZONABLES DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS 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:

|                                               | Valor en libros |                |                | Valor razonable |                |                |
|-----------------------------------------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|
|                                               | 28.02.2025      | 29.02.2024     | 28.02.2023     | 28.02.2025      | 29.02.2024     | 28.02.2023     |
| <b>Activos financieros</b>                    |                 |                |                |                 |                |                |
| Inversiones en activos financieros            | 106.925         | 195.107        | 169.393        | 106.925         | 195.107        | 169.393        |
| Deudas comerciales y otras cuentas por cobrar | 1.695           | 10.492         | 1.958          | 1.695           | 10.492         | 1.958          |
| Efectivo                                      | 6.867           | 2.548          | 6.871          | 6.867           | 2.548          | 6.871          |
| <b>Total de activos financieros</b>           | <b>115.487</b>  | <b>208.147</b> | <b>178.222</b> | <b>115.487</b>  | <b>208.147</b> | <b>178.222</b> |
| <b>Pasivos financieros</b>                    |                 |                |                |                 |                |                |
| Deudas financieras                            | 146.832         | 232.948        | 210.103        | 256.285         | 79.051         | 125.985        |
| Deudas comerciales y otras deudas             | 8.880           | 473            | 1.896          | 8.880           | 473            | 1.896          |
| Otros pasivos financieros                     | 121.883         | 163.514        | 147.661        | 121.883         | 163.514        | 147.661        |
| <b>Total de pasivos financieros</b>           | <b>277.595</b>  | <b>396.935</b> | <b>359.660</b> | <b>387.048</b>  | <b>243.038</b> | <b>275.542</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 financieras 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

#### Inversión en activos financieros

|                                       | Nivel 1        | Nivel 2 | Nivel 3 | Total          |
|---------------------------------------|----------------|---------|---------|----------------|
| Bonos                                 | 76.212         | -       | -       | 76.212         |
| Obligaciones negociables              | 3.848          | -       | -       | 3.848          |
| Letras del Estado                     | 1.553          | -       | -       | 1.553          |
| Fondos comunes de inversión           | 25.312         | -       | -       | 25.312         |
| <b>Total al 28 de febrero de 2025</b> | <b>106.925</b> | -       | -       | <b>106.925</b> |
| <b>Total al 29 de febrero de 2024</b> | <b>195.107</b> | -       | -       | <b>195.107</b> |
| <b>Total al 28 de febrero de 2023</b> | <b>169.393</b> | -       | -       | <b>169.393</b> |

Durante los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2025, 29 de febrero de 2024 y 28 de febrero de 2023 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.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
Por Comisión Fiscalizadora



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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
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



EDGARDO KHAFIF  
Presidente

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

### 16.6. DEUDAS COMERCIALES Y OTRAS DEUDAS

|                             | 28.02.2025   | 29.02.2024 | 28.02.2023   |
|-----------------------------|--------------|------------|--------------|
| Deudas comerciales          | 8.692        | 437        | 1.861        |
| Provisión de gastos a pagar | 188          | 36         | 35           |
|                             | <b>8.880</b> | <b>473</b> | <b>1.896</b> |

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

### 16.7. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

|                                              | 28.02.2025     | 29.02.2024     | 28.02.2023     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Hipoteca a pagar                             | 121.883        | 163.514        | 147.661        |
|                                              | <b>121.883</b> | <b>163.514</b> | <b>147.661</b> |
| <b>Corrientes</b>                            |                |                |                |
| Deuda Compra terreno Av. del Libertador 7172 | -              | 22.989         | -              |
|                                              | <b>-</b>       | <b>22.989</b>  | <b>-</b>       |

### 16.8. VENCIMIENTO DE LOS PASIVOS FINANCIEROS

|                 | 28.02.2025     | 29.02.2024     | 28.02.2023     |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|
| Sin vencimiento | -              | -              | -              |
| Vencimiento     |                |                |                |
| Hasta 3 meses   | 14.961         | 56.695         | 7.753          |
| 3 a 6 meses     | 997            | 22.989         | -              |
| 6 a 9 meses     | 3.566          | -              | -              |
| 9 a 12 meses    | -              | -              | -              |
| 1 a 2 años      | 12.510         | 12.330         | 116.674        |
| 2 a 3 años      | 10.047         | -              | 13.536         |
| 3 a 4 años      | -              | 83.271         | -              |
| 4 a 5 años      | 121.883        | -              | 74.036         |
| Más de 5 años   | 113.631        | 244.639        | 147.661        |
| Total           | <b>277.595</b> | <b>419.924</b> | <b>359.660</b> |

### 17. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

| No corrientes                      | 28.02.2025   | 29.02.2024   | 28.02.2023   |
|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Depósitos en garantía              | 1.272        | 2.012        | 2.060        |
|                                    | <b>1.272</b> | <b>2.012</b> | <b>2.060</b> |
| <b>Corrientes</b>                  |              |              |              |
| Alquileres cobrados por adelantado | 194          | 787          | 2.199        |
| Depósitos en garantía              | 1.251        | 1.336        | 1.276        |
| Fondos de reparo                   | -            | 17           | 20           |
| Anticipo por venta de inmuebles    | 3.738        | -            | 864          |
| Deudas con los consorcios          | 600          | 830          | 843          |
|                                    | <b>5.783</b> | <b>2.970</b> | <b>5.202</b> |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
Por Comisión Fiscalizadora



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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
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



EDGARDO KHAFIF  
Presidente

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

### 18. CAPITALIZACIÓN Y ENDEUDAMIENTO

|                                              | 28.02.2025     | 29.02.2024       | 28.02.2023       |
|----------------------------------------------|----------------|------------------|------------------|
| Deuda a corto plazo - No garantizadas        | 36.948         | 83.551           | 14.171           |
| Deuda a largo plazo - Garantizadas           | -              | 12.330           | 13.536           |
| Deuda a largo plazo - No garantizadas        | 250.493        | 329.922          | 340.431          |
| <b>Total de Endeudamiento <sup>(1)</sup></b> | <b>287.441</b> | <b>425.803</b>   | <b>368.138</b>   |
| Total de Patrimonio                          | 602.089        | 928.226          | 1.046.265        |
| <b>Total de Capitalización</b>               | <b>889.530</b> | <b>1.354.029</b> | <b>1.414.403</b> |

1) El total de endeudamiento no incluye el Pasivo por impuesto diferido

### 19. ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

|                                                                         | Monto | Cambio vigente | 28.02.2025     | 29.02.2024     | 28.02.2023     |
|-------------------------------------------------------------------------|-------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>                                                 |       |                |                |                |                |
| Bancos en dólares estadounidense                                        | 0,5   | 1.044,25       | 489            | 2              | 2              |
| Bonos                                                                   | 73,0  | 1.044,25       | 76.212         | 98.733         | 130.048        |
| Obligaciones negociables                                                | 3,7   | 1.044,25       | 3.848          | 16.039         | 23.798         |
| <b>Total del activo corriente en moneda extranjera</b>                  |       |                | <b>80.549</b>  | <b>114.774</b> | <b>153.848</b> |
| <b>Total del activo en moneda extranjera</b>                            |       |                | <b>80.549</b>  | <b>114.774</b> | <b>153.848</b> |
| <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>                                              |       |                |                |                |                |
| Capital de las Obligaciones negociables Clase 4                         | 9,6   | 1.084,25       | 10.449         | 83.825         | 74.721         |
| Capital de las Obligaciones negociables Clase 5                         | 56,8  | 1.084,25       | 61.561         | 81.577         | -              |
| Capital de las Obligaciones negociables Clase 6                         | 3,4   | 1.084,25       | 3.686          | -              | -              |
| Capital de las Obligaciones negociables Clase 7                         | 48,7  | 1.084,25       | 52.809         | -              | -              |
| Deuda financiera garantizada (acciones preferidas)                      | -     | 1.084,25       | -              | 12.330         | 13.536         |
| Deudas bancarias                                                        | 8,2   | 1.084,25       | 8.837          | -              | -              |
| Hipoteca a pagar                                                        | 112,4 | 1.084,25       | 121.883        | 163.514        | 147.661        |
| Depósitos en garantía                                                   | 1,2   | 1.084,25       | 1.272          | 2.012          | 2.060          |
| <b>Total del pasivo no corriente en moneda extranjera</b>               |       |                | <b>260.497</b> | <b>343.258</b> | <b>237.978</b> |
| Capital de las Obligaciones negociables Clase 3                         | -     | 1.084,25       | -              | 50.452         | -              |
| Intereses devengados a pagar de de las Obligaciones negociables Clase 3 | -     | 1.084,25       | -              | 1.626          | 3.792          |
| Intereses devengados a pagar de de las Obligaciones negociables Clase 4 | 0,3   | 1.084,25       | 289            | 2.316          | 2.065          |
| Intereses devengados a pagar de de las Obligaciones negociables Clase 5 | 1,6   | 1.084,25       | 1.778          | 2.356          | -              |
| Capital de las Obligaciones negociables Clase 6                         | 6,6   | 1.084,25       | 7.156          | -              | -              |
| Intereses devengados a pagar de de las Obligaciones negociables Clase 6 | 0,2   | 1.084,25       | 250            | -              | -              |
| Intereses devengados a pagar de de las Obligaciones negociables Clase 7 | 0,9   | 1.084,25       | 997            | -              | -              |
| Depósitos en garantía                                                   | 1,2   | 1.084,25       | 1.251          | 1.336          | 1.276          |
| <b>Total del pasivo corriente en moneda extranjera</b>                  |       |                | <b>11.721</b>  | <b>58.086</b>  | <b>7.133</b>   |

Para las cuentas de activos se utilizó el tipo de cambio comprador según billete banco nación al 28 de febrero de 2025 que fue de 1.044,25  
 Para las cuentas de pasivo se utilizó el tipo de cambio vendedor según billete banco nación al 28 de febrero de 2025, que fue de 1.084,25

Firmado a efectos de su identificación  
 con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
 Por Comisión Fiscalizadora



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

Firmado a efectos de su identificación  
 con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
 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



EDGARDO KHAFFIF  
 Presidente

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

### 20. CAPITAL SOCIAL, RESERVAS Y OTROS RESULTADOS

#### 20.1. CAPITAL EMITIDO, SUSCRITO E INTEGRADO

|                                                                                            | 28.02.2025 | 29.02.2024 | 28.02.2023 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Acciones ordinarias, nominativas, de valor nominal \$1 cada una, con derecho a cinco votos | 373        | 373        | 373        |

Al 28 de febrero de 2025, 29 de febrero de 2024 y 28 de febrero de 2023, el capital emitido, suscrito e integrado de la Sociedad asciende a 373, y se presenta en valores nominales

El ajuste por inflación del Capital Social al 28 de febrero de 2025 se incluye en la cuenta "Ajuste de Capital", el cual asciende a 126.430.

#### 20.2. RESERVA LEGAL

|               | 28.02.2025 | 29.02.2024 | 28.02.2023 |
|---------------|------------|------------|------------|
| Reserva legal | 28.090     | 28.090     | 28.090     |

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

#### 20.3. 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 27.095.

#### 20.4. RESERVA VOLUNTARIA

Con fecha 25 de junio de 2024 se celebró la Asamblea 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 160.619 contra la reserva voluntaria. El saldo de dicha reserva voluntaria asciende a 777.428

#### 20.5. OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Durante los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2025, 29 de febrero de 2024 y 28 de febrero de 2023, la Sociedad ha reconocido otros resultados integrales 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 otros resultados integrales es el siguiente:

|                                                                                    | 28.02.2025       | 29.02.2024      | 28.02.2023      |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|-----------------|
| Otros resultados integrales al inicio del ejercicio                                | (45.566)         | (86.905)        | (55.375)        |
| Otros resultados integrales del ejercicio - reconocidos en el Estado de resultados | (98.935)         | 41.339          | (31.530)        |
| <b>Otros resultados integrales al cierre del ejercicio</b>                         | <b>(144.501)</b> | <b>(45.566)</b> | <b>(86.905)</b> |

### 21. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 28 de febrero de 2025, 29 de febrero de 2024 y 28 de febrero de 2023, no existen saldos con partes relacionadas.

Las operaciones con partes relacionadas se realizan de acuerdo con las condiciones de mercado.

La remuneración bruta del personal clave de la Sociedad, correspondiente a sueldos y gratificaciones, y cargas sociales al 28 de febrero de 2025, 29 de febrero de 2024 y 28 de febrero de 2023 asciende a 780, 426 y 546, 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. Adicionalmente, la Sociedad mantenía un crédito con personal clave por 32 al 28 de febrero de 2023.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
Por Comisión Fiscalizadora



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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
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



EDGARDO KHAFIF  
Presidente

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

### 22. RESTRICCIONES SOBRE LOS RESULTADOS NO ASIGNADOS

#### 22.1. 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. (Nota 16.2).

Al 28 de febrero de 2025 la reserva legal alcanzó el 20% del capital, por lo que no existe una restricción al resultado

#### 22.2. 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.

### 23. POLITICAS 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, riesgo crediticio y riesgo de liquidez.

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.

##### a) 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 28 de febrero de 2025, 29 de febrero de 2024 y 28 de febrero de 2023, dicho riesgo no existía por poseer el 100% de sus pasivos expuestos a tasa fija.

##### b) Riesgo inmobiliario

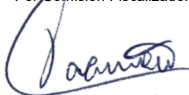
La Sociedad ha identificado los siguientes riesgos asociados a su cartera de bienes inmobiliarios:

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 tomarse 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.

##### c) 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).

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
Por Comisión Fiscalizadora



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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
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



EDGARDO KHAFIF  
Presidente



## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

### 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 expuesto 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.

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.

#### a) Créditos comerciales

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

#### b) Concentraciones de riesgo crediticio

Las concentraciones de riesgo crediticio, con respecto a los créditos comerciales, se relacionan con los arrendamientos a JP Morgan Services Argentina S.R.L., arrendatario que representan el 41% de los ingresos y créditos comerciales.

#### c) 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.

### Riesgo de liquidez

La Sociedad está expuesta al riesgo de liquidez, el cual se refiere a la posibilidad de no contar con fondos suficientes para cumplir con sus obligaciones financieras a medida que vencen, tanto en condiciones normales como en situaciones de tensión. Este riesgo puede surgir de diferencias en los plazos de vencimiento entre los activos y pasivos financieros.

La administración del riesgo de liquidez se basa en políticas y procedimientos establecidos por la Dirección Financiera, orientados a mantener un nivel adecuado de liquidez y líneas de crédito disponibles que permitan hacer frente oportunamente a las obligaciones contractuales. Estas políticas comprenden el seguimiento permanente del flujo de fondos proyectado, considerando distintos escenarios, así como la disponibilidad de fuentes de financiamiento a corto y largo plazo.

A continuación, se presenta un resumen de los pasivos financieros no derivados de la Sociedad clasificados por vencimiento, según los períodos contractuales remanentes a la fecha de cierre de los estados financieros:

|                                                              | Hasta 3<br>meses | de 3 a 12<br>meses | 1 a 5 años     | mas de 5<br>años | Total          |
|--------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|----------------|------------------|----------------|
| Deudas comerciales y otras cuentas por pagar                 | 8.880            | -                  | -              | -                | 8.880          |
| Obligaciones negociables                                     | 3.578            | 3.578              | 14.135         | 114.370          | 135.661        |
| Costos diferidos                                             | (12)             | (12)               | (415)          | (739)            | (1.178)        |
| Intereses devengados a pagar de las Obligaciones negociables | 2.304            | 997                | -              | -                | 3.301          |
| Deudas bancarias                                             | 211              | -                  | 8.837          | -                | 9.048          |
| Hipoteca a pagar                                             | -                | -                  | 121.883        | -                | 121.883        |
| <b>Total pasivos financieros</b>                             | <b>14.961</b>    | <b>4.563</b>       | <b>144.440</b> | <b>113.631</b>   | <b>277.595</b> |

La Sociedad considera que, con base en sus flujos operativos proyectados y sus fuentes disponibles de financiamiento, posee la capacidad suficiente para cubrir sus pasivos a medida que vencen.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
Por Comisión Fiscalizadora



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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
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



EDGARDO KHAFIF  
Presidente



## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

### 24. INVERSIONES EN SOCIEDADES CONTROLADAS

#### 24.1. RAGHSA REAL ESTATE

En abril de 2017, la Compañía decidió constituir como subsidiaria íntegramente controlada a RAGHSA REAL ESTATE LLC ("RAGHSA RE"), para buscar oportunidades de bienes raíces en Nueva York, Estados Unidos de Norteamérica. La sociedad fue constituida y se rige por las normas del estado de Delaware, Estados Unidos. En la misma fecha, RAGHSA RE formó a la subsidiaria PROPERTY46 LLC (la sociedad fue constituida y se rige por las normas del estado de Delaware, Estados Unidos), siendo RAGHSA RE su única accionista. Por su lado, PROPERTY46 LLC es titular de 50% de 638W47 LLC (la sociedad fue constituida y se rige por las normas del estado de Delaware, Estados Unidos). El 23 de mayo de 2017, 638W47 LLC compró la propiedad designada como "Bloque 1094, Lote 11" en la ciudad de Nueva York, por el precio total de U\$S 21.500.000.

Con fecha 17 de noviembre de 2020 RAGHSA RE formó la subsidiaria RAGHSA MANAGEMENT LLC, siendo RAGHSA RE su única accionista. La sociedad fue constituida y se rige por las normas del estado de Delaware, Estados Unidos.

Con fecha 19 de noviembre de 2020, RAGHSA RE constituyó una nueva sociedad denominada 1 USS HOLDINGS LLC. RAGHSA RE posee el 100% de la participación en 1 USS HOLDINGS LLC. La sociedad fue constituida y se rige por las normas del estado de Delaware, Estados Unidos. 1 USS HOLDINGS LLC adquirió 14TH STREET ASSOCIATES LP, una sociedad limitada de Delaware propietaria de un inmueble de aproximadamente 19.300 m2 totales y 16.100 m2 rentables, compuesto por 239 unidades funcionales destinadas al alquiler residencia en la ciudad de Nueva York por un valor de US\$ 211.375.000. La adquisición del inmueble fue realizada a través de 1 USS GP LLC y 1 USS LP LLC, sus subsidiarias constituidas a tal efecto (las sociedades fueron constituidas y se rigen por las normas del estado de Delaware, Estados Unidos).

Con fecha 24 de enero de 2024, RAGHSA RE constituyó una nueva sociedad denominada PROPERTY 46 EAST LLC, siendo RAGHSA RE su única accionista. La sociedad fue constituida y se rige por las normas del estado de Delaware, Estados Unidos. PROPERTY 46 EAST LLC adquirió un inmueble sito en 639 West 46 Street, New York, New York por US\$ 13.974.811

Todas las subsidiarias fueron constituidas el marco de las obligaciones establecidas para las "subsidiarias restringidas" en los Programas y Suplementos de las Obligaciones Negociables.

#### 24.2. ADMINISUR S.A.U.

Con fecha 11 de abril de 2022 se registró ADMINISUR 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

#### 24.3. ARGEXON S.A.

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.

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

Con fecha 21 de agosto de 2024, la Sociedad vendió la totalidad del paquete accionario de la subsidiaria ARGEXON S.A.

### 25. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL CIERRE DEL EJERCICIO QUE SE INFORMA

Con fecha 22 de abril de 2025, la Sociedad celebró un contrato de locación con J.P. Morgan Services Argentina S.R.L. y JPMorgan Chase Bank, National Association por la totalidad del edificio "Centro Empresarial Núñez", por un plazo de 10 años.

Este contrato constituye un hecho posterior que no requiere ajuste en los estados financieros al 28 de febrero de 2025, en tanto se refiere a una transacción surgida con posterioridad al cierre del ejercicio. No obstante, se revela por su relevancia significativa, dado su impacto futuro en los ingresos por arrendamiento y en la utilización del activo involucrado.

No existieron otros acontecimientos u operaciones entre la fecha de cierre de ejercicio y la emisión de los presentes estados financieros que no se encuentren reflejados en los mismos, salvo por lo mencionado en el párrafo precedente y en la nota 16.4.1.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
Por Comisión Fiscalizadora



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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
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



EDGARDO KHAFIF  
Presidente

# RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

## ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL SEPARADO POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 28 DE FEBRERO DE 2025, 29 DE FEBRERO DE 2024 Y 28 DE FEBRERO DE 2023

(Cifras expresadas en millones de pesos argentinos, a menos de que se indique lo contrario)

|                                                                            | 28.02.2025       | 29.02.2024       | 28.02.2023       |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Ingresos                                                                   | 32.860           | 40.705           | 40.756           |
| Costos                                                                     | (1.965)          | (1.214)          | (2.400)          |
| <b>Ganancia bruta</b>                                                      | <b>30.895</b>    | <b>39.491</b>    | <b>38.356</b>    |
| Gastos de administración                                                   | (9.644)          | (5.528)          | (10.598)         |
| Gastos de comercialización                                                 | (1.426)          | (1.706)          | (2.805)          |
| Otros resultados operativos, netos                                         | 666              | (729)            | (514)            |
| <b>Ganancia Operativa</b>                                                  | <b>20.491</b>    | <b>31.528</b>    | <b>24.439</b>    |
| Resultado por revaluación de propiedades de inversión                      | (244.780)        | (242.434)        | (163.649)        |
| Resultado por revaluación de propiedades de inversión en construcción      | 11.429           | -                | -                |
| Resultado por venta de propiedades de inversión, neto                      | -                | 270              | 7.280            |
| Resultado por venta de propiedades, planta y equipos, neto                 | -                | -                | 28               |
| Resultado por participación en otras sociedades                            | (101.663)        | 10.214           | (6.649)          |
| <b>Pérdida antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>  | <b>(314.523)</b> | <b>(200.422)</b> | <b>(138.551)</b> |
| Resultados financieros generados por activos                               | 4.538            | 33.618           | 4.880            |
| Resultados financieros generados por pasivos                               | (12.120)         | (17.340)         | (15.082)         |
| Diferencia de cambio, neta                                                 | (33.482)         | (268.803)        | (179.449)        |
| Resultado por posición monetaria, neta                                     | 76.767           | 182.096          | 95.643           |
| <b>Ganancia (Pérdida) financiera, neta</b>                                 | <b>35.703</b>    | <b>(70.429)</b>  | <b>(94.008)</b>  |
| <b>Pérdida antes de impuesto a las ganancias</b>                           | <b>(278.820)</b> | <b>(270.851)</b> | <b>(232.559)</b> |
| Impuesto a las ganancias                                                   | 64.384           | 110.232          | 110.801          |
| <b>Pérdida neta del ejercicio</b>                                          | <b>(214.436)</b> | <b>(160.619)</b> | <b>(121.758)</b> |
| <b>Otros resultados integrales</b>                                         |                  |                  |                  |
| <u>Partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente a resultados:</u> |                  |                  |                  |
| Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero <sup>(1)</sup>    | (98.935)         | 41.339           | (31.530)         |
| <b>Total de otros resultados integrales del ejercicio</b>                  | <b>(98.935)</b>  | <b>41.339</b>    | <b>(31.530)</b>  |
| <b>Pérdida integral total del ejercicio</b>                                | <b>(313.371)</b> | <b>(119.280)</b> | <b>(153.288)</b> |
| <b>Pérdida por acción del ejercicio</b>                                    |                  |                  |                  |
| Básica y diluida                                                           | (574,90)         | (430,61)         | (326,43)         |

(1) No genera impacto en impuesto a las ganancias

Las notas 1 a 3 y los estados contables consolidados son parte integrante y deben leerse conjuntamente con los presentes estados financieros separados

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
Por Comisión Fiscalizadora



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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
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



EDGARDO KHAFIF  
Presidente

# RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

## ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADPS POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 28 DE FEBRERO DE 2025, 29 DE FEBRERO DE 2024 Y 28 DE FEBRERO DE 2023

(Cifras expresadas en millones de pesos argentinos, a menos de que se indique lo contrario)

|                                                    | 28.02.2025     | 29.02.2024       | 28.02.2023       |
|----------------------------------------------------|----------------|------------------|------------------|
| <b>ACTIVOS</b>                                     |                |                  |                  |
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>                         |                |                  |                  |
| Propiedades de inversión                           | 717.805        | 806.648          | 1.123.144        |
| Propiedades, planta y equipo                       | 901            | 344              | 432              |
| Propiedades de inversión en construcción           | 40.580         | 167.145          | 119.385          |
| Inversión Permanente                               | 215.688        | 411.222          | 353.930          |
| Otros créditos no financieros                      | 105            | 1                | 112              |
| Crédito por Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta | 66             | 110              | 415              |
| Créditos fiscales                                  | 6              | 482              | 502              |
| <b>Total del activo no corriente</b>               | <b>975.151</b> | <b>1.385.952</b> | <b>1.597.920</b> |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>                            |                |                  |                  |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar    | 1.650          | 3.519            | 1.247            |
| Créditos fiscales                                  | 2.581          | 1.225            | 1.696            |
| Otros créditos no financieros                      | 879            | 1.457            | 3.653            |
| Inversiones en activos financieros                 | 5.792          | 67.837           | 41.046           |
| Efectivo y equivalentes al efectivo                | 4.591          | 140              | 145              |
| <b>Total del activo corriente</b>                  | <b>15.493</b>  | <b>74.178</b>    | <b>47.787</b>    |
| <b>Total del activo</b>                            | <b>990.644</b> | <b>1.460.130</b> | <b>1.645.707</b> |
| <b>PATRIMONIO Y PASIVOS</b>                        |                |                  |                  |
| <b>PATRIMONIO NETO</b>                             |                |                  |                  |
| <b>Total del Patrimonio Neto</b>                   | <b>602.089</b> | <b>915.460</b>   | <b>1.034.740</b> |
| <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>                         |                |                  |                  |
| Deudas financieras                                 | 136.175        | 164.395          | 190.710          |
| Pasivo por impuesto diferido                       | 231.809        | 296.193          | 406.425          |
| Otros pasivos no financieros                       | 1.272          | 2.012            | 2.060            |
| <b>Total del pasivo no corriente</b>               | <b>369.256</b> | <b>462.600</b>   | <b>599.195</b>   |
| <b>PASIVO CORRIENTE</b>                            |                |                  |                  |
| Deudas financieras                                 | 10.657         | 56.222           | 5.859            |
| Deudas comerciales y otras deudas                  | 782            | 254              | 1.788            |
| Cargas sociales                                    | 48             | 83               | 53               |
| Cargas fiscales                                    | 2.743          | 803              | 1.092            |
| Otros pasivos financieros                          | -              | 22.989           | -                |
| Otros pasivos no financieros                       | 5.069          | 1.719            | 2.980            |
| <b>Total del pasivo corriente</b>                  | <b>19.299</b>  | <b>82.070</b>    | <b>11.772</b>    |
| <b>Total del pasivo</b>                            | <b>388.555</b> | <b>544.670</b>   | <b>610.967</b>   |
| <b>Total del pasivo y patrimonio neto</b>          | <b>990.644</b> | <b>1.460.130</b> | <b>1.645.707</b> |

Las notas 1 a 3 y los estados contables consolidados son parte integrante y deben leerse conjuntamente con los presentes estados financieros separados

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
Por Comisión Fiscalizadora

  
ISABEL CAAMAÑO  
Síndico Titular

Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
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. GONI - Socio  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102

  
EDGARDO KHAFIF  
Presidente

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

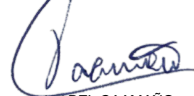
### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO SEPARADO POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 28 DE FEBRERO DE 2025, 29 DE FEBRERO DE 2024 Y 28 DE FEBRERO DE 2023

(Cifras expresadas en millones de pesos argentinos, a menos de que se indique lo contrario)

|                                                                            | Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante |                          |                   |               |                                    |                    |                            |                         |           |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|---------------|------------------------------------|--------------------|----------------------------|-------------------------|-----------|
|                                                                            | Aporte de los propietarios                              |                          |                   | Reservas      |                                    |                    |                            | Resultados no asignados | Total     |
|                                                                            | Capital Social                                          | Ajuste de Capital Social | Primas de emisión | Reserva Legal | Reserva Especial - Aplicación NIIF | Reserva Voluntaria | Oros Resultados Integrales |                         |           |
| Saldos al 29 de febrero de 2024                                            | 373                                                     | 126.430                  | 1.610             | 28.090        | 27.095                             | 938.047            | (45.566)                   | (160.619)               | 915.460   |
| Pérdida neta del ejercicio                                                 | -                                                       | -                        | -                 | -             | -                                  | -                  | -                          | (214.436)               | (214.436) |
| Otros resultados integrales del ejercicio                                  | -                                                       | -                        | -                 | -             | -                                  | -                  | (98.935)                   | -                       | (98.935)  |
| Pérdida integral del ejercicio                                             | -                                                       | -                        | -                 | -             | -                                  | -                  | (98.935)                   | (214.436)               | (313.371) |
| Desafectación de reservas aprobada por la Asamblea del 25 de junio de 2024 | -                                                       | -                        | -                 | -             | -                                  | (160.619)          | -                          | 160.619                 | -         |
| Saldos al 28 de febrero de 2025                                            | 373                                                     | 126.430                  | 1.610             | 28.090        | 27.095                             | 777.428            | (144.501)                  | (214.436)               | 602.089   |

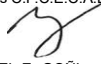
|                                                                            | Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante |                          |                   |               |                                    |                    |                            | Total     |                         |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|---------------|------------------------------------|--------------------|----------------------------|-----------|-------------------------|
|                                                                            | Aporte de los propietarios                              |                          |                   | Reservas      |                                    |                    |                            |           |                         |
|                                                                            | Capital Social                                          | Ajuste de Capital Social | Primas de emisión | Reserva Legal | Reserva Especial - Aplicación NIIF | Reserva Voluntaria | Oros Resultados Integrales |           | Resultados no asignados |
| Saldos al 28 de febrero de 2023                                            | 373                                                     | 126.430                  | 1.610             | 28.090        | 27.095                             | 1.212.394          | (86.905)                   | (274.347) | 1.034.740               |
| Pérdida neta del ejercicio                                                 | -                                                       | -                        | -                 | -             | -                                  | -                  | -                          | (160.619) | (160.619)               |
| Otros resultados integrales del ejercicio                                  | -                                                       | -                        | -                 | -             | -                                  | -                  | 41.339                     | -         | 41.339                  |
| Pérdida integral del ejercicio                                             | -                                                       | -                        | -                 | -             | -                                  | -                  | 41.339                     | (160.619) | (119.280)               |
| Desafectación de reservas aprobada por la Asamblea del 29 de junio de 2023 | -                                                       | -                        | -                 | -             | -                                  | (274.347)          | -                          | 274.347   | -                       |
| Saldos al 29 de febrero de 2024                                            | 373                                                     | 126.430                  | 1.610             | 28.090        | 27.095                             | 938.047            | (45.566)                   | (160.619) | 915.460                 |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
Por Comisión Fiscalizadora



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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
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



EDGARDO KHAFIF  
Presidente

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO SEPARADO POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 28 DE FEBRERO DE 2025, 29 DE FEBRERO DE 2024 Y 28 DE FEBRERO DE 2023

(Cifras expresadas en millones de pesos argentinos, a menos de que se indique lo contrario)

|                                                                           | Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante |                          |                   |               |                                    |                    |                            |           |                         |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|---------------|------------------------------------|--------------------|----------------------------|-----------|-------------------------|
|                                                                           | Aporte de los propietarios                              |                          |                   | Reservas      |                                    |                    |                            | Total     |                         |
|                                                                           | Capital Social                                          | Ajuste de Capital Social | Primas de emisión | Reserva Legal | Reserva Especial - Aplicación NIIF | Reserva Voluntaria | Oros Resultados Integrales |           | Resultados no asignados |
| Saldos al 28 de febrero de 2022                                           | 373                                                     | 126.430                  | 1.610             | 25.332        | 27.095                             | 953.395            | (55.375)                   | 109.168   | 1.188.028               |
| Pérdida neta del ejercicio                                                | -                                                       | -                        | -                 | -             | -                                  | -                  | -                          | (121.758) | (121.758)               |
| Otros resultados integrales del ejercicio                                 | -                                                       | -                        | -                 | -             | -                                  | -                  | (31.530)                   | -         | (31.530)                |
| Pérdida integral del ejercicio                                            | -                                                       | -                        | -                 | -             | -                                  | -                  | (31.530)                   | (121.758) | (153.288)               |
| Constitución de reservas aprobada por la Asamblea del 27 de junio de 2022 | -                                                       | -                        | -                 | 2.758         | -                                  | 258.999            | -                          | (261.757) | -                       |
| Saldos al 28 de febrero de 2023                                           | 373                                                     | 126.430                  | 1.610             | 28.090        | 27.095                             | 1.212.394          | (86.905)                   | (274.347) | 1.034.740               |

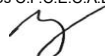
Las notas 1 a 3 y los estados contables consolidados son parte integrante y deben leerse conjuntamente con los presentes estados financieros separados

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
Por Comisión Fiscalizadora



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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
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. GONI – 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 DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADOS POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 28 DE FEBRERO DE 2025, 29 DE FEBRERO DE 2024 Y 28 DE FEBRERO DE 2023

(Cifras expresadas en millones de pesos argentinos, a menos de que se indique lo contrario)

|                                                                                             | 28.02.2025       | 29.02.2024      | 28.02.2023       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|------------------|
| <b>Actividades de operación</b>                                                             |                  |                 |                  |
| Total de otro resultados integrales del ejercicio                                           | (313.371)        | (119.280)       | (153.288)        |
| Impuesto a las ganancias                                                                    | (64.384)         | (110.232)       | (110.801)        |
| Diferencia de cambio, neta                                                                  | 33.482           | 268.803         | 179.449          |
| Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero                                    | 98.935           | (41.339)        | 31.530           |
| <b>Ajustes para conciliar la pérdida neta del período con los flujos netos de efectivo:</b> |                  |                 |                  |
| Depreciación de propiedades, planta y equipo                                                | 171              | 120             | 115              |
| Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión                                | 244.780          | 242.434         | 163.649          |
| Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión en construcción                | (11.429)         | -               | -                |
| Intereses perdidos                                                                          | 2.633            | 7.054           | 10.163           |
| Resultado por venta de Propiedad, planta y equipo, neta                                     | -                | -               | (28)             |
| Resultado por venta de Propiedades de Inversión                                             | -                | (1.025)         | (7.962)          |
| Resultado participación permanente                                                          | 101.663          | (10.214)        | 6.649            |
| <b>Actividades Operativas</b>                                                               |                  |                 |                  |
| Aumento de deudas comerciales y otras deudas                                                | -                | (2.272)         | -                |
| Aumento de inversiones en activos financieros                                               | -                | 15.181          | (830)            |
| Disminución / (Aumento) de otros créditos no financieros                                    | 492              | (14.914)        | (82.200)         |
| (Aumento) / Disminución de créditos fiscales                                                | (880)            | 492             | (7.696)          |
| Disminución / (Aumento) de Intangibles                                                      | -                | -               | 1.442            |
| Disminución de propiedad, planta y equipo                                                   | -                | -               | 426              |
| Disminución de crédito por impuesto a la Ganancia Mínima Presunta                           | 44               | 305             | -                |
| Disminución de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar                      | -                | (3.897)         | -                |
| Aumento de cargas sociales                                                                  | 48               | -               | (1.289)          |
| Aumento / (Disminución) de cargas fiscales                                                  | 1.857            | (259)           | -                |
| Disminución de deudas financieras                                                           | -                | (250.867)       | 600              |
| Aumento de otros pasivos financieros                                                        | -                | 22.989          | (151.698)        |
| (Disminución) / Aumento de otros pasivos no financieros                                     | 2.108            | (1.307)         | -                |
| Aumento de provisiones                                                                      | -                | -               | 441              |
| <b>Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades de operación</b>        | <b>96.149</b>    | <b>1.772</b>    | <b>(121.328)</b> |
| <b>Actividades de inversión</b>                                                             |                  |                 |                  |
| Participación en sociedades                                                                 | (56.205)         | (24.121)        | (85.895)         |
| Adquisición de propiedad planta y equipo                                                    | (731)            | (32)            | (314)            |
| Adquisición de propiedades de inversión en construcción                                     | (44.485)         | (39.502)        | (25.440)         |
| Venta de propiedades de inversión                                                           | -                | 41.947          | 183.484          |
| Venta de propiedades, planta y equipo                                                       | -                | -               | 28               |
| Propiedades de inversión (Corresponde al ajuste por inflación)                              | -                | 44.413          | 44.479           |
| <b>Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades de inversión</b>    | <b>(101.421)</b> | <b>22.705</b>   | <b>116.342</b>   |
| <b>Actividades de financiación</b>                                                          |                  |                 |                  |
| Intereses pagados                                                                           | (10.360)         | (2.189)         | (9.536)          |
| Préstamos cancelados (capital)                                                              | (29.962)         | (21.413)        | -                |
| Préstamos recibidos                                                                         | 211              | -               | 1                |
| Disminución de deudas comerciales y otras cuentas por cobrar                                | 1.869            | -               | -                |
| Disminución de inversiones en activos financieros                                           | 71.623           | -               | -                |
| Aumento de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar                          | 528              | -               | -                |
| Disminución de otros pasivos financieros                                                    | (22.989)         | -               | -                |
| <b>Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de financiación</b> | <b>10.920</b>    | <b>(23.602)</b> | <b>(9.535)</b>   |
| <b>Resultados Financieros y por Tenencia del efectivo y sus equivalentes</b>                | <b>(1.197)</b>   | <b>(880)</b>    | <b>13.151</b>    |
| <b>Aumento (Disminución) neto de efectivo</b>                                               | <b>4.451</b>     | <b>(5)</b>      | <b>(1.370)</b>   |
| Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio                                               | 140              | 145             | 1.515            |
| Efectivo y equivalentes al efectivo al cierre                                               | 4.591            | 140             | 145              |

Las notas 1 a 3 y los estados contables consolidados son parte integrante y deben leerse conjuntamente con los presentes estados financieros separados

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
Por Comisión Fiscalizadora



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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
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



EDGARDO KHAFIF  
Presidente

# RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

(Cifras expresadas en millones de pesos – Notas 2.2.1., 2.2.2. y 2.2.3 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 ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2025 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 descriptos en los estados financieros consolidados adjuntos, correspondiente al ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2025.

Los presentes estados financieros separados se presentan en millones 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

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.

#### 2.1. RAGHSA REAL ESTATE

En abril de 2017, la Compañía decidió constituir como subsidiaria íntegramente controlada a RAGHSA REAL ESTATE LLC ("RAGHSA RE"), para buscar oportunidades de bienes raíces en Nueva York, Estados Unidos de Norteamérica. La sociedad fue constituida y se rige por las normas del estado de Delaware, Estados Unidos. En la misma fecha, RAGHSA RE formó a la subsidiaria PROPERTY46 LLC (la sociedad fue constituida y se rige por las normas del estado de Delaware, Estados Unidos), siendo RAGHSA RE su única accionista. Por su lado, PROPERTY46 LLC es titular de 50% de 638W47 LLC (la sociedad fue constituida y se rige por las normas del estado de Delaware, Estados Unidos). El 23 de mayo de 2017, 638W47 LLC compró la propiedad designada como "Bloque 1094, Lote 11" en la ciudad de Nueva York, por el precio total de U\$S 21.500.000.

Con fecha 17 de noviembre de 2020 RAGHSA RE formó la subsidiaria RAGHSA MANAGEMENT LLC, siendo RAGHSA RE su única accionista. La sociedad fue constituida y se rige por las normas del estado de Delaware, Estados Unidos.

Con fecha 19 de noviembre de 2020, RAGHSA RE constituyó una nueva sociedad denominada 1 USS HOLDINGS LLC. RAGHSA RE posee el 100% de la participación en 1 USS HOLDINGS LLC. La sociedad fue constituida y se rige por las normas del estado de Delaware, Estados Unidos. 1 USS HOLDINGS LLC adquirió 14TH STREET ASSOCIATES LP, una sociedad limitada de Delaware propietaria de un inmueble de aproximadamente 19.300 m2 totales y 16.100 m2 rentables, compuesto por 239 unidades funcionales destinadas al alquiler residencia en la ciudad de Nueva York por un valor de US\$ 211.375.000. La adquisición del inmueble fue realizada a través de 1 USS GP LLC y 1 USS LP LLC, sus subsidiarias constituidas a tal efecto (las sociedades fueron constituidas y se rigen por las normas del estado de Delaware, Estados Unidos).

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
Por Comisión Fiscalizadora



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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
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



EDGARDO KHAFIF  
Presidente



## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Con fecha 24 de enero de 2024, RAGHSA RE constituyó una nueva sociedad denominada PROPERTY 46 EAST LLC, siendo RAGHSA RE su única accionista. La sociedad fue constituida y se rige por las normas del estado de Delaware, Estados Unidos. PROPERTY 46 EAST LLC adquirió un inmueble sito en 639 West 46 Street, New York, New York por US\$ 13.974.811

Todas las subsidiarias fueron constituidas el marco de las obligaciones establecidas para las “subsidiarias restringidas” en los Programas y Suplementos de las Obligaciones Negociables.

### 2.2. ADMINSTR S.A.U.

Con fecha 11 de abril de 2022 se registró ADMINSTR 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

### 2.3. ARGEXON S.A.

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.

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

Con fecha 21 de agosto de 2024, la Sociedad vendió la totalidad del paquete accionario de la subsidiaria ARGEXON S.A.

### 3. PARTICIPACIÓN EN SUBSIDIARIAS

| Nombre de la Sociedad  | % de participación |            |            | Participación de la Sociedad sobre el patrimonio |                |                | Participación de la Sociedad sobre el resultado integral |               |                |
|------------------------|--------------------|------------|------------|--------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------------------------------------------------|---------------|----------------|
|                        | 28.02.2025         | 29.02.2024 | 28.02.2023 | 28.02.2025                                       | 29.02.2024     | 28.02.2023     | 28.02.2025                                               | 29.02.2024    | 28.02.2023     |
| Raghsa Real Estate LLC | 100%               | 100%       | 100%       | 215.640                                          | 397.374        | 341.444        | (92.367)                                                 | 10.517        | 187            |
| AdminSur S.A.U.        | 100%               | 100%       | 100%       | 48                                               | 18             | 1              | 29                                                       | 27            | -              |
| Argexon S.A. (*)       | -                  | 52%        | 52%        | -                                                | 13.830         | 12.485         | (9.325)                                                  | (330)         | (6.836)        |
|                        |                    |            |            | <b>215.688</b>                                   | <b>411.222</b> | <b>353.930</b> | <b>(101.663)</b>                                         | <b>10.214</b> | <b>(6.649)</b> |

(\*) La participación sobre Argexon S.A. fue vendida el 21 de agosto de 2024

A continuación, se detalla información adicional sobre las inversiones en Sociedades controladas:

| Nombre de la Sociedad  | País           | Actividad principal                                                                                                                                                                                                                                                                            | Acciones ordinarias<br>1 voto | Capital social<br>(valor nominal) | Resultado del ejercicio | Patrimonio |
|------------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|------------|
| Raghsa Real Estate LLC | Estados Unidos | Poseer, desarrollar, reurbanizar, mejorar, renovar, reacondicionar, construir, rehabilitar, licenciar, administrar, operar, alquilar, arrendar, mantener, financiar, refinanciar, hipotecar, gravar, vender, transferir, intercambiar y de otra manera tratar de disponer de bienes inmuebles. | 229.785.100                   | 239.953                           | (92.368)                | 215.640    |
| AdminSur S.A.U.        | Argentina      | Administración de inmuebles, adquisición, construcción, arrendamiento y compraventa de inmuebles para oficinas y/o viviendas, como así también actividades de financiación de ventas de dichos inmuebles.                                                                                      | 100.000                       | 100.000                           | 30                      | 48         |

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
Por Comisión Fiscalizadora



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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 09-05-2025  
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



EDGARDO KHAFIG  
Presidente

## INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

A los señores Accionistas de  
**RAGHSA SOCIEDAD ANONIMA**

### Opinión

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 ejercicio económico finalizado el 28 de febrero de 2025 y las notas que los complementan. Además, hemos examinado la Memoria del Directorio, correspondiente a dicho ejercicio. La preparación y emisión de los mencionados estados financieros es responsabilidad de la sociedad en ejercicio de sus funciones exclusivas.

En nuestra opinión los estados contables mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial, así como los resultados y el flujo de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha de conformidad con las normas contables profesionales vigentes en la CABA, y normas de la CNV. Asimismo, en nuestra opinión la memoria de los administradores cumple con los requisitos legales y estatutarios, resultando las afirmaciones acerca de la gestión y de las perspectivas futuras de exclusiva responsabilidad de la dirección.

### Fundamento de la opinión

Nuestro examen fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren que los exámenes de los estados financieros se efectúen de acuerdo con las normas de auditoría vigentes, e incluyan la verificación de la razonabilidad de la información significativa de los documentos examinados y su congruencia con la restante información sobre 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 el trabajo realizado por los auditores externos de la Sociedad, Marinozzi - Mazzitelli & Asociados S.R.L., quienes emitieron su opinión sin salvedades en la misma fecha que este informe. Una auditoría requiere que el auditor planifique y desarrolle su tarea con el objetivo de obtener un grado razonable de seguridad acerca de la inexistencia de manifestaciones no veraces o errores significativos en los estados financieros. Una auditoría incluye examinar, sobre bases selectivas, los elementos de juicio que respaldan la información expuesta en los estados financieros, así como evaluar las normas contables utilizadas, las estimaciones significativas efectuadas por la Sociedad y la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto. No hemos evaluado los criterios empresarios de administración, financiación, comercialización y explotación, dado que ellos son de incumbencia exclusiva del Directorio y de la Asamblea.

Asimismo, en relación con la Memoria del Directorio correspondiente al ejercicio económico finalizado el 28 de febrero de 2025, hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo N° 66 de la Ley General de Sociedades N° 19.550, Ley 26.831 y sus modificatorias y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros financieros de RAGHSA S.A. y otra documentación pertinente.

Hemos verificado el cumplimiento en lo que respecta al estado de garantías de los Directores a la fecha de presentación de los estados financieros al 28 de febrero de 2025, conforme lo establecido en el punto 1.4 del Anexo I de la Resolución Técnica N° 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

Basados en el trabajo realizado, con el alcance descrito más arriba, informamos que:

- a) En nuestra opinión, los estados financieros de RAGHSA S.A. reflejan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, su situación financiera al 28 de febrero de 2025, su resultado integral, las variaciones en su patrimonio y el flujo de efectivo por el ejercicio económico finalizado en dicha fecha, de acuerdo con normas contables profesionales vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y normas de la CNV;
- b) No tenemos observaciones que formular, en materia de nuestra competencia, en relación con la Memoria del Directorio, siendo las afirmaciones sobre hechos futuros responsabilidad exclusiva del Directorio;
- c) Respecto de la independencia de los auditores externos y sobre la calidad de las políticas de auditoría aplicadas por el mismo y de las políticas de contabilización de RAGHSA S.A., el informe de los auditores externos incluye la manifestación de haber aplicado las normas de auditoría vigentes en Argentina, que comprenden los requisitos de independencia, y no contiene salvedades en relación a la aplicación de dichas normas y de las normas contables profesionales vigentes en Argentina, no teniendo observación alguna respecto de las políticas de contabilización referidas;
- d) Se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por la Resolución N° 797/2019 de la Comisión Nacional de Valores en relación con la presentación del informe de cumplimiento del Código de Gobierno Societario.

- e) Dejamos expresa mención que somos independientes de RAGHSA S.A. y hemos cumplido con los demás requisitos de ética de conformidad con el código de ética del CPCECABA. Consideramos que los elementos de juicio obtenidos proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

En ejercicio del control de legalidad que nos compete, hemos aplicado durante el ejercicio los restantes procedimientos descriptos 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, 9 de mayo de 2025

Por Comisión Fiscalizadora

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Isabel Caamaño', with a stylized flourish at the end.

ISABEL CAAMAÑO

Síndico Titular Contadora Público U.B.A:

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

## **INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR AUDITORES INDEPENDIENTES**

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

### **1. Informe sobre la auditoría de los estados financieros consolidados**

#### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA ("la Sociedad") y sus subsidiarias mencionadas en la nota 2.2.4 a dichos estados consolidados (en conjunto con la Sociedad, el Grupo), que comprenden: (a) el estado consolidado de situación financiera al 28 de febrero de 2025, (b) los estados del resultado integral consolidados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, y (c) la información explicativa expuesta en las notas 1 a 25 de los estados financieros consolidados, que incluye un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera consolidada de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA y sus subsidiarias al 28 de febrero de 2025, así como su resultado integral consolidado, de cambios en el patrimonio y de los flujos de su efectivo consolidados correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### **2. Fundamento de la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB, por su sigla en inglés) y adoptadas como normas de auditoría en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 32 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los Auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código del IESBA), al cual remite la Resolución Técnica N° 34 de la FACPCE, junto con los requerimientos que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de CABA.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y apropiada para nuestra opinión.

### **3. Cuestiones clave de auditoría**

La cuestión clave de la auditoría es aquella cuestión que, según nuestro juicio profesional, ha sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados correspondientes al presente ejercicio. Esta cuestión ha sido tratada en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esa cuestión.

#### **Reconocimiento de ingresos**

##### **Ver nota 3 a los estados financieros consolidados**

#### **Descripción de la cuestión**

Los ingresos por alquiler se basan en contratos de arrendamiento donde existe un proceso estándar para registrarlos, que es generado por el sistema. Existen ciertas transacciones dentro de los ingresos que requieren un enfoque de auditoría adicional debido a un mayor riesgo inherente de error debido a su naturaleza. Estos incluyen las diferencias de cambio generadas al momento de facturación y al

momento de cobro. Estos saldos requieren ajustes hechos a los ingresos de alquiler para asegurar que los ingresos se registran de forma lineal a lo largo del contrato de arrendamiento.

**Tratamiento de la cuestión en nuestra auditoría:**

- Hemos entendido cada una de las políticas de reconocimiento de ingresos y como estas se aplican, incluyendo los controles relevantes.
- Hemos realizado pruebas de corte de operaciones para una muestra de transacciones de ingresos alrededor de la fecha de cierre, para comprobar que se registraban en el periodo correcto.
- Realizamos pruebas de muestreo sobre transacciones individuales, cotejándolas con facturas de ventas y contratos.
- Realizamos revisiones analíticas mensuales para identificar tendencias inusuales en las ventas.
- Recálculo de las operaciones en moneda extranjera con el tipo de cambio vigente al momento de la facturación y el cobro.

**4. Información distinta de los estados financieros consolidados y del informe de auditoría correspondiente (Otra información)**

El Directorio de la Sociedad es responsable de la otra información, que comprende la Reseña Informativa al 28 de febrero de 2025 y la Memoria, incluyendo el informe sobre el Código de Gobierno Societario. Esta otra información es distinta de los estados financieros consolidados y de nuestro informe de auditoría correspondiente.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y, por lo tanto, no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta.

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

**5. Responsabilidades del Directorio y del Comité de Auditoría de la Sociedad en relación con los estados financieros consolidados**

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

En la preparación de los estados financieros consolidados, el Directorio de la Sociedad es responsable de la evaluación de la capacidad del Grupo de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si el Directorio tuviera intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

El Comité de Auditoría de la Sociedad es responsable de la supervisión del proceso de información financiera del Grupo.

**6. Responsabilidades de los Auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados**

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y apropiados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Directorio de la Sociedad.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por el Directorio de la Sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son apropiadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Obtenemos elementos de juicio suficientes y apropiados en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

También proporcionamos al Directorio y al Comité de Auditoría de la Sociedad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con independencia, y comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con el Directorio y con el Comité de Auditoría de la Sociedad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del presente ejercicio y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque puede perverse razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

## 7. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con las normas aplicables de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y de la Comisión Nacional de Valores (CNV).
- b) Las cifras de los estados financieros consolidados adjuntos surgen de aplicar los procedimientos de consolidación establecidos por las NIIF a partir de los estados financieros separados de las sociedades que integran el Grupo.
- c) Los estados financieros separados de la Sociedad controladora surgen de sus registros contables que, en sus aspectos formales, han sido llevados de conformidad con las disposiciones legales vigentes.
- d) Los estados financieros consolidados adjuntos se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventarios y balances de la Sociedad controladora.
- e) En cumplimiento de las normas aplicables de la CNV, informamos las siguientes relaciones porcentuales correspondientes a los honorarios facturados directa o indirectamente por nuestra sociedad profesional:
  - 1. cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la Sociedad, y el total de honorarios por todo concepto, incluidos los servicios de auditoría: 100%.
  - 2. cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la Sociedad y el total de honorarios por servicios de auditoría facturados a la Sociedad y a sus sociedades controladas y vinculadas: 100%.
  - 3. cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la Sociedad y el total de honorarios por todo concepto facturados a la Sociedad y sus sociedades controladas y vinculadas por todo concepto, incluidos los servicios de auditoría: 100%.
- f) Según surge de los registros contables de la Sociedad controladora mencionados en el apartado b) de este capítulo, el pasivo devengado al 28 de febrero de 2025 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a 34.209.978 y no era exigible a esa fecha.
- g) Hemos aplicado en la Sociedad controladora los procedimientos sobre prevención del lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previstos en la Resolución CD N° 77/2011 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 9 de mayo de 2025.

**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 AUDITORÍA EMITIDO POR AUDITORES INDEPENDIENTES

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

### 1. Informe sobre los estados financieros separados

#### Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA ("la Sociedad") que comprenden: (a) el estado separado de situación financiera individual al 28 de febrero de 2025, (b) los estados separados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, y (c) la información explicativa expuesta en las notas 1 a 3 de los estados financieros separados, que incluye un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA al 28 de febrero de 2025, así como su resultado integral y los flujos de su efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### 2. Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB, por su sigla en inglés) y adoptadas como normas de auditoría en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 32 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los Auditores en relación con la auditoría de los estados financieros separados de nuestro informe. Somos independientes de la Sociedad de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código del IESBA), al cual remite la Resolución Técnica N° 34 de la FACPCE, junto con los requerimientos que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros separados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de CABA.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y apropiada para nuestra opinión.

### 3. Cuestión clave de auditoría

La cuestión clave de la auditoría es aquella cuestión que, según nuestro juicio profesional, ha sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros separados correspondientes al presente ejercicio. Esta cuestión ha sido tratada en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros separados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esa cuestión.

### Reconocimiento de ingresos

#### Ver nota 3 a los estados financieros consolidados

#### Descripción de la cuestión

Los ingresos por alquiler se basan en contratos de arrendamiento donde existe un proceso estándar para registrarlos, que es generado por el sistema. Existen ciertas transacciones dentro de los ingresos que requieren un enfoque de auditoría adicional debido a un mayor riesgo inherente de error debido a su naturaleza. Estos incluyen las diferencias de cambios generadas al momento de facturación y al momento de cobro. Estos saldos requieren ajustes hechos a los ingresos de alquiler para asegurar que los ingresos se registran de forma lineal a lo largo del contrato de arrendamiento.



**Tratamiento de la cuestión en nuestra auditoría:**

- Hemos entendido cada una de las políticas de reconocimiento de ingresos y como estas se aplican, incluyendo los controles relevantes.
- Hemos realizado pruebas de corte de operaciones para una muestra de transacciones de ingresos alrededor de la fecha de cierre, para comprobar que se registraban en el periodo correcto.
- Realizamos pruebas de muestreo sobre transacciones individuales, cotejándolas con facturas de ventas y contratos.
- Realizamos revisiones analíticas mensuales para identificar tendencias inusuales en las ventas.
- Recálculo de las operaciones en moneda extranjera con el tipo de cambio vigente al momento de la facturación y el cobro.

**4. Información distinta de los estados financieros separados y del informe de auditoría correspondiente (Otra información)**

El Directorio de la Sociedad es responsable de la otra información, que comprende la Reseña Informativa al 28 de febrero de 2025 y la Memoria, incluyendo el informe sobre el Código de Gobierno Societario. Esta otra información es distinta de los estados financieros separados y de nuestro informe de auditoría correspondiente.

Nuestra opinión sobre los estados financieros separados no cubre la otra información y, por lo tanto, no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta.

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

**5. Responsabilidades del Directorio y del Comité de Auditoría de la Sociedad en relación con los estados financieros separados**

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

En la preparación de los estados financieros separados, el Directorio de la Sociedad es responsable de la evaluación de la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si el Directorio tuviera intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

El Comité de Auditoría de la Sociedad es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Sociedad.

**6. Responsabilidades de los Auditores en relación con la auditoría de los estados financieros separados**

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros separados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y apropiados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Directorio de la Sociedad.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por el Directorio de la Sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros separados o, si dichas revelaciones no son apropiadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluida la información revelada, y si los estados financieros separados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

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

También proporcionamos al Directorio y al Comité de Auditoría una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con independencia, y comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con el Directorio y con el Comité de Auditoría de la Sociedad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del presente ejercicio y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque puede preverse razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

## 7. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) Los estados financieros separados adjuntos han sido preparados, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con las normas aplicables de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y de la Comisión Nacional de Valores (CNV).
- b) Los estados financieros separados de la Sociedad surgen de sus registros contables que, en sus aspectos formales, han sido llevados de conformidad con las disposiciones legales vigentes. En cumplimiento de las normas aplicables de la CNV, informamos que, según nuestro criterio, los sistemas de registro contable mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base a las cuales fueron oportunamente autorizadas.
- c) Los estados financieros separados adjuntos se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventarios y balances de la Sociedad.
- d) En cumplimiento de las normas aplicables de la CNV, informamos las siguientes relaciones porcentuales correspondientes a los honorarios facturados directa o indirectamente por nuestra sociedad profesional:
  - 1. cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la Sociedad, y el total de honorarios por todo concepto, incluidos los servicios de auditoría: 100%
  - 2. cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la Sociedad y el total de honorarios por servicios de auditoría facturados a la Sociedad y a sus sociedades controladas y vinculadas: 100%
  - 3. cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la Sociedad y el total de honorarios por todo concepto facturados a la Sociedad y sus sociedades controladas y vinculadas por todo concepto, incluidos los servicios de auditoría: 100%
- e) Según surge de los registros contables de la Sociedad mencionados en el apartado b) de este capítulo, el pasivo devengado al 28 de febrero de 2025 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a 34.209.978 y no era exigible a esa fecha.
- f) Hemos aplicado en la Sociedad los procedimientos sobre prevención del lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previstos en la Resolución CD N° 77/2011 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 9 de mayo de 2025.

**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