

RAGHSA

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Estados financieros intermedios condensados al y por el período de tres meses finalizados el 31 de mayo de 2025, presentados en forma comparativo

ÍNDICE

Reseña informativa consolidada al 31 de mayo de 2025 (presentada en forma comparativa).

Estados financieros intermedios consolidados condensados al 31 de mayo de 2025 (presentados en forma comparativa):

- Estado intermedio consolidado condensado de situación financiera al 31 de mayo de 2025
- Estado intermedio consolidado condensado de ganancias o pérdidas y otros resultados integrales correspondiente al período de tres meses finalizado el 31 de mayo de 2025.
- Estado intermedio consolidado condensado de cambios en el patrimonio correspondiente al período de tres meses terminado el 31 de mayo de 2025.
- Estado intermedio consolidado condensado de flujo de efectivo correspondiente al período de tres meses terminado el 31 de mayo de 2025.
- Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados correspondientes al período de tres meses terminado el 31 de mayo de 2025.

Estados financieros intermedios separados condensados al 31 de mayo de 2025 (presentados en forma comparativa).

Informe de revisión de los auditores independientes sobre estados financieros consolidados condensados de períodos intermedios.

Informe de revisión de los auditores independientes sobre estados financieros separados condensados de períodos intermedios.

Informe de la Comisión Fiscalizadora.

Reseña informativa de los Estados Financieros intermedios consolidados condensados de RAGHSA Sociedad Anónima por el período de tres meses finalizado el 31 de mayo de 2025.

ÍNDICE

- a) **COMENTARIOS SOBRE LAS ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD**
- b) **SÍNTESIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS POR LOS PERIODOS DE TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE MAYO DE 2025, 2024, 2023, 2022 Y 2021 (CIFRAS EXPRESADAS EN MILLONES DE PESOS)**
- c) **DATOS ESTADÍSTICOS**
- d) **PERSPECTIVAS FUTURAS**

1. COMENTARIOS SOBRE LAS ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD

I. Emprendimientos de inversión y renta

a) Torre Madero Office

Consiste en un edificio en torre y las cocheras necesarias, orientado al mercado de oficinas, ubicado en la manzana 1Ñ del Dique IV de Puerto Madero. Fue la primera torre certificada por el United States Green Building Council como "LEED Core & Shell" en nivel SILVER y posee un área locativa total de 33.801 m2.

Con fecha 21 de agosto de 2019, se realizó la venta y cesión de derechos de la Sociedad a favor de Industrial and Comercial Bank of China (Argentina) S.A., de diversas unidades funcionales destinadas a oficinas comerciales, cocheras y unidades complementarias destinadas a bauleras, recibiendo la suma total y definitiva en concepto de la operación de 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 entrepiso 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.

A la fecha de emisión de la presentes reseña, el 100% de los m2 rentables de la torre "Madero Office" se encuentra alquilado.

b) 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 m2 y un área locativa total de 30.506 m2 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")

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 emisión de la presente reseña, el 95% de los pisos de la torre "955 Belgrano Office" se encuentra alquilado.

c) 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 emisión de la presente reseña, el 100% de los m2 rentables de la torre "Centro Empresarial Libertador" se encuentra alquilado.

d) 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 47.000 m2 y 24.300 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 emisión de la presente reseña, el 100% de los m2 rentables de la torre "Centro Empresarial Núñez" se encuentra alquilado

e) 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. SÍNTESIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS POR LOS PERIODOS DE TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE MAYO DE 2025, 2024, 2023, 2022 Y 2021:

a) Estructura de resultados por los periodos de tres meses finalizados el 31 de mayo de 2025, 2024, 2023, 2022 y 2021 (en millones de pesos):

	<u>31.05.2025</u>	<u>31.05.2024</u>	<u>31.05.2023</u>	<u>31.05.2022</u>	<u>31.05.2021</u>
	No auditado				
Ingresos	12.830	18.761	14.971	16.465	39.960
Costos	(1.872)	(885)	(1.680)	(16.440)	(15.261)
Ganancia bruta	10.958	17.876	13.291	25	24.699
Gastos de administración	(3.123)	(6.420)	(3.127)	(4.903)	(5.358)
Gastos de comercialización	(270)	(1.073)	(471)	(215)	(2.182)
Otros resultados operativos, netos	482	(158)	(644)	733	(312)
Ganancia / (pérdida) operativa	8.047	10.225	9.049	(4.360)	16.847
Resultado por revaluación de propiedades de inversión	(67.526)	(65.846)	(72)	-	-
Resultado por revaluación de propiedades de inversión en construcción	(3.502)	(3.211)	-	-	-
Resultado por venta de propiedades de inversión, neto	193	-	51.020	(187.987)	(93.198)
(Pérdida) / Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	(62.788)	(58.832)	59.997	(192.347)	(76.351)
Resultados financieros generados por activos	1.332	4.790	2.455	467	1.909
Resultados financieros generados por pasivos	(4.107)	(5.528)	(4.827)	(5.969)	(6.850)
Diferencia de cambio, neta	(14.930)	(11.044)	(41.997)	(17.226)	(19.975)
Resultado por posición monetaria, neta	11.441	39.569	35.787	35.369	31.917
(Pérdida) / Ganancia financiera, neta	(6.264)	27.787	(8.582)	12.641	7.001
Pérdida / Ganancia antes de impuesto a las ganancias	(69.052)	(31.045)	51.415	(179.706)	(69.350)
Impuesto a las ganancias	24.121	24.339	14.134	109.369	28.838
(Pérdida) / Ganancia neta del período	(44.931)	(6.706)	65.549	(70.337)	(40.512)
Otros resultados integrales					
<u>Partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente a resultados:</u>					
Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero ⁽¹⁾	4.222	(68.604)	(14.879)	(19.211)	(15.659)
Total de otros resultados integrales del período	4.222	(68.604)	(14.879)	(19.211)	(15.659)
(Pérdida) / Ganancia integral total del período	(40.709)	(75.310)	50.670	(89.548)	(56.171)
(Pérdida) / Ganancia neta del ejercicio atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante	(44.931)	(2.477)	66.043	(64.632)	(40.228)
Interés no controlante	-	(4.229)	(494)	(5.705)	(284)
(Pérdida) / Ganancia integral total del período atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante	(40.709)	(71.081)	51.164	(83.843)	(55.887)
Interés no controlante	-	(4.229)	(494)	(5.705)	(284)
Pérdida por acción del ejercicio atribuible a los accionistas de la sociedad controlante					
Básica y diluida	(120,46)	(7,90)	123,29	(120,66)	(75,10)

1) No genera impacto en impuesto a las ganancias

b) Situación financiera resumida por los períodos de tres meses finalizados el 31 de mayo de 2025, 2024, 2023, 2022 y 2021 (en millones de pesos):

	31.05.2025	31.05.2024	31.05.2023	31.05.2022	31.05.2021
	No auditado				
Activo no corriente	1.010.431	1.393.943	1.761.258	1.957.013	1.878.311
Activo corriente	129.136	177.581	227.115	124.142	169.425
Total del Activo	1.139.567	1.571.524	1.988.373	2.081.155	2.047.736
Patrimonio Neto	610.837	929.163	1.182.878	1.214.783	1.057.468
Pasivo no corriente	501.732	617.513	795.087	852.808	692.916
Pasivo corriente	26.998	24.848	10.408	13.564	297.352
Total del Pasivo	528.730	642.361	805.495	866.372	990.268
Total de Patrimonio y Pasivo	1.139.567	1.571.524	1.988.373	2.081.155	2.047.736

c) Estructura del flujo de efectivo por los períodos de tres meses finalizados el 31 de mayo de 2025, 2024, 2023, 2022 y 2021 (en millones de pesos):

	31.05.2025	31.05.2024	31.05.2023	31.05.2022	31.05.2021
	No auditado				
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades operativas	(15.709)	65.786	5.312	(31.441)	7.887
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) / las actividades de inversión	3.353	(8.442)	93.750	57.939	15.032
Flujo neto de efectivo utilizado en / (generado por) las actividades de financiación	14.222	(44.276)	(78.883)	(7.528)	(9.966)
Interés no controlante	-	(13.815)	(12.473)	(18.717)	(9.028)
Resultados financieros y por tenencia del efectivo y sus equivalentes	(1.252)	(329)	(4.750)	67	7
Aumento (Disminución) neto de efectivo	614	(1.076)	2.956	320	3.932

d) Índices patrimoniales y de resultados por los períodos de tres meses finalizados el 31 de mayo de 2025, 2024, 2023, 2022 y 2021 (en millones de pesos):

	31.05.2025	31.05.2024	31.05.2023	31.05.2022	31.05.2021
	No auditado				
Liquidez (Activo corriente / Pasivo corriente)	4,78	7,15	21,82	9,15	0,57
Solvencia (Patrimonio neto / Pasivo total)	1,16	1,45	1,47	1,40	1,06
Inmovilización del capital (Activo no corriente / Activo total)	0,89	0,89	0,89	0,94	0,91
Rentabilidad ordinaria (Resultado neto del ejercicio (no incluye Otros resultados integrales) / Patrimonio neto promedio)	(0,07)	(0,01)	0,06	(0,06)	(0,05)

3. DATOS ESTADÍSTICOS

Arrendamientos - Porcentajes de ocupación

	<u>31.05.2025</u>	<u>31.05.2024</u>	<u>31.05.2023</u>	<u>31.05.2024</u>	<u>31.05.2021</u>
Centro Empresarial Libertador	100%	95%	94%	82%	82%
Torre 955 Belgrano Office	95%	88%	93%	93%	100%
Torre Madero Office	100%	100%	35%	56%	75%
Edificio Plaza San Martín	-	-	36%	68%	100%
Torre Madero Riverside	-	-	64%	96%	95%

4. PERSPECTIVAS FUTURAS

La Sociedad está enfocada en el desarrollo de un edificio de oficinas comerciales clase AAA en el terreno de su propiedad ubicado sobre Avenida del Libertador 7172, en el barrio de Núñez, Ciudad de Buenos Aires. Actualmente se están elaborando los planos de arquitectura, estructura e instalaciones complementarias necesarios para gestionar las aprobaciones municipales requeridas y luego licitar las obras para comenzar con la construcción del mismo. El proyecto apunta a cumplir con los más altos estándares de calidad, eficiencia y sustentabilidad, consolidando así una propuesta moderna y competitiva dentro del mercado inmobiliario corporativo.

Asimismo, sigue buscando oportunidades de inversiones inmobiliarias tanto en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires como en la Ciudad de Nueva York.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 14 de julio de 2025

EL DIRECTORIO

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

INFORMACIÓN LEGAL

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

Ejercicio económico N°: 58 iniciado el 1° de marzo de 2025

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

(expresado en moneda homogénea - en millones de pesos)

Características de las acciones	Emitido, suscripto, integrado e inscripto al 31.05.2025	Total al 31.05.2025
373.340.000 acciones ordinarias, nominativas, clase única ⁽¹⁾ , de valor nominal \$1 cada una, con derecho a cinco votos por acción:	373	373

(1) Ver hecho posterior en Nota 20.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-07-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-07-2025
Deloitte & Co. S.A.

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

ALEJANDRO PABLO ARNEDO OLIVETO
Socio
Contador Público U.S.A.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 367 - F° 139

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADO INTERMEDIO CONSOLIDADO CONDENSADO DE GANANCIAS Y PERDIDAS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS DE TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE MAYO DE 2025 Y 2024

(expresado en moneda homogénea - en millones de pesos)

		31.05.2025	31.05.2024
Ingresos	3.	12.830	18.761
Costos	4.	(1.872)	(885)
Ganancia bruta		10.958	17.876
Gastos de administración	4.	(3.123)	(6.420)
Gastos de comercialización	4.	(270)	(1.073)
Otros resultados operativos, netos		482	(158)
Ganancia operativa		8.047	10.225
Resultado por revaluación de propiedades de inversión	10.	(67.526)	(65.846)
Resultado por revaluación de propiedades de inversión en construcción	11.	(3.502)	(3.211)
Resultado por venta de propiedades de inversión, neto		193	-
Pérdida antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		(62.788)	(58.832)
Resultados financieros generados por activos	5.	1.332	4.790
Resultados financieros generados por pasivos	6.	(4.107)	(5.528)
Diferencia de cambio, neta	7.	(14.930)	(11.044)
Resultado por posición monetaria, neta		11.441	39.569
(Pérdida) Ganancia financiera, neta		(6.264)	27.787
Pérdida antes de impuesto a las ganancias		(69.052)	(31.045)
Impuesto a las ganancias	8.	24.121	24.339
Pérdida neta del período		(44.931)	(6.706)
Otros resultados integrales			
<u>Partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente a resultados:</u>			
Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero ⁽¹⁾		4.222	(68.604)
Total de otros resultados integrales del período		4.222	(68.604)
Pérdida integral total del período		(40.709)	(75.310)
Pérdida neta del periodo atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controladora		(44.931)	(4.229)
Interés no controlador		-	(2.477)
Pérdida integral neta del período atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlador		(40.709)	(72.833)
Interés no controlador		-	(2.477)
Pérdida por acción del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlador			
Básica y diluida	9.	(120,46)	(11,34)

(1) No genera impacto en impuesto a las ganancias

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-07-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-07-2025
Deloitte & Co S.A.

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

ALEJANDRO PABLO ARNEO OLIVETO
Socio
Contador Público U.S.A.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 367 - F° 139

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADO INTERMEDIO CONSOLIDADO CONDENSADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE MAYO DE 2025, 28 DE FEBRERO DE 2025 Y 31 DE MAYO DE 2024

(expresado en moneda homogénea - en millones de pesos)

	Notas	<u>31.05.2025</u>	<u>28.02.2025</u>	<u>31.05.2024</u>
ACTIVO				
ACTIVO NO CORRIENTE				
Activos Intangibles		7.362	7.234	8.027
Propiedades de inversión	10.	933.315	979.606	1.149.183
Propiedades de inversión en construcción	11.	67.587	93.082	234.810
Propiedades, planta y equipo		962	978	346
Otros créditos no financieros	12.	1.133	1.119	1.116
Créditos fiscales		72	77	461
Total del activo no corriente		<u>1.010.431</u>	<u>1.082.096</u>	<u>1.393.943</u>
ACTIVO CORRIENTE				
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	14.1.	3.028	1.834	8.947
Créditos fiscales	13.1.	2.472	2.815	1.496
Otros créditos no financieros	12.	19.996	3.563	25.285
Inversiones en activos financieros	14.2.	95.595	115.708	140.172
Efectivo y equivalentes de efectivo	14.3.	8.045	7.431	1.681
Total del activo corriente		<u>129.136</u>	<u>131.351</u>	<u>177.581</u>
Total del activo		<u>1.139.567</u>	<u>1.213.447</u>	<u>1.571.524</u>
PATRIMONIO Y PASIVO				
PATRIMONIO NETO				
Capital social, ajuste de capital social y prima de emisión		138.961	138.961	138.961
Reservas		748.857	744.635	956.905
Resultados acumulados		(276.981)	(232.050)	(178.041)
Total patrimonio atribuible de la sociedad controlador		<u>610.837</u>	<u>651.546</u>	<u>917.825</u>
Participaciones no controladoras		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11.338</u>
Total del Patrimonio Neto		<u>610.837</u>	<u>651.546</u>	<u>929.163</u>
PASIVO NO CORRIENTE				
Pasivo por impuesto diferido	8.	226.729	250.850	296.184
Deudas financieras	14.4.	140.896	147.361	319.612
Otros pasivos financieros	14.7.	133.464	131.895	-
Otros pasivos no financieros	15.	643	1.376	1.717
Total del pasivo no corriente		<u>501.732</u>	<u>531.482</u>	<u>617.513</u>
PASIVO CORRIENTE				
Deudas financieras	14.4.	11.059	11.532	19.999
Deudas comerciales y otras deudas	14.6.	8.279	9.609	513
Cargas sociales		47	52	-
Cargas fiscales	13.2.	3.080	2.968	2.071
Otros pasivos no financieros	15.	4.533	6.258	2.265
Total del pasivo corriente		<u>26.998</u>	<u>30.419</u>	<u>24.848</u>
Total del pasivo		<u>528.730</u>	<u>561.901</u>	<u>642.361</u>
Total del pasivo y patrimonio neto		<u>1.139.567</u>	<u>1.213.447</u>	<u>1.571.524</u>

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-07-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-07-2025
Deloitte & Co S.A.

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

ALEJANDRO PABLO ARNEDO OLIVETO
Socio
Contador Público U.S.A.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 367 - F° 139

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADO INTERMEDIO CONSOLIDADO CONDENSADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS DE TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE MAYO DE 2025 Y 2024

(expresado en moneda homogénea - en millones de pesos)

	Atribuible a los accionistas de la sociedad controlador								Total
	Aportes de los propietarios			Reservas					
	Capital social suscrito	Ajuste de Capital Social	Primas de emisión	Reserva Legal	Reserva Especial – Adopción NIIF	Reserva Voluntaria	Otros Resultados Integrales acumulados	Resultados no asignados	
Saldos al 1 de marzo de 2025	373	136.846	1.742	30.397	29.321	841.288	(156.371)	(232.050)	651.546
Pérdida neta del período	-	-	-	-	-	-	-	(44.931)	(44.931)
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	4.222	-	4.222
Pérdida integral del período	-	-	-	-	-	-	4.222	(44.931)	(40.709)
Saldos al 31 de mayo de 2025	373	136.846	1.742	30.397	29.321	841.288	(152.149)	(276.981)	610.837

	Atribuible a los accionistas de la sociedad controlador								Participación no controladoras	Total
	Aportes de los propietarios			Reservas						
	Capital social suscrito	Ajuste de Capital Social	Primas de emisión	Reserva Legal	Reserva Especial - Adopción NIIF	Reserva Voluntaria	Otros Resultados Integrales acumulados	Resultados no asignados		
Saldos al 1 de marzo de 2024	373	136.846	1.742	30.397	29.321	1.015.101	(49.310)	(173.812)	13.815	1.004.473
Pérdida neta del período	-	-	-	-	-	-	-	(4.229)	-	(4.229)
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	(68.604)	-	-	(68.604)
Pérdida integral del período	-	-	-	-	-	-	(68.604)	(4.229)	-	(72.833)
Cambios en el interés no controlador	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.477)	(2.477)
Saldos al 31 de mayo de 2024	373	136.846	1.742	30.397	29.321	1.015.101	(117.914)	(178.041)	11.338	929.163

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-07-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-07-2025
Deloitte & Co. S.A.

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

ALEJANDRO PABLO ARNEDO OLIVETO
Socio
Contador Público U.S.A.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 367 - F° 139

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADOS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR LOS PERÍODOS DE TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE MAYO DE 2025 Y 2024

(expresado en moneda homogénea - en millones de pesos)

	<u>31.05.2025</u>	<u>31.05.2024</u>
Actividades de operación		
Pérdida neta del período	(44.931)	(6.706)
Ajustes para conciliar la pérdida neta del período con los flujos netos de efectivo:		
Interés no controlador	-	2.477
Impuesto a las ganancias	(24.121)	(24.339)
Diferencia de cambio, neta	14.930	11.044
Depreciación de propiedades, planta y equipo	21	26
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	67.526	65.846
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión en construcción	3.502	3.211
Resultado por venta de propiedades de inversión, neta	(193)	-
Intereses perdidos	2.696	415
Intereses y resultado por posición monetaria neta	(15.391)	31.301
Actividades Operativas		
Otros créditos no financieros	(16.435)	5.137
Créditos fiscales	343	115
Intangibles	(130)	1.463
Inventario	-	825
Cargas fiscales	113	1.100
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(1.194)	2.407
Deudas comerciales y otras deudas	(1.330)	2
Otros pasivos financieros	1.569	(24.877)
Otros pasivos no financieros	(2.684)	(3.661)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades operativas	<u>(15.709)</u>	<u>65.786</u>
Actividades de inversión		
Cobros por venta de propiedad planta y equipo	(5)	-
Altas de propiedades de inversión en construcción	(3.541)	(8.442)
Cobros por venta de propiedades de inversión	6.899	-
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de inversión	<u>3.353</u>	<u>(8.442)</u>
Actividades de financiación		
Intereses pagados de obligaciones negociables	(6.394)	(8.306)
Pago de capital de obligaciones negociables	(3.551)	(42.988)
Toma de préstamos	2	-
Venta de Inversiones en activos financieros	24.165	7.018
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de financiación	<u>14.222</u>	<u>(44.276)</u>
Interés no controlador	-	(13.815)
Resultados Financieros y por Tenencia del efectivo y sus equivalentes	(1.252)	(329)
Aumento / (Disminución) neto del efectivo	<u>614</u>	<u>(1.076)</u>
Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio	7.431	2.757
Efectivo y equivalentes al efectivo cierre del al período	8.045	1.681

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-07-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-07-2025
Deloitte & Co. S.A.

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

ALEJANDRO PABLO ARNEDO OLIVETO
Socio
Contador Público U.S.A.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 367 - F° 139

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

(expresadas en moneda homogénea - en millones de pesos)

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 intermedios consolidados condensados 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 14 de julio de 2025, el Directorio de RAGHSA S.A. aprobó la emisión de los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados para su presentación ante la CNV.

1.1. Actividad principal de la Sociedad

La Sociedad considera a toda su actividad de venta, arrendamiento y administración de consorcio como un único segmento de negocio reportable según la NIIF 8. Al 31 de mayo de 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 1Ñ del Dique IV de Puerto Madero. Fue la primera torre certificada por el United States Green Building Council como "LEED Core & Shell" en nivel SILVER y posee un área locativa total de 33.801 m².

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 entresuelo 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.

Al 31 de mayo de 2025, el 100% de los m² rentables de la torre "Madero Office" se encontraba alquilado.

A la fecha de aprobación de los presentes estados financieros consolidados condensados, el 100% de los m² rentables de la torre "Madero Office" se encuentra alquilado.

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 m² y un área locativa total de 30.506 m² 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 14-07-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-07-2025
Deloitte & Co. S.A.

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

ALEJANDRO PABLO ARNEDO OLIVETO
Socio
Contador Público U.S.A.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 367 - F° 139

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

Al 31 de mayo de 2025, el 95% de los m2 rentables de la torre "955 Belgrano Office" se encontraba alquilado.

A la fecha de aprobación de los presentes estados financieros consolidados condensados, el 95% de los m2 rentables 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

Al 31 de mayo de 2025, el 100% de los m2 rentables de la torre "Centro Empresarial Libertador" se encontraba alquilado.

A la fecha de aprobación de los presentes estados financieros consolidados condensados, 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 47.000 m2 y 24.300 m2 respectivamente. Este edificio será certificado como "green building" por el USGBC, además fue construido de acuerdo con las regulaciones de la NFPA.

Al 31 de mayo de 2025, el 100% de los m2 rentables de la torre "Centro Empresarial Núñez" se encontraba alquilado.

A la fecha de aprobación de los presentes estados financieros consolidados condensados, 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 (US\$ 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 INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

2.1. Base de preparación

De acuerdo con lo dispuesto en el Título IV, Régimen Informativo Periódico, Capítulo I, Régimen Informativo, Sección I, Disposiciones Generales, Artículo 1°, punto b.1) del texto ordenado de la Comisión Nacional de Valores ("CNV") (N.T. 2013), la Sociedad ha optado por presentar sus estados financieros correspondientes a períodos intermedios en la forma condensada prevista en la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") N° 34, "Información financiera intermedia".

Por lo tanto, los estados financieros intermedios consolidados condensados se presentan en el período de tres meses terminado el 31 de mayo de 2025 sobre la base de la aplicación de la NIC N° 34. La adopción de dicha norma, así como la de la totalidad de las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") de Contabilidad ("NIIF de Contabilidad"), tal como fueron emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("CNIC") fue resuelta por la Resolución Técnica N° 26 (texto ordenado) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas ("FACPCE") y por las Normas de la CNV.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-07-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-07-2025
Deloitte & Co S.A.

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

ALEJANDRO PABLO ARNEDO OLIVETO
Socio
Contador Público U.S.A.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 367 - F° 139

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

La presente información financiera intermedia condensada no incluye toda la información que requieren las NIIF de Contabilidad para la presentación de estados financieros completos, por corresponder a la modalidad de estados financieros consolidados condensados prevista en la NIC 34. Por lo tanto, los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados deben ser leídos conjuntamente con los estados financieros de la Sociedad correspondientes al ejercicio económico finalizado el 28 de febrero de 2025, los que han sido preparados de acuerdo con las NIIF de Contabilidad.

Los importes y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 28 de febrero de 2025 y al período de tres meses terminado el 31 de mayo de 2024 son parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados condensados mencionados precedentemente y tienen el propósito de que se lean sólo en relación con esos estados financieros. Dichas cifras han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente período, de acuerdo a lo señalado en el apartado siguiente a continuación, a fin de permitir su comparabilidad y sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio anterior.

La NIC 29 "Información financiera en economías hiperinflacionarias" establece que los estados financieros de una entidad cuya moneda funcional corresponde a una economía hiperinflacionaria deben presentarse en términos de la unidad de medida vigente a la fecha de cierre del período informado. Esto aplica tanto si los estados financieros se elaboran bajo el método del costo histórico como bajo el del costo corriente.

Para cumplir con esta norma, en líneas generales, debe ajustarse por inflación cada partida no monetaria desde la fecha de adquisición o revaluación, según corresponda. Este requerimiento también se extiende a la información comparativa incluida en los estados financieros.

Para determinar si una economía se considera hiperinflacionaria bajo los criterios de la NIC 29, se deben evaluar diversos factores. Entre ellos, se destaca que la tasa acumulada de inflación en un período de tres años se aproxime o supere el 100%. Por este motivo, y conforme a lo establecido por la norma, la economía argentina se considera hiperinflacionaria desde el 1° de julio de 2018.

Respecto del índice de inflación a utilizar, la Resolución N° 539/18 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) establece que debe emplearse el Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM) hasta el año 2016. Para los meses de noviembre y diciembre de 2015, se tomará la variación promedio de los Índices de Precios al Consumidor (IPC) de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, dado que en ese período no se publicaron datos del IPIM a nivel nacional. A partir de enero de 2017, se utilizará el Índice de Precios al Consumidor Nacional (IPC Nacional).

El coeficiente de reexpresión utilizado para la preparación de los presentes estados financieros consolidados condensados según la variación de los índices mencionados desde el último cierre anual ha sido del 8,21% y el correspondiente al período cerrado en mayo 2024 fue del 25,86%.

2.1.1. Información comparativa

Los presentes estados financieros consolidados de período intermedio brindan información comparativa respecto del ejercicio anterior y del período de tres meses finalizado al 31 de mayo de 2025. El estado consolidado de situación financiera ha sido presentado en forma comparativa con el estado correspondiente al 28 de febrero de 2025 y 31 de mayo de 2024. Los estados intermedios consolidados de ganancias y pérdidas y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, se presentan en forma comparativa con el período de tres meses finalizado al 31 de mayo de 2024.

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

Se han efectuado ciertas reclasificaciones en la información contable presentada en forma comparativa del estado de flujo de efectivo, a efectos de adecuarla con la presentación de los estados financieros intermedios consolidados condensados correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de mayo de 2025.

2.1.2. 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-07-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-07-2025
Deloitte & Co S.A.

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

ALEJANDRO PABLO ARNEDO OLIVETO
Socio
Contador Público U.S.A.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 367 - F° 139

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

2.1.3. Base de consolidación

Los estados financieros consolidados condensados comprenden los estados financieros de RAGHSA S.A. y sus subsidiarias RAGHSA REAL ESTATE LLC y ADMINISUR S.A.U al 31 de mayo de 2025.

La información financiera de la sociedad controlada RAGHSA REAL ESTATE LLC. ha sido preparada siguiendo similares políticas contables que los utilizados por la Sociedad. La información financiera de RAGHSA REAL ESTATE LLC y ADMINISUR S.A.U utilizada en la consolidación al 31 de mayo 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.

Los estados financieros de las subsidiarias han sido elaborados a las mismas fechas y por los mismos períodos 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 cuya moneda funcional es el dólar estadounidense, fueron convertidos a pesos.

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 presentan separadamente 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 subsidiarias, se enumeran a continuación:

Nombre de la Sociedad	País	Actividad Principal	% de participación directa		
			31.05.2025	28.02.2025	31.05.2024
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%
ADMINISUR 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%
ARGEXON S.A.	Uruguay	Construcción y posterior venta de inmuebles,	-	-	52% ⁽¹⁾

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

2.2. Políticas contables aplicables

Las políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros intermedios consolidados condensados son las mismas que aquellas utilizadas para preparar los estados financieros consolidados correspondientes al ejercicio económico finalizado el 28 de febrero de 2025, tal como se describen en aquellos estados financieros. La aplicación de nuevas normas e interpretaciones adoptadas a partir del presente ejercicio son las siguientes:

- Modificaciones a la NIC 21: El 15 de agosto de 2023, el IASB emitió "ausencia de convertibilidad" (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. La aplicación de la mencionada modificación no tuvo efectos materiales en los presentes estados financieros consolidados condensados.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-07-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-07-2025
Deloitte & Co S.A.

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

ALEJANDRO PABLO ARNEDO OLIVETO
Socio
Contador Público U.S.A.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 367 - F° 139

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Los estados financieros consolidados condensados han sido preparados sobre la base del costo, el cual ha sido reexpresado en moneda de cierre en el caso de las partidas no monetarias, excepto por la revaluación de ciertos activos no corrientes e instrumentos financieros. Por lo general, el costo se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos.

La preparación de los estados financieros, cuya responsabilidad es del Directorio de la Sociedad, requiere efectuar ciertas estimaciones contables y que los administradores realicen juicios al aplicar las normas contables. No hay juicios críticos y estimaciones contables significativas adicionales a los incluidos en los estados financieros por el ejercicio económico finalizado el 28 de febrero de 2025.

2.2.1. Normas, modificaciones e interpretaciones emitidas no adoptadas a la fecha

En adición a las normas, modificaciones e interpretaciones emitidas no adoptadas a la fecha, mencionadas en los estados financieros por el ejercicio económico finalizado el 28 de febrero de 2025, no se emitieron nuevas normas.

2.2.2. Revaluación de propiedades de inversión y los terrenos incluidos en propiedades de inversión en construcción

La Sociedad registra sus propiedades de inversión por su valor razonable y los cambios en ese valor se reconocen en el rubro resultado por revaluación de propiedades de inversión en el estado de ganancias y pérdidas y otros resultados integrales.

2.2.3. 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:

- Datos de entrada de Nivel 1: Precios de cotización (sin ajustar) en mercados activos o pasivos 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.

3. INGRESOS

	<u>31.05.2025</u>	<u>31.05.2024</u>
Ingresos por arrendamientos	12.612	18.528
Ingreso por administración de consorcios	218	233
Total de ingresos por actividades ordinarias	<u>12.830</u>	<u>18.761</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-07-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-07-2025
Deloitte & Co S.A.

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

ALEJANDRO PABLO ARNEDO OLIVETO
Socio
Contador Público U.S.A.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 367 - F° 139

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 31.05.2025
Gastos en personal	1.331	-	1.331
Honorarios y retribuciones por servicios de terceros	334	-	543
Impuestos, tasas y contribuciones	59	230	1.197
Honorarios de directores, síndicos y comité auditoría	321	-	321
Mantenimiento	3	-	202
Movilidad y representación	89	-	89
Suscripciones, avisos y publicidad	90	21	111
Expensas	65	-	440
Depreciación de propiedad, planta y equipo	21	-	21
Suministros	503	-	503
Luz y teléfono	16	-	82
Seguros	130	-	130
Gastos Juicios	-	-	-
Comisiones pagadas	20	1	21
Terminaciones	-	-	81
Alquileres	60	-	60
Diversos	81	18	133
Total	3.123	270	5.265

Costos	Gastos de Administración	Gastos de Comercialización	Total al 31.05.2024
Gastos en personal	1.358	-	1.358
Honorarios y retribuciones por servicios de terceros	550	-	837
Impuestos, tasas y contribuciones	1.707	1.034	2.752
Honorarios de directores, síndicos y comité auditoría	113	-	113
Mantenimiento	1	-	163
Movilidad y representación	65	-	65
Suscripciones, avisos y publicidad	59	19	78
Expensas	119	-	449
Depreciación de propiedad, planta y equipo	26	-	26
Suministros	404	-	404
Luz y teléfono	15	-	65
Seguros	99	-	99
Gastos Juicios	4	-	4
Comisiones pagadas	871	-	911
Alquileres	70	-	70
Diversos	959	20	984
Total	6.420	1.073	8.378

5. RESULTADOS FINANCIEROS GENERADOS POR ACTIVOS

	31.05.2025	31.05.2024
Cambios en el valor razonable de títulos	10	340
Intereses	1.322	4.450
Total	1.332	4.790

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-07-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-07-2025
Deloitte & Co S.A.

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

ALEJANDRO PABLO ARNEDO OLIVETO
Socio
Contador Público U.S.A.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 367 - F° 139

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

6. RESULTADOS FINANCIEROS GENERADOS POR PASIVOS

	31.05.2025	31.05.2024
Intereses	(4.018)	(4.866)
Otros	(89)	(662)
Total	(4.107)	(5.528)

7. DIFERENCIA DE CAMBIO, NETA

	31.05.2025	31.05.2024
Diferencia de cambio originada por obligaciones negociables	(14.709)	(3.359)
Diferencia de cambio originadas en otras partidas	(221)	(7.685)
Total	(14.930)	(11.044)

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Impuesto a las ganancias diferido

	31.05.2025	28.02.2025	31.05.2024
Activos diferidos:			
Quebranto Impositivos	15.093	16.521	29.327
Provisiones	7	8	10
Intereses activados en propiedades en construcción	-	-	196
Otros	2	4	1
Subtotal	15.102	16.533	29.534
Pasivos diferidos:			
Propiedades de inversión	(232.159)	(256.941)	(279.578)
Propiedades de inversión en construcción	(8.742)	(9.523)	(45.022)
Propiedad, Planta y Equipo	(113)	(96)	(103)
Deudas financieras	(426)	(401)	(326)
Ajuste por inflación impositivo	(391)	(422)	(689)
Subtotal	(241.831)	(267.383)	(325.718)
Pasivo neto por impuesto diferido	(226.729)	(250.850)	(296.184)

La evolución del pasivo neto por impuesto diferido al 31 de mayo de 2025, 28 de febrero de 2025 y 31 de mayo de 2024 es la siguiente:

	31.05.2025	28.02.2025	31.05.2024
Pasivo neto por impuesto diferido al inicio del período / ejercicio	(250.850)	(320.523)	(320.523)
Cargo a resultado por el impuesto diferido	24.121	69.673	24.339
Pasivo neto por impuesto diferido al cierre del período / ejercicio	(226.729)	(250.850)	(296.184)

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 al 31 de mayo de 2025 y 31 de mayo de 2024 es la siguiente:

	31.05.2025	31.05.2024
Pérdida antes de impuestos a las ganancias	(69.052)	(31.045)
Alícuota legal del impuesto a las ganancias	35%	35%
Impuesto a las ganancias	24.168	10.866

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-07-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-07-2025
Deloitte & Co S.A.

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

ALEJANDRO PABLO ARNEDO OLIVETO
Socio
Contador Público U.S.A.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 367 - F° 139

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Ajustes para el cálculo del impuesto a las ganancias efectivo:

Diferencias permanentes	(47)	13.473
Impuesto a las ganancias	24.121	24.339

9. 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 ordinarios de la Sociedad por el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período. 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:

	31.05.2025	31.05.2024
Pérdida neta del período atribuible a los accionistas de la Sociedad controlador	(44.931)	(4.229)
Promedio ponderado de acciones ordinarias	373	373
Pérdida por acción básica y diluida	(120,46)	(11,34)

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El movimiento de las propiedades de inversión al 31 de mayo de 2025, 28 de febrero de 2025 y 31 de mayo de 2024 es el siguiente:

	Centro Empresarial Nuñez	Centro Empresarial Libertador	955 Belgrano Office	Madero Office	One Union Square South	Property 46 East	Total
Valor razonable al inicio del ejercicio	-	619.878	210.277	42.759	404.811	-	1.277.725
Transferencias de propiedades de inversión en construcción	-	-	-	-	21.887	-	21.887
Bajas	-	-	-	-	(365)	-	(365)
Resultado por revaluación reconocido en resultados	-	(46.761)	(15.861)	(3.224)	-	-	(65.846)
Ajuste por Inflación	-	-	-	-	(84.218)	-	(84.218)
Valor razonable al 31 de mayo de 2024	-	573.117	194.416	39.535	342.115	-	1.149.183
Transferencias de propiedades de inversión en construcción	89.772	-	-	-	-	-	89.772
Resultado por revaluación reconocido en resultados	2.748	(134.807)	(55.532)	(11.449)	(93.496)	-	(292.536)
Ajuste de conversión	-	-	-	-	44.431	-	44.431
Ajuste por Inflación	78.974	-	-	-	(90.218)	-	(11.244)
Valor razonable al 28 de febrero de 2025	171.494	438.310	138.884	28.086	202.832	-	979.606
Transferencias de propiedades de inversión en construcción	-	-	-	-	-	24.612	24.612
Bajas	-	-	-	(6.706)	-	-	(6.706)
Resultado por revaluación reconocido en resultados	(14.974)	(38.270)	(12.127)	(2.155)	-	-	(67.526)
Ajuste de conversión	-	-	-	-	(12.062)	-	(12.062)
Ajuste por Inflación	-	-	-	-	15.391	-	15.391
Valor razonable al 31 de mayo de 2025	156.520	400.040	126.757	19.225	206.161	24.612	933.315

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-07-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-07-2025
Deloitte & Co S.A.

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

ALEJANDRO PABLO ARNEDO OLIVETO
Socio
Contador Público U.S.A.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 367 - F° 139

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

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 31 de mayo 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 ⁽¹⁾	Valor del m2	Valor razonable en U\$S	Tipo de cambio ⁽²⁾	Valor razonable en ARS
Centro Empresarial Libertador	60.200	5.513	332.000.000	1.204,92	400.003
Centro Empresarial Núñez	24.300	5.324	129.900.000	1.204,92	156.519
955 Belgrano Office	30.500	3.449	105.200.000	1.204,92	126.758
Madero Office	3.600	4.332	15.955.654	1.204,92	19.225

(1) Los m2 son valores aproximados

(2) La Sociedad utilizó para la conversión a pesos de los inmuebles el tipo de cambio contado con liquidación según ámbito financiero al 31 de mayo de 2025.

Al 31 de mayo de 2025, estos activos se categorizan dentro del Nivel 3 de jerarquía y no hubo transferencias a y desde el Nivel 3.

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN

El movimiento de las propiedades de inversión en construcción a 31 de mayo, 28 de febrero de 2025 y 31 de mayo de 2024 es el siguiente:

	Centro Empresarial Nuñez	Terreno Av. Del Libertador 7.172	Terreno 638 West	Property 46 East	Total
Saldo al 28 de febrero de 2024	149.807	31.067	29.430	20.590	230.894
Compra de materiales	7.914	-	971	1.056	9.941
Resultado por revaluación reconocidos en resultados	(3.211)	-	-	-	(3.211)
Capitalización de intereses ⁽¹⁾	595	-	-	-	595
Ajuste por Inflación	-	-	821	(4.230)	(3.409)
Valor razonable al 31 de mayo de 2024	155.105	31.067	31.222	17.416	234.810
Compra de materiales	-	3.812	19.171	23.129	46.112
Transferencia a Propiedad de inversión	(89.772)	-	-	-	(89.772)
Ajuste de conversión	-	-	(10.682)	(19.689)	(30.371)
Resultado por revaluación reconocidos en resultados	-	12.368	(5.796)	7.351	13.923
Ajuste por Inflación	(65.333)	(3.334)	(8.932)	(4.021)	(81.620)
Valor razonable al 28 de febrero de 2025	-	43.913	24.983	24.186	93.082
Compra de materiales	-	298	2.817	426	3.541
Transferencia a Propiedad de inversión	-	-	-	(24.612)	(24.612)
Ajuste de conversión	-	-	(922)	-	(922)
Resultado por revaluación reconocidos en resultados	-	(3.502)	-	-	(3.502)
Valor razonable al 31 de mayo de 2025	-	40.709	26.878	-	67.587

- 1) Corresponde al costo de los préstamos directamente relacionados con el financiamiento de la construcción de las propiedades de inversión, los cuales devengan una tasa anual aproximada entre el 7,25% y 8,50%.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 14-07-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 14-07-2025
Deloitte & Co S.A.

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

ALEJANDRO PABLO ARNEDO OLIVETO
Socio
Contador Público U.S.A.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 367 - F° 139

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Las propiedades de inversión en construcción se miden 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 diferente a la moneda funcional de la Sociedad.

El terreno ubicado en Av. Del Libertador 7.172 se mide 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\$S/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.

12. OTROS CRÉDITOS NO FINANCIEROS

	<u>31.05.2025</u>	<u>28.02.2025</u>	<u>31.05.2024</u>
<u>No corrientes</u>			
Créditos varios	7	8	10
Previsión deudores incobrables	(7)	(8)	(10)
Deudores en gestión judicial	3	3	5
Previsión deudores en gestión judicial	(3)	(3)	(5)
Préstamos al personal	109	114	-
Costos diferidos	1.024	1.005	1.116
	<u>1.133</u>	<u>1.119</u>	<u>1.116</u>
<u>Corrientes</u>			
Anticipos a Proveedores	600	1.369	1.383
Anticipos Honorarios ad referendum	1.182	938	9.079
Provisión Honorarios a pagar ad referendum	(1.182)	(938)	(1.119)
Anticipo Compra inmueble	16.503	-	-
Creditos varios	250	71	9.062
Diversos en moneda nacional	83	225	1.200
Diversos en moneda extranjera	2.568	1.907	5.692
Previsión para deudores incobrables	(8)	(9)	(12)
	<u>19.996</u>	<u>3.563</u>	<u>25.285</u>

13. CRÉDITOS Y CARGAS FISCALES

13.1. CRÉDITOS FISCALES

Corrientes

	<u>31.05.2025</u>	<u>28.02.2025</u>	<u>31.05.2024</u>
Impuesto al valor agregado	-	69	32
Impuesto a las ganancias retenidos por terceros	2.047	1.766	1.220
Saldo a favor de Impuesto a las ganancias	399	887	-
Otros	26	93	244
	<u>2.472</u>	<u>2.815</u>	<u>1.496</u>

13.2. CARGAS FISCALES

Corrientes

	<u>31.05.2025</u>	<u>28.02.2025</u>	<u>31.05.2024</u>
Impuesto al valor agregado	337	-	89
Provisión Acciones y participaciones	2.743	2.968	1.666
Ingresos brutos a pagar	-	-	186
Remuneraciones y cargas sociales	-	-	81
AFIP/AGIP – Planes de Pago	-	-	2
Diversos	-	-	47
	<u>3.080</u>	<u>2.968</u>	<u>2.071</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-07-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-07-2025
Deloitte & Co S.A.

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

14.1. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Corrientes

	<u>31.05.2025</u>	<u>28.02.2025</u>	<u>31.05.2024</u>
Deudores por alquiler	3.028	1.834	2.624
Deudores por venta en moneda extranjera	-	-	6.323
	<u>3.028</u>	<u>1.834</u>	<u>8.947</u>

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

14.2. INVERSIONES EN ACTIVOS FINANCIEROS

	<u>31.05.2025</u>	<u>28.02.2025</u>	<u>31.05.2024</u>
Bonos	68.427	82.472	93.158
Obligaciones negociables	27.168	27.391	33.501
Letras del Estado	-	4.164	13.513
Fondos comunes de inversión	-	1.681	-
	<u>95.595</u>	<u>115.708</u>	<u>140.172</u>

14.3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	<u>31.05.2025</u>	<u>28.02.2025</u>	<u>31.05.2024</u>
Caja (en moneda local y extranjera)	1.879	4.893	835
Bancos (en moneda local y extranjera)	2.101	1.375	846
Fondos comunes de inversión	4.065	1.163	-
	<u>8.045</u>	<u>7.431</u>	<u>1.681</u>

14.4. DEUDAS FINANCIERAS

No corrientes

	Tasa	Vencimiento	<u>31.05.2025</u>	<u>28.02.2025</u>	<u>31.05.2024</u>
Capital	8,50%	03.2027	11.564	11.307	76.509
Costos diferidos			(394)	(435)	(559)
Obligaciones negociables Clase 4			<u>11.170</u>	<u>10.872</u>	<u>75.950</u>
Capital	8,25%	04.2030	68.133	66.618	74.457
Costos diferidos			(396)	(414)	(468)
Obligaciones negociables Clase 5			<u>67.737</u>	<u>66.204</u>	<u>73.989</u>
Capital	5,98%	04.2026	-	3.989	13.114
Costos diferidos			-	(14)	(74)
Obligaciones negociables Clase 6			<u>-</u>	<u>3.975</u>	<u>13.040</u>
Capital	8,50%	12.2032	58.446	57.147	-
Costos diferidos			(399)	(385)	-
Obligaciones negociables Clase 7			<u>58.047</u>	<u>56.762</u>	<u>-</u>
			<u>31.05.2025</u>	<u>28.02.2025</u>	<u>31.05.2024</u>
Hipoteca a pagar				-	148.857
Deuda financiera garantizada (acciones preferidas)			-	-	7.776
Costos directos IPO local			(18)	(14)	-
Préstamos bancarios			3.960	9.562	-
Subtotal otros			<u>3.942</u>	<u>9.548</u>	<u>156.633</u>
			<u>140.896</u>	<u>147.361</u>	<u>319.612</u>

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 14-07-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 14-07-2025
Deloitte & Co S.A.

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

ALEJANDRO PABLO ARNEDO OLIVETO
Socio
Contador Público U.S.A.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 367 - F° 139

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

			<u>31.05.2025</u>	<u>28.02.2025</u>	<u>31.05.2024</u>
Corrientes					
Capital	8,50%	03.2027	-	-	-
Intereses			74	313	488
Obligaciones negociables Clase 4			<u>74</u>	<u>313</u>	<u>488</u>
Capital	8,25%	04.2030	-	-	-
Intereses			562	1.924	614
Obligaciones negociables Clase 5			<u>562</u>	<u>1.924</u>	<u>614</u>
Capital	5,98%	10.2025	4.020	3.872	-
Capital	5,98%	04.2026	4.020	3.872	-
Costos diferidos			(30)	(26)	-
Intereses			65	271	107
Obligaciones negociables Clase 6			<u>8.075</u>	<u>7.989</u>	<u>107</u>
Capital	8,50%	12.2032	-	-	-
Intereses			2.346	1.079	-
Obligaciones negociables Clase 7			<u>2.346</u>	<u>1.079</u>	<u>-</u>
Préstamos bancarios			<u>2</u>	<u>227</u>	<u>18.790</u>
			<u>11.059</u>	<u>11.532</u>	<u>19.999</u>

Al 31 de mayo de 2025, el saldo de capital pendiente y en circulación era el siguiente:

<u>Clase</u>	<u>Tasa</u>	<u>U\$S</u>
IV	8,50%	9.636.737
V	8,25%	56.777.276
VI	5,98%	6.700.000
VII	8,50%	48.705.263

Al 31 de mayo de 2025, 28 de febrero de 2025 y 31 de mayo de 2024, la Sociedad ha cumplido con las ratios financieras y con las obligaciones mencionadas precedentemente.

14.5. INFORMACIÓN SOBRE VALORES RAZONABLES DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

Los importes en libros no difieren significativamente de los valores razonables en los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados.

El valor razonable de los activos y pasivos financieros se presenta por el precio que se obtendría por adquirir un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado. 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.

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 valoración basados en datos observables en el mercado.
- Nivel 3: Técnicas de valoración 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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-07-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-07-2025
Deloitte & Co S.A.

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

ALEJANDRO PABLO ARNEDO OLIVETO
Socio
Contador Público U.S.A.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 367 - F° 139

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Inversión en activos financieros

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Bonos	68.427	-	-	68.427
Fondos comunes de inversión	27.168	-	-	27.168
Total al 31 de mayo de 2025	95.595	-	-	95.595
Total al 28 de febrero de 2025	115.708	-	-	115.708
Total al 31 de mayo de 2024	140.172	-	-	140.172

Durante el período finalizado el 31 de mayo de 2025, el ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2025 y período finalizado el 31 de mayo de 2024 no hubo transferencias entre las jerarquías de valor razonable de Nivel 1 y Nivel 2, como así tampoco transferencias a y desde el Nivel 3.

14.6. DEUDAS COMERCIALES Y OTRAS DEUDAS

	31.05.2025	28.02.2025	31.05.2024
Deudas comerciales	8.279	9.406	481
Provisión de gastos a pagar	-	203	32
	8.279	9.609	513

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

14.7. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

	31.05.2025	28.02.2025	31.05.2024
Hipotecas a pagar	133.464	131.895	-
	133.464	131.895	-

14.8. VENCIMIENTO DE LOS PASIVOS FINANCIEROS

	31.05.2025	28.02.2025	31.05.2024
Sin vencimiento	-	-	-
Vencimiento			
Hasta 3 meses	10.974	16.190	19.410
3 a 6 meses	2.346	1.079	-
6 a 9 meses	2.010	3.872	1.102
9 a 12 meses	4.008	-	-
1 a 2 años	3.942	13.525	7.882
2 a 3 años	11.170	10.872	31.904
3 a 4 años	-	-	75.950
4 a 5 años	133.464	131.895	-
Más de 5 años	125.784	122.964	203.876
Total	293.698	300.397	340.124

	Hasta 3 meses	de 3 a 12 meses	1 a 5 años	mas de 5 años	Total
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	8.279	-	-	-	8.279
Obligaciones negociables	2.010	2.010	15.584	126.579	146.183
Costos diferidos	-	-	(424)	(795)	(1.219)
Intereses devengados a pagar de las Obligaciones negociables	683	2.346	-	-	3.029
Deudas bancarias	2	-	3.960	-	3.962
Hipoteca a pagar	-	-	133.464	-	133.464
Total pasivos financieros	10.974	4.356	152.584	125.784	293.698

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 14-07-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 14-07-2025
Deloitte & Co S.A.

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

ALEJANDRO PABLO ARNEDO OLIVETO
Socio
Contador Público U.S.A.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 367 - F° 139

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

15. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

No corrientes

	31.05.2025	28.02.2025	31.05.2024
Depósitos en garantía	643	1.376	1.717
	643	1.376	1.717
	31.05.2025	28.02.2025	31.05.2024

Corrientes

Alquileres cobrados por adelantado	874	210	302
Depósitos en garantía	2.323	1.354	1.236
Fondos de reparo	-	-	15
Anticipo por venta de inmuebles	-	4.045	-
Deudas con los consorcios	1.336	649	325
Diversos			387
	4.533	6.258	2.265

16. ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

	Monto	Moneda	Tipo de cambio vigente	31.05.2025	28.02.2025	31.05.2024
ACTIVO CORRIENTE						
Bancos en dólares estadounidense	0,9	U\$\$	1.150,00	1.043	529	825
Bonos	60	U\$\$	1.150,00	68.427	82.472	93.158
Obligaciones negociables	-	U\$\$	1.150,00	-	4.164	14.023
Fondos comunes de inversión	-	U\$\$	1.150,00	-	-	28.783
Total del activo corriente en moneda extranjera				69.470	87.165	136.789
Total del activo en moneda extranjera				69.470	87.165	136.789
PASIVO NO CORRIENTE						
Capital de las Obligaciones negociables Clase 4	10	U\$\$	1.200,00	11.564	11.307	-
Capital de las Obligaciones negociables Clase 5	57	U\$\$	1.200,00	68.133	66.618	76.509
Capital de las Obligaciones negociables Clase 6	-	U\$\$	1.200,00	-	3.989	13.114
Capital de las Obligaciones negociables Clase 7	49	U\$\$	1.200,00	58.446	57.147	74.457
Deuda financiera garantizada (acciones preferidas)	-	U\$\$	1.200,00	-	-	148.857
Deudas bancarias	3	U\$\$	1.200,00	3.942	9.563	-
Hipoteca a pagar	116,0	U\$\$	1.150,00	133.464	131.895	7.775
Depósitos en garantía	1	U\$\$	1.200,00	643	1.376	1.716
Total del pasivo no corriente en moneda extranjera				276.192	281.895	322.428
Intereses devengados a pagar de las Obligaciones negociables Clase 4	-	U\$\$	1.200,00	74	313	488
Intereses devengados a pagar de las Obligaciones negociables Clase 5	-	U\$\$	1.200,00	562	1.924	614
Capital de las Obligaciones negociables Clase 6	7	U\$\$	1.200,00	8.040	7.744	-
Intereses devengados a pagar de las Obligaciones negociables Clase 6	0,1	U\$\$	1.200,00	65	271	107
Intereses devengados a pagar de las Obligaciones negociables Clase 7	2	U\$\$	1.200,00	2.346	1.079	-
Depósitos en garantía	2	U\$\$	1.200,00	2.323	1.354	1.236
Total del pasivo corriente en moneda extranjera				13.410	12.685	2.445

Para las cuentas de activos se utilizó el tipo de cambio comprador según billete banco nación al 31 de mayo de 2025 que fue de 1.150,00
 Para las cuentas de pasivo se utilizó el tipo de cambio vendedor según billete banco nación al 31 de mayo de 2025, que fue de 1.200,00

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 14-07-2025
 Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 14-07-2025
 Deloitte & Co S.A.

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

ALEJANDRO PABLO ARNEDO OLIVETO
 Socio
 Contador Público U.S.A.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 367 - F° 139

EDGARDO KHAFIF
 Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

17. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de mayo de 2025, 28 de febrero de 2025 y 31 de mayo de 2024, no existen saldos ni operaciones con partes relacionadas.

La remuneración bruta del personal clave de la Sociedad, correspondiente a sueldos y gratificaciones, y cargas sociales al 31 de mayo de 2025, 28 de febrero de 2025 y 31 de mayo de 2024 asciende a 224, 844 y 258, 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 o superior. Los importes revelados precedentemente fueron reconocidos como gasto durante el ejercicio informado.

18. RESTRICCIONES SOBRE LOS RESULTADOS NO ASIGNADOS

18.1. RESERVA LEGAL

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

18.2. CONSIDERACIÓN DE RESULTADOS NO ASIGNADOS

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

19. INVERSIONES EN SOCIEDADES CONTROLADAS

19.1. 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

Con fecha 13 de mayo de 2025, RAGHSA RE constituyó una nueva sociedad denominada PROPERTY 512 WEST 22 LLC, siendo RAGHSA RE su única accionista. La sociedad fue constituida y se rige por las normas del estado de Delaware, Estados Unidos. La Compañía ha firmado un acuerdo para adquirir un edificio de oficinas Clase A, que se destinará al mercado de renta, de aproximadamente 16.072 m² rentables, estratégicamente ubicado en 510 West 22nd Street, en la ciudad de Nueva York, por un valor de U\$S 205.000.000. El cierre de la operación está previsto para el tercer trimestre de 2025, sujeto a las condiciones habituales, habiéndose ya concretado un depósito no reembolsable de U\$S 14.350.000.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-07-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-07-2025
Deloitte & Co S.A.

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

ALEJANDRO PABLO ARNEDO OLIVETO
Socio
Contador Público U.S.A.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 367 - F° 139

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

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

19.2. 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

19.3. 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 condensados, 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.

20. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL CIERRE DEL PERIODO QUE SE INFORMA

Con fecha 18 de junio de 2025, la Comisión Nacional de Valores autorizó a la Sociedad a ingresar al Régimen de Oferta Pública de Acciones, mediante una oferta pública de suscripción con prima de acciones ordinarias, escriturales, Clase A, con derecho a un (1) voto por acción, por hasta un valor nominal de 41.482.223.

Posteriormente, con fecha 8 de julio de 2025, se llevó a cabo la suscripción e integración de acciones por un valor nominal de 25.461.502. los cuales a la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados se encuentran pendiente de inscripción en Inspección General de Justicia (IGJ).

Como consecuencia de dicha suscripción, el nuevo capital social de la Sociedad asciende a 398.801.502.

No existieron otros acontecimientos u operaciones entre la fecha de cierre período y la emisión de los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados que no se encuentren reflejados en los mismos.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-07-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-07-2025
Deloitte & Co S.A.

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

ALEJANDRO PABLO ARNEDO OLIVETO
Socio
Contador Público U.S.A.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 367 - F° 139

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADO INTERMEDIO SEPARADO CONDENSADO DE GANANCIAS Y PERDIDAS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS DE TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE MAYO DE 2025 Y 2024

(expresado en moneda homogénea - en millones de pesos)

	31.05.2025	31.05.2024
Ingresos	7.486	11.354
Costos	(489)	(462)
Ganancia bruta	6.997	10.892
Gastos de administración	(1.520)	(3.870)
Gastos de comercialización	(260)	(1.067)
Otros resultados operativos, netos	226	(182)
Ganancia Operativa	5.443	5.773
Resultado por revaluación de propiedades de inversión	(67.526)	(65.846)
Resultado por revaluación de propiedades de inversión en construcción	(3.502)	(3.211)
Resultado por venta de propiedades de inversión, neto	193	-
Resultado por venta de propiedades, planta y equipos, neto	-	-
Resultado por participación en otras sociedades	3.067	4.583
Pérdida antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	(62.325)	(58.701)
Resultados financieros generados por activos	293	3.423
Resultados financieros generados por pasivos	(3.531)	(3.825)
Diferencia de cambio, neta	(14.930)	(9.034)
Resultado por posición monetaria, neta	11.441	39.569
(Pérdida) / Ganancia financiera, neta	(6.727)	30.133
Pérdida antes de impuesto a las ganancias	(69.052)	(28.568)
Impuesto a las ganancias	24.121	24.339
Pérdida neta del período	(44.931)	(4.229)
Otros resultados integrales		
<u>Partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente a resultados:</u>		
Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero ⁽¹⁾	4.222	(68.604)
Total de otros resultados integrales del período	4.222	(68.604)
Pérdida integral total del período	(40.709)	(72.833)
Pérdida por acción del período		
Básica y diluida	(120,46)	(11,34)

(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 intermedios separados condensados

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-07-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-07-2025
Deloitte & Co. S.A.

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

ALEJANDRO PABLO ARNEDO OLIVETO
Socio
Contador Público U.S.A.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 367 - F° 139

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADO INTERMEDIO SEPARADO CONDENSADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE MAYO DE 2025, 28 DE FEBRERO DE 2025 Y 31 DE MAYO DE 2024

(expresado en moneda homogénea - en millones de pesos)

	<u>31.05.2025</u>	<u>28.02.2025</u>	<u>31.05.2024</u>
ACTIVO			
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedades de inversión	702.542	776.767	807.068
Propiedades de inversión en construcción	40.709	43.913	186.173
Propiedades, planta y equipo	962	978	346
Inversión Permanente	240.690	233.405	380.976
Otros créditos no financieros	106	110	-
Créditos fiscales	72	77	460
Total del activo no corriente	<u>985.081</u>	<u>1.055.250</u>	<u>1.375.023</u>
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	2.937	1.786	2.563
Créditos fiscales	2.452	2.793	1.386
Otros créditos no financieros	1.366	951	1.769
Inversiones en activos financieros	440	6.268	21.553
Efectivo y equivalentes de efectivo	4.384	4.968	78
Total del activo corriente	<u>11.579</u>	<u>16.766</u>	<u>27.349</u>
Total del activo	<u>996.660</u>	<u>1.072.016</u>	<u>1.402.372</u>
PATRIMONIO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO			
Capital social, ajuste de capital social y prima de emisión	138.961	138.961	138.961
Reservas	748.857	744.635	956.905
Resultados acumulados	(276.981)	(232.050)	(178.041)
Total del Patrimonio Neto	<u>610.837</u>	<u>651.546</u>	<u>917.825</u>
PASIVO NO CORRIENTE			
Pasivo por impuesto diferido	226.729	250.850	296.184
Deudas financieras	140.896	147.361	162.980
Otros pasivos no financieros	643	1.376	1.717
Total del pasivo no corriente	<u>368.268</u>	<u>399.587</u>	<u>460.881</u>
PASIVO CORRIENTE			
Deudas financieras	11.059	11.532	19.999
Deudas comerciales y otras deudas	406	846	383
Cargas sociales	47	52	-
Cargas fiscales	3.080	2.968	2.066
Otros pasivos no financieros	2.963	5.485	1.218
Total del pasivo corriente	<u>17.555</u>	<u>20.883</u>	<u>23.666</u>
Total del pasivo	<u>385.823</u>	<u>420.470</u>	<u>484.547</u>
Total del pasivo y patrimonio neto	<u>996.660</u>	<u>1.072.016</u>	<u>1.402.372</u>

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-07-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-07-2025
Deloitte & Co S.A.

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

ALEJANDRO PABLO ARNEDO OLIVETO
Socio
Contador Público U.S.A.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 367 - F° 139

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADO INTERMEDIO SEPARADO CONDENSADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS DE TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE MAYO DE 2025 Y 2024

(expresado en moneda homogénea - en millones de pesos)

	Atribuible a los accionistas de la sociedad controlador							Total	
	Aportes de los propietarios			Reservas					
	Capital Social suscrito	Ajuste de Capital Social	Primas de emisión	Reserva Legal	Reserva Especial - Adopción NIIF	Reserva Voluntaria	Otros Resultados Integrales acumulados		Resultados no asignados
Saldos al 1 de marzo de 2025	373	136.846	1.742	30.397	29.321	841.288	(156.371)	(232.050)	651.546
Pérdida neta del periodo								(44.931)	(44.931)
Otros resultados integrales del periodo							4.222		4.222
Pérdida integral del periodo							4.222	(44.931)	(40.709)
Saldos al 31 de mayo de 2025	373	136.846	1.742	30.397	29.321	841.288	(152.149)	(276.981)	610.837

	Atribuible a los accionistas de la sociedad controlador							Total	
	Aportes de los propietarios			Reservas					
	Capital Social suscrito	Ajuste de Capital Social	Primas de emisión	Reserva Legal	Reserva Especial - Adopción NIIF	Reserva Voluntaria	Otros Resultados Integrales acumulados		Resultados no asignados
Saldos al 1 de marzo de 2024	373	136.846	1.742	30.397	29.321	1.015.101	(49.310)	(173.812)	990.658
Pérdida neta del periodo								(4.229)	(4.229)
Otros resultados integrales del periodo							(68.604)		(68.604)
Pérdida integral del periodo							(68.604)	(4.229)	(72.833)
Saldos al 31 de mayo de 2024	373	136.846	1.742	30.397	29.321	1.015.101	(117.914)	(178.041)	917.825

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-07-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-07-2025
Deloitte & Co. S.A.

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

ALEJANDRO PABLO ARNEADO OLIVETO
Socio
Contador Público U.S.A.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 367 - F° 139

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA**ESTADO INTERMEDIO SEPARADO CONDENSADO DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE
A LOS PERÍODOS DE TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE MAYO DE 2025 Y 2024**

(expresado en moneda homogénea - en millones de pesos)

	<u>31.05.2025</u>	<u>31.05.2024</u>
Actividades de operación		
Pérdida neta del período	(44.931)	(4.229)
Ajustes para conciliar la pérdida neta del período con los flujos netos de efectivo:		
Impuesto a las ganancias	(24.121)	(24.339)
Diferencia de cambio y conversión, neta	518	9.034
Depreciación de propiedades, planta y equipo	21	26
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	67.526	65.846
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión en construcción	3.502	3.211
Resultado por venta de Propiedades de inversión, neta	(193)	-
Intereses perdidos	2.696	415
Resultado participación permanente	(3.067)	(4.583)
Actividades Operativas		
Otros créditos no financieros	(399)	(197)
Créditos fiscales	341	120
Cargas sociales	-	1.106
Cargas fiscales	112	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	-	1.245
Deudas comerciales y otras deudas	(2.149)	109
Otros pasivos financieros	-	(24.876)
Otros pasivos no financieros	(2.924)	(1.339)
Flujo neto de efectivo (aplicado a) generado por actividades de operación	<u>(3.068)</u>	<u>21.549</u>
Actividades de inversión		
Participación en sociedades	-	494
Compra de propiedad planta y equipo	(5)	-
Altas de propiedades de inversión en construcción	(298)	(8.442)
Venta de propiedades de inversión	6.899	-
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) por las actividades de inversión	<u>6.596</u>	<u>(7.948)</u>
Actividades de financiación		
Pago de intereses de obligaciones negociables	(6.394)	(7.609)
Pago de capital de obligaciones negociables	(3.551)	(42.988)
Toma de préstamos	2	-
Venta de inversiones en activos financieros	7.083	37.252
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	<u>(2.860)</u>	<u>(13.345)</u>
Resultados Financieros y por Tenencia del efectivo y sus equivalentes	<u>(1.252)</u>	<u>(329)</u>
Disminución neta de efectivo	<u>(584)</u>	<u>(73)</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del ejercicio	4.968	151
Efectivo y equivalentes al efectivo al cierre del período	4.384	78

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-07-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-07-2025
Deloitte & Co. S.A.

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

ALEJANDRO PABLO ARNEDO OLIVETO
Socio
Contador Público U.S.A.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 367 - F° 139

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

(Cifras expresadas en millones de pesos – Notas 2.2.1., 2.2.2. y 2.2.3 a los estados financieros intermedios consolidados condensados)

1. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

1.1. Resumen de las políticas contables significativas aplicadas

La Sociedad prepara sus estados financieros intermedios separados condensados 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

De acuerdo con lo dispuesto en el Título IV, Régimen Informativo Periódico, Capítulo I, Régimen Informativo, Sección I, Disposiciones Generales, Artículo 1°, punto b.1) del texto ordenado de la Comisión Nacional de Valores ("CNV") (N.T. 2013), la Sociedad ha optado por presentar sus estados financieros separados intermedios condensados correspondientes a períodos intermedios en la forma condensada prevista en la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") N° 34, "Información financiera intermedia".

Por lo tanto, los estados financieros intermedios separados condensados se presentan en el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2025 sobre la base de la aplicación de la NIC N° 34. La adopción de dicha norma, así como la de la totalidad de las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") de Contabilidad ("NIIF de Contabilidad"), tal como fueron emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("CNIC") fue resuelta por la Resolución Técnica N° 26 (texto ordenado) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas ("FACPCE") y por las Normas de la CNV.

La presente información financiera intermedia separados condensada no incluye toda la información que requieren las NIIF de Contabilidad para la presentación de estados financieros completos, por corresponder a la modalidad de estados financieros condensados prevista en la NIC 34. Por lo tanto, los presentes estados financieros intermedios separados condensados deben ser leídos conjuntamente con los estados consolidados de la Sociedad correspondientes al ejercicio económico finalizado el 28 de febrero de 2025, los que han sido preparados de acuerdo con las NIIF de Contabilidad.

Los importes y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 28 de febrero de 2025 y al período de tres meses finalizado el 31 de mayo de 2024 son parte integrante de los estados financieros intermedios separados condensados mencionados precedentemente y tienen el propósito de que se lean sólo en relación con esos estados financieros. Dichas cifras han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente período, de acuerdo a lo señalado en el apartado siguiente, a fin de permitir su comparabilidad y sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio anterior.

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

Las notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados son en lo que corresponde, aplicables a los presentes estados financieros separados condensados y deben ser leídos conjuntamente 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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-07-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-07-2025
Deloitte & Co. S.A.

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

ALEJANDRO PABLO ARNEDO OLIVETO
Socio
Contador Público U.S.A.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 367 - F° 139

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

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).

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

Con fecha 13 de mayo de 2025, RAGHSA RE constituyó una nueva sociedad denominada PROPERTY 512 WEST 22 LLC, siendo RAGHSA RE su única accionista. La sociedad fue constituida y se rige por las normas del estado de Delaware, Estados Unidos. La Compañía ha firmado un acuerdo para adquirir un edificio de oficinas Clase A, que se destinará al mercado de renta, de aproximadamente 16.072 m² rentables, estratégicamente ubicado en 510 West 22nd Street, en la ciudad de Nueva York, por un valor de U\$S 205.000.000. El cierre de la operación está previsto para el tercer trimestre de 2025, sujeto a las condiciones habituales, habiéndose ya concretado un depósito no reembolsable de U\$S 14.350.000.

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. ADMIN SUR S.A.U.

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

3. PARTICIPACIÓN EN SUBSIDIARIAS

Nombre de la Sociedad	% de participación			Participación de la Sociedad sobre el patrimonio					
	31.05.2025	28.02.2025	31.05.2024	31.05.2025	28.02.2025	31.05.2024	31.05.2025	28.02.2025	31.05.2024
Raghsa Real Estate LLC	100%	100%	100%	240.633	233.353	368.668	3.057	(99.954)	4.949
AdminSur S.A.U.	100%	100%	100%	57	52	12.283	(3)	31	(376)
Argexon S.A. (*)	-	-	52%	-	-	25	13	(10.091)	10
				240.690	233.405	380.976	3.067	(110.014)	4.583

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-07-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-07-2025
Deloitte & Co S.A.

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

ALEJANDRO PABLO ARNEDO OLIVETO
Socio
Contador Público U.S.A.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 367 - F° 139

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

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

Nombre de la Sociedad	País	Actividad principal	Acciones ordinarias 1 voto	Capital social (valor nominal)	Resultado del período	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	3.057	240.633
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	(3)	57

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 14-07-2025 Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 14-07-2025 Deloitte & Co S.A.

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

ALEJANDRO PABLO ARNEDO OLIVETO
Socio
Contador Público U.S.A.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 367 - F° 139

EDGARDO KHAFIF
Presidente

INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS DE PERÍODOS INTERMEDIOS

Señores Presidente y Directores de
RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA
CUIT N°: 30-62088060-0
Domicilio legal: Cecilia Grierson 255, Piso 9
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados

1. Identificación de los estados financieros intermedios consolidados condensados objeto de la revisión

Hemos revisado los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA (la Sociedad) con sus sociedades controladas (las que se detallan en la nota 2.1.3 a dichos estados financieros intermedios consolidados condensados), que comprenden el estado de situación financiera intermedio consolidado condensado al 31 de mayo de 2025, los estados intermedios consolidado condensados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo correspondientes al período de tres meses finalizado en dicha fecha, así como la información explicativa seleccionada incluida en las notas 1 a 20.

2. Responsabilidades del Directorio en relación con los estados financieros intermedios consolidados condensados

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de Contabilidad (NIIF de Contabilidad) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (CNIC) y por lo tanto es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34, "Información financiera intermedia" (NIC 34).

3. Responsabilidades de los auditores

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional de Encargos de Revisión (NIER) 2410, "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad" emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB, por su sigla en inglés).

Una revisión de estados financieros intermedios consiste en hacer indagaciones, principalmente ante las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión.

Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todas las cuestiones significativas que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

4. Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de mayo de 2025 no estén preparados, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con la NIC 34.

5. Otras cuestiones

Los estados financieros de la Sociedad correspondientes al ejercicio económico finalizado el 28 de febrero 2025 fueron auditados por otros profesionales, quienes emitieron su informe con opinión favorable sin salvedades con fecha 9 de mayo de 2025.

Los estados financieros intermedios consolidados condensados de la Sociedad correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de mayo de 2024 fueron revisados por otros profesionales, quienes emitieron su informe con conclusión favorable sin salvedades con fecha 11 de julio de 2024.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

a) Los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas aplicables de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y de la Comisión Nacional de Valores.

b) Las cifras de los estados financieros intermedios consolidados condensados mencionados en la sección 1 de este informe surgen de aplicar los procedimientos de consolidación establecidos por las Normas Internacionales de Información Financiera a partir de los estados financieros separados intermedios condensados de las sociedades subsidiarias sobre las que la Sociedad ejerce control y que integran el grupo económico. Los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos surgen de los registros contables auxiliares de la Sociedad, que se encuentran pendientes de transcripción en los libros rubricados.

c) Los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventarios y balances de la Sociedad.

d) Como parte de nuestro trabajo, cuyo alcance se describe en la sección 3 de este informe, hemos revisado la Reseña informativa requerida por la Comisión Nacional de Valores, preparada por el Directorio y la Gerencia de la Sociedad, y sobre la cual, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular.

e) Según surge de los registros contables auxiliares de la Sociedad mencionados en el apartado b) de esta sección, el pasivo devengado al 31 de mayo de 2025 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$ 27.772.921 y no era exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 14 de julio de 2025.

DELOITTE & Co. S.A.
(Registro de Soc. Comerciales
C.P.C.E.C.A.B.A. – Tomo 1, Folio 3)

ALEJANDRO PABLO ARNEDO OLIVETO (Socio)

Contador Público U.S.A.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 367 - F° 139

Deloitte se refiere a una o más entidades de Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), su red global de firmas miembro y sus sociedades afiliadas a una firma miembro (en adelante “Entidades Relacionadas”) (colectivamente, la “organización Deloitte”). DTTL (también denominada como “Deloitte Global”) así como cada una de sus firmas miembro y sus Entidades Relacionadas son entidades legalmente separadas e independientes, que no pueden obligarse ni vincularse entre sí con respecto a terceros. DTTL y cada firma miembro de DTTL y su Entidad Relacionada es responsable únicamente de sus propios actos y omisiones, y no de los de las demás. DTTL no provee servicios a clientes. Consulte <https://www2.deloitte.com/ar/conozcanos> para obtener más información.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited es una compañía privada limitada por garantía constituida en Inglaterra y Gales bajo el número de compañía 07271800, con domicilio legal en Hill House, 1 Little New Street, London, EC4a, 3TR, United Kingdom.

INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS CONDENSADOS DE PERÍODOS INTERMEDIOS

Señores Presidente y Directores de
RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA
CUIT N°: 30-62088060-0
Domicilio legal: Cecilia Grierson 255, Piso 9
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados

2. Identificación de los estados financieros intermedios separados condensados objeto de la revisión

Hemos revisado los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA (la Sociedad), que comprenden el estado de situación financiera intermedio separados condensado al 31 de mayo de 2025, los estados intermedios separados condensados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo correspondientes al período de tres meses finalizado en dicha fecha, así como la información explicativa seleccionada incluida en las notas 1 a 3.

3. Responsabilidades del Directorio en relación con los estados financieros intermedios separados condensados

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de Contabilidad (NIIF de Contabilidad) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (CNIC) y por lo tanto es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34, "Información financiera intermedia" (NIC 34).

3. Responsabilidades de los auditores

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional de Encargos de Revisión (NIER) 2410, "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad" emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB, por su sigla en inglés).

Una revisión de estados financieros intermedios consiste en hacer indagaciones, principalmente ante las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión.

Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todas las cuestiones significativas que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

4. Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de mayo de 2025 no estén preparados, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con la NIC 34.

5. Otras cuestiones

Los estados financieros de la Sociedad correspondientes al ejercicio económico finalizado el 28 de febrero 2025 fueron auditados por otros profesionales, quienes emitieron su informe con opinión favorable sin salvedades con fecha 9 de mayo de 2025.

Los estados financieros intermedios separados condensados de la Sociedad correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de mayo de 2024 fueron revisados por otros profesionales, quienes emitieron su informe con conclusión favorable sin salvedades con fecha 11 de julio de 2024.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

a) Los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas aplicables de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y de la Comisión Nacional de Valores.

b) Los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos surgen de los registros contables auxiliares de la Sociedad, que se encuentran pendientes de transcripción en los libros rubricados.

c) Los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventarios y balances de la Sociedad.

d) Según surge de los registros contables auxiliares de la Sociedad mencionados en el apartado b) de esta sección, el pasivo devengado al 31 de mayo de 2025 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$ 27.772.921 y no era exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 14 de julio de 2025.

DELOITTE & Co. S.A.
(Registro de Soc. Comerciales
C.P.C.E.C.A.B.A. – Tomo 1, Folio 3)

ALEJANDRO PABLO ARNEDO OLIVETO (Socio)
Contador Público U.S.A.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 367 - F° 139

Deloitte se refiere a una o más entidades de Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), su red global de firmas miembro y sus sociedades afiliadas a una firma miembro (en adelante “Entidades Relacionadas”) (colectivamente, la “organización Deloitte”). DTTL (también denominada como “Deloitte Global”) así como cada una de sus firmas miembro y sus Entidades Relacionadas son entidades legalmente separadas e independientes, que no pueden obligarse ni vincularse entre sí con respecto a terceros. DTTL y cada firma miembro de DTTL y su Entidad Relacionada es responsable únicamente de sus propios actos y omisiones, y no de los de las demás. DTTL no provee servicios a clientes. Consulte <https://www2.deloitte.com/ar/conozcanos> para obtener más información.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited es una compañía privada limitada por garantía constituida en Inglaterra y Gales bajo el número de compañía 07271800, con domicilio legal en Hill House, 1 Little New Street, London, EC4a, 3TR, United Kingdom.

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

A los señores Accionistas de
RAGHSA SOCIEDAD ANONIMA
CUIT N°: 30-62088060-0
Domicilio legal: Cecilia Grierson 255, Piso 9
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre los controles realizados como síndico respecto de los estados intermedios consolidados condensados

En mi carácter de miembro de la Comisión Fiscalizadora de RAGHSA SOCIEDAD ANONIMA, he efectuado una revisión de los documentos detallados en el párrafo siguiente.

Documentos examinados

- a) Estado de situación financiera al 31 de mayo de 2025.
- b) Estado de resultados por el período de 3 meses finalizado el 31 de mayo de 2025.
- c) Estado de evolución del patrimonio neto por el período de 3 meses finalizado el 31 de mayo de 2025.
- d) Estado de flujo de efectivo por el período de 3 meses finalizado el 31 de mayo de 2025.
- e) Notas adjuntas.

Responsabilidad de la Dirección en relación con los estados contables

La Dirección es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) contables, y del control interno que la Dirección considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

Responsabilidad del síndico

Mi examen fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes establecidas en la Resolución Técnica N° 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), adoptada por la Resolución

C.D. N° 96/2022 del CPCECABA (y sus modificatorias). Dichas normas requieren que el examen de los estados contables trimestrales se efectúe de acuerdo con las normas aplicables a encargos de revisión de estados contables de períodos intermedios, e incluya la verificación de la congruencia de los documentos examinados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas, y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

Para realizar mi tarea profesional sobre los documentos detallados precedentemente, he tenido en cuenta la revisión efectuada por los auditores externos de la Sociedad, Deloitte & Co S.A.

S.A. quienes emitieron su informe de revisión de fecha 14 de julio de 2025 de acuerdo con las normas de auditoría vigentes en lo referido a encargos de revisión de estados contables de períodos intermedios. Dicha revisión incluyó la verificación de la planificación del trabajo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la revisión efectuada por dichos profesionales. Los profesionales mencionados han llevado a cabo su examen de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en la sección IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA (y sus modificatorias). Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de independencia y las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del CPCECABA.

Una revisión de los estados contables de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no me permite obtener seguridad de que tome conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expreso opinión de auditoría.

Dado que no es responsabilidad del síndico efectuar un control de gestión, el examen no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva de la Dirección.

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Conclusión

Sobre la base de mi revisión, nada llamó mi atención que me hiciera pensar que los estados financieros adjuntos de RAGHSA SOCIEDAD ANONIMA correspondientes al período de 3 meses terminado el 31 de mayo de 2025 no están presentados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con la NIC 34.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Según surge de los registros contables de la entidad el pasivo devengado al 31 de mayo de 2025 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales asciende a \$ 27.772.921, no exigible a dicha fecha.
- b) Los estados financieros adjuntos surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.
- c) Los estados financieros adjuntos se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventarios y Balances de la Sociedad.
- d) Durante el período de 3 meses finalizado el 31 de mayo de 2025 hemos dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 294 de la Ley General de Sociedades.
- e) He constatado la constitución de las garantías de los administradores previstas en la legislación.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 14 de julio de 2025

Por Comisión Fiscalizadora

ISABEL CAAMAÑO

Síndico Titular Contadora Público U.B.A:

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 15 de julio de 2025

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

Fecha de intervención: 14/07/2025

Referida a: E.E.C.C. - Períodos Intermedios - Intermedio Consolidado

Perteneciente a: RAGHSA S.A.

CUIT: 30-62088060-0

Fecha de Cierre: 31/05/2025

Monto total del Activo: \$1.139.567.000.000,00

Intervenida por: Dr. ALEJANDRO PABLO ARNEDO OLIVETO

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

Datos del Matriculado

Dr. ALEJANDRO PABLO ARNEDO OLIVETO

Contador Público (Universidad del Salvador)

CPCECABA T° 367 F° 139

Firma en carácter de socio

DELOITTE & CO. S.A.

T° 1 F° 3

SOCIO



Profesional de Ciencias
Económicas de la Ciudad
Autónoma de Buenos Aires

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

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

LEGALIZACIÓN N°

704325

CÓDIGO DE
VERIFICACIÓN
gsfymuxc

