



RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

**Estados financieros intermedios consolidados condensados
al 31 de agosto de 2025 y por el período de seis meses
finalizados a dicha fecha, presentado en forma comparativo**

ÍNDICE

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

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

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

Estados financieros intermedios separados condensados al 31 de agosto 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 seis meses finalizado el 31 de agosto de 2025.

ÍNDICE

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

1. COMENTARIOS SOBRE LAS ACTIVIDADES DEL GRUPO

I. Emprendimientos de inversión y renta en Argentina

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 primer torre certificada por el United States Green Building Council como "LEED Core & Shell" en nivel SILVER y posee un área locativa total de 33.801 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 espacios cocheras a Industrial Metalúrgica Sud Americana IMSA Sociedad Anónima Comercial e Industrial recibiendo la suma de U\$S 245.000 equivalentes en pesos argentinos a 121.385.881.

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

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

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

b) Torre 955 Belgrano Office

955 Belgrano Office es una torre de oficinas AAA, ubicada en Av. Belgrano 955, en el macrocentro porteño, a metros de la Av. 9 de Julio. El edificio cuenta con 30 pisos, planta tipo de 1.018 m², 4 subsuelos con 354 cocheras y 14 ascensores, ofreciendo vistas panorámicas del Río de la Plata y la ciudad.

Finalizado en agosto de 2014 y diseñado por el Estudio Mario Roberto Álvarez y Asociados, posee una superficie total aproximada de 53.200 m² y 30.506 m² rentables. Fue construido bajo normas NFPA y certificado por el USGBC como LEED Core & Shell nivel Gold, destacándose por su eficiencia energética, tecnología de última generación y compromiso con la sustentabilidad ambiental.

A la fecha de emisión de la presente reseña, el 95% de los pisos de la torre se encuentra alquilado.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
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

GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59

EDGARDO KHAFIF
Presidente

c) Torre Centro Empresarial Libertador

Centro Empresarial Libertador es una torre corporativa AAA, ubicada en Av. del Libertador 7208, en el barrio de Núñez, Ciudad de Buenos Aires. Con aproximadamente 100.000 m² totales y 60.222 m² rentables, es el edificio de oficinas AAA más grande del país, ofreciendo rápido acceso y vistas panorámicas al Río de la Plata y la ciudad.

Finalizado en enero de 2020 y diseñado por el Estudio Mario Roberto Álvarez y Asociados, cuenta con 26 plantas libres, 27 ascensores, 4 subsuelos con 850 cocheras, y un hall de entrada de triple altura. Construido bajo normas NFPA y certificado por el USGBC como LEED Core & Shell nivel Gold, se distingue por su eficiencia energética, tecnología de última generación y compromiso con la sustentabilidad ambiental.

A la fecha de emisión de la presente reseña, el 100% de los m² rentables se encuentra alquilado.

d) Torre Centro Empresarial Núñez

Centro Empresarial Núñez es un edificio de oficinas Clase AAA, inaugurado en julio de 2024 y diseñado por el Estudio Mario Roberto Álvarez y Asociados, con dirección de obra de R. Iannuzzi G. Colombo Arquitectos. Ubicado en el barrio de Núñez, cuenta con 50.000 m² totales, 25.561 m² rentables, 17 plantas libres, y 3 subsuelos con 282 cocheras, ofreciendo vistas panorámicas al Río de la Plata y la Ciudad de Buenos Aires.

Concebido bajo criterios de sustentabilidad, eficiencia energética y bienestar corporativo, el edificio está en proceso de certificación LEED y WELL, cumple con normas NFPA, e incorpora tecnología de última generación como DVH low-e, pisos técnicos y cerramientos acústicos. Entre sus amenities se destacan un ciclero con duchas, cafetería, anfiteatro, áreas verdes, coworking y un auditorio, consolidando un entorno de trabajo flexible, moderno y comprometido con el cuidado ambiental y la calidad de vida.

A la fecha de emisión de la presente reseña, el 100% de los m² rentables 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

II. Emprendimientos de inversión y renta en Estados Unidos

a) Bloque 1094, Lote 11

En mayo de 2017, la Sociedad compró por la cantidad de dólares diez millones setecientos cincuenta mil (U\$S 10.750.000) el 50% de un inmueble designado como "Bloque 1094, Lote 11" ubicado en 638 West 47 street de la ciudad de Nueva York

b) One Union Square South Luxury Apartments

En el año 2020, la Compañía adquirió el edificio One Union Square South, ubicado en 1 Union Square South, en la ciudad de Nueva York. El inmueble, desarrollado originalmente en 1998, cuenta con 17 pisos y 239 departamentos de distintas dimensiones, incluyendo estudios y unidades de 1 y 2 dormitorios en suite.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
Deloitte & Co S.A.

GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59

EDGARDO KHAFIF
Presidente

El edificio dispone de servicio de conserjería, sala de recepción de paquetes, sala de correo, lavandería, salón para residentes con terraza al aire libre, gimnasio cubierto y un amplio jardín en el décimo piso con parrillas al aire libre, tanto de uso privado como compartido.

Diseñado por el arquitecto Davis Brody Bond, con interiores a cargo de Rockwell Group, el inmueble posee una superficie total bruta de 19.352 m² y un área rentable neta de 16.165 m², aproximadamente, consolidándose como una propiedad residencial de primer nivel dentro del portafolio de RAGHSA.

A la fecha de emisión de la presente reseña, el 100% de los m2 rentables se encuentra alquilado

c) Inmueble ubicado en 639 West 46 Street

En febrero de 2024, la Sociedad adquirió un inmueble ubicado en 639 West 46th Street, en la ciudad de Nueva York (Estados Unidos), por un monto total de U\$S 13.974.811 (trece millones novecientos setenta y cuatro mil ochocientos once dólares estadounidenses).

El edificio cuenta con una superficie alquilable aproximada de 2.300 m² y fue originalmente construido en 1940, habiendo sido completamente renovado en 2014. La propiedad presenta plantas amplias y abiertas, con techos de gran altura, lo que permite una configuración flexible de los espacios y condiciones óptimas de iluminación y ventilación natural.

A la fecha de emisión de la presente reseña, el 100% de los m2 rentables se encuentra alquilado

d) 512 West 22nd Street

En agosto de 2025, la Compañía adquirió el edificio 512 West 22nd Street (512W22), un inmueble de oficinas boutique de Clase A, ubicado junto al High Line en el distrito de West Chelsea, Nueva York, con una superficie rentable aproximada de 16.030 m².

Diseñado por COOKFOX Architects y desarrollado por Vornado Realty Trust, Olayan y Albanese Organization, el edificio se distingue por su diseño arquitectónico sustentable, que incorpora terrazas ajardinadas, un parque en la azotea y un lobby de estilo galería de arte, ofreciendo vistas privilegiadas al High Line y al río Hudson.

El edificio dispone de sistemas de climatización de última generación, fachada de vidrio low-e de alta transparencia, generador de emergencia de 1.000 kW, sistemas HVAC independientes por piso y seguridad 24/7 con control de acceso biométrico.

Además, cuenta con certificaciones LEED Silver, ENERGY STAR y BOMA 360 consolidándose como un referente en eficiencia energética y diseño responsable dentro del portafolio de propiedades del grupo.

A la fecha de emisión de la presente reseña, el 100% de los m2 rentables del edificio “512 West 22nd Street” se encuentra alquilado

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
Deloitte & Co S.A.

GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59

EDGARDO KHAFIF
Presidente

2. SÍNTESIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA POR LOS PERÍODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 31 DE AGOSTO DE 2025, 2024, 2023, 2022 Y 2021:

a) Estructura de resultados por los períodos de seis meses finalizados el 31 de agosto de 2025, 2024, 2023, 2022 y 2021 (en millones de pesos):

	31.08.2025	31.08.2024	31.08.2023	31.08.2022	31.08.2021
Ingresos	30.944	34.750	32.374	33.801	72.462
Costos	(4.819)	(3.817)	(3.562)	(15.518)	(21.650)
Ganancia bruta	26.125	30.933	28.812	18.283	50.812
Gastos de administración	(14.647)	(8.954)	(7.766)	(13.833)	(8.520)
Gastos de comercialización	(535)	(1.316)	(863)	(1.645)	(2.360)
Otros resultados operativos, netos	1.208	(66)	(1.061)	(404)	(504)
Ganancia operativa	12.151	20.597	19.122	2.401	39.428
Resultado por revaluación de propiedades de inversión	(22.170)	(152.063)	436.394	69.459	72.408
Resultado por revaluación de propiedades de inversión en construcción	(899)	6.756	-	-	-
Resultado por venta de propiedades de inversión, neto	204	-	3.697	(46.999)	-
Resultado por venta de propiedades, planta y equipos, neto	-	-	-	30	-
(Pérdida) Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	(10.714)	(124.710)	459.213	24.891	111.836
Resultados financieros generados por activos	3.267	4.897	7.605	2.502	4.053
Resultados financieros generados por pasivos	(9.745)	(9.424)	(12.628)	(12.249)	(15.310)
Diferencia de cambio, neta	(35.891)	(40.473)	(100.410)	(166.463)	(29.648)
Resultado por posición monetaria, neta	20.647	61.901	69.830	59.490	56.342
(Pérdida) Ganancia financiera, neta	(21.722)	16.901	(35.603)	(116.720)	15.437
(Pérdida) Ganancia antes de impuesto a las ganancias	(32.436)	(107.809)	423.610	(91.829)	127.273
Impuesto a las ganancias	7.600	36.245	(141.684)	61.417	(28.243)
(Pérdida) Ganancia neta del período	(24.836)	(71.564)	281.926	(30.412)	99.030
Otros resultados integrales					
<u>Partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente a resultados:</u>					
Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero ⁽¹⁾	25.648	(95.857)	46.598	(37.585)	(30.008)
Total de otros resultados integrales del período	25.648	(95.857)	46.598	(37.585)	(30.008)
Ganancia (Pérdida) integral total del período	812	(167.421)	328.524	(67.997)	69.022
(Pérdida) Ganancia neta del período atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante	(24.836)	(56.990)	280.811	(23.299)	95.680
Interés no controlante	-	(14.574)	1.115	(7.113)	3.350
Ganancia (Pérdida) integral total del período atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante	812	(152.847)	327.409	(60.884)	65.672
Interés no controlante	-	(14.574)	1.115	(7.113)	3.350
(Pérdida) Ganancia por acción del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante					
Básica y diluida	(63,68)	(152,79)	167,41	(6,19)	14,24

1) No genera impacto en impuesto a las ganancias

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
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

GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59

EDGARDO KHAFIF
Presidente

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

	<u>31.08.2025</u>	<u>31.08.2024</u>	<u>31.08.2023</u>	<u>31.08.2022</u>	<u>31.08.2021</u>
Activo no corriente	1.414.994	1.386.018	2.297.448	2.015.128	2.139.664
Activo corriente	88.233	150.789	298.532	260.855	155.337
Total del Activo	<u>1.503.227</u>	<u>1.536.807</u>	<u>2.595.980</u>	<u>2.275.983</u>	<u>2.295.001</u>
Patrimonio Neto	723.698	892.236	1.522.922	1.307.986	1.243.853
Pasivo no corriente	740.957	617.696	999.334	933.923	1.009.886
Pasivo corriente	38.572	26.875	73.724	34.074	41.262
Total del Pasivo	<u>779.529</u>	<u>644.571</u>	<u>1.073.058</u>	<u>967.997</u>	<u>1.051.148</u>
Total de Patrimonio y Pasivo	<u>1.503.227</u>	<u>1.382.494</u>	<u>2.595.980</u>	<u>2.275.983</u>	<u>2.295.001</u>

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

	<u>31.08.2025</u>	<u>31.08.2024</u>	<u>31.08.2023</u>	<u>31.08.2022</u>	<u>31.08.2021</u>
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades operativas	185.630	90.729	(95.450)	(352.360)	(8.808)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades de inversión	(260.630)	(19.224)	177.678	373.751	37.537
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de financiación	81.712	(54.849)	(65.787)	(6.569)	(17.238)
Interés no controlante	-	(14.574)	(13.158)	(19.746)	(9.528)
Resultados financieros y por tenencia del efectivo y sus equivalentes	(766)	(296)	(3.454)	384	(18)
Aumento (Disminución) neto de efectivo	5.946	1.786	(171)	(4.540)	1.945

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

	<u>31.08.2025</u>	<u>31.08.2024</u>	<u>31.08.2023</u>	<u>31.08.2022</u>	<u>31.08.2021</u>
Liquidez (Activo corriente / Pasivo corriente)	2,29	5,61	4,05	7,66	3,76
Solvencia (Patrimonio neto / Pasivo total)	0,93	1,38	1,42	1,35	1,18
Inmovilización del capital (Activo no corriente / Activo total)	0,94	0,90	0,89	0,89	0,93
Rentabilidad ordinaria (Resultado neto del período (no incluye Otros resultados integrales) / Patrimonio neto promedio)	(0,04)	(0,07)	0,02	(0,02)	0,08

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
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

GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59

EDGARDO KHAFIF
Presidente

3. DATOS ESTADÍSTICOS

Arrendamientos - Porcentajes de ocupación

	<u>31.08.2025</u>	<u>31.08.2024</u>	<u>31.08.2023</u>	<u>31.08.2022</u>	<u>31.08.2021</u>
Centro Empresarial Libertador	100%	95%	96%	92%	92%
Torre 955 Belgrano Office	95%	89%	87%	93%	93%
Torre Madero Office	100%	100%	100%	35%	55%
One Union Square South Luxury Apartments	100%	100%	100%	100%	-
inmueble ubicado en 369 West Street	100%	100%	-	-	-
Property 512 W 22	100%	-	-	-	-
Edificio Plaza San Martín	-	-	-	-	68%
Torre Madero Riverside	-	-	-	-	96%

4. PERSPECTIVAS FUTURAS

El grupo está enfocado 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, 13 de octubre de 2025

EL DIRECTORIO

EDGARDO KHAFIF
Presidente

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
Deloitte & Co S.A.

GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59

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, suscrito, integrado e inscripto	Total
373.340.000 acciones ordinarias, nominativas, clase única, de valor nominal \$1 cada una, con derecho a cinco votos por acción – Clase B:	373	373
25.461.502 acciones ordinarias, nominativas, clase única, de valor nominal \$1 cada una, con derecho a un voto por acción – Clase A:	25 (*)	25
Total acciones ordinarias	398	398

(*) Pendiente de inscripción en IGJ.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
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

GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

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

(expresado en moneda homogénea - en millones de pesos)

		6 meses (1° de marzo a 31 de agosto)		3 meses (1° de Junio a 31 de agosto)	
		31.08.2025	31.08.2024	31.08.2025	31.08.2024
Ingresos	3.	30.944	34.750	17.409	14.958
Costos	4.	(4.819)	(3.817)	(2.844)	(2.883)
Ganancia bruta		26.125	30.933	14.565	12.075
Gastos de administración	4.	(14.647)	(8.954)	(11.352)	(2.181)
Gastos de comercialización	4.	(535)	(1.316)	(250)	(184)
Otros resultados operativos, netos		1.208	(66)	700	107
Ganancia operativa		12.151	20.597	3.663	9.817
Resultado por revaluación de propiedades de inversión	10.	(22.170)	(152.063)	49.066	(72.463)
Resultado por revaluación de propiedades de inversión en construcción	11.	(899)	6.756	2.795	-
Resultado por venta de propiedades de inversión, neto		204	-	-	-
(Pérdida) Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		(10.714)	(124.710)	55.524	(62.646)
Resultados financieros generados por activos	5.	3.267	4.897	1.862	(156)
Resultados financieros generados por pasivos	6.	(9.745)	(9.424)	(5.412)	(3.593)
Diferencia de cambio, neta	7.	(35.891)	(40.473)	(20.141)	(28.823)
Resultado por posición monetaria, neta		20.647	61.901	8.577	20.158
(Pérdida) Ganancia financiera, neta		(21.722)	16.901	(15.114)	(12.414)
(Pérdida) Ganancia antes de impuesto a las ganancias		(32.436)	(107.809)	40.410	(75.060)
Impuesto a las ganancias	8.	7.600	36.245	(17.846)	10.569
(Pérdida) Ganancia neta del período		(24.836)	(71.564)	22.564	(64.491)
Otros resultados integrales					
<u>Partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente a resultados:</u>					
Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero (1)		25.648	(95.857)	21.194	(23.484)
Total de otros resultados integrales del período		25.648	(95.857)	21.194	(23.484)
Ganancia (Pérdida) integral total del período		812	(167.421)	43.758	(87.975)
(Pérdida) Ganancia neta del ejercicio atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controladora		(24.836)	(56.990)	22.564	(52.530)
Interés no controlador		-	(14.574)	-	(11.961)
Ganancia (Pérdida) integral neta del ejercicio atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controladora		812	(152.847)	43.758	(76.014)
Interés no controlador		-	(14.574)	-	(11.961)
(Pérdida) Ganancia por acción del ejercicio atribuible a los accionistas de la sociedad controlante					
Básica y diluida	9.	(63,68)	(152,79)	56,69	(140,83)

(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 13-10-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
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

GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADO INTERMEDIO CONSOLIDADO CONDENSADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE AGOSTO DE 2025, 28 DE FEBRERO DE 2025 Y 31 DE AGOSTO DE 2024

(expresado en moneda homogénea - en millones de pesos)

	Notas	31.08.2025	28.02.2025	31.08.2024
ACTIVO				
ACTIVO NO CORRIENTE				
Activos Intangibles		4.029	7.632	7.968
Propiedades de inversión	10.	1.356.321	1.033.425	1.121.632
Propiedades de inversión en construcción	11.	52.286	98.195	253.667
Propiedades, planta y equipo		990	1.032	346
Otros créditos no financieros	12.	1.296	1.180	1.215
Créditos fiscales		72	82	1.190
Total del activo no corriente		1.414.994	1.141.546	1.386.018
ACTIVO CORRIENTE				
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	14.1.	4.717	1.935	3.310
Créditos fiscales	13.1.	3.007	2.969	2.015
Otros créditos no financieros	12.	9.337	3.759	7.601
Inversiones en activos financieros	14.2.	57.387	122.065	133.169
Efectivo y equivalentes al efectivo	14.3.	13.785	7.839	4.694
Total del activo corriente		88.233	138.567	150.789
Total del activo		1.503.227	1.280.113	1.536.807
PATRIMONIO Y PASIVOS				
PATRIMONIO NETO				
Capital Social, ajuste de capital social y prima de emisión		182.142	146.597	146.597
Reservas		705.710	950.507	950.507
Otros resultados integrales acumulados		(139.318)	(164.966)	(147.878)
Resultados acumulados		(24.836)	(244.797)	(56.990)
Total del Patrimonio Neto		723.698	687.341	892.236
PASIVO NO CORRIENTE				
Pasivo por impuesto diferido	8.	257.032	264.632	301.887
Deudas financieras	14.4.	159.283	155.456	314.109
Otros pasivos financieros	14.7.	323.913	139.141	-
Otros pasivos no financieros	15.	729	1.452	1.700
Total del pasivo no corriente		740.957	560.681	617.696
PASIVO CORRIENTE				
Deudas financieras	14.4.	13.172	12.166	22.011
Deudas comerciales y otras deudas	14.6.	18.695	10.137	470
Cargas sociales		47	55	64
Cargas fiscales	13.2.	2.327	3.131	1.486
Otros pasivos no financieros	15.	4.331	6.602	2.844
Total del pasivo corriente		38.572	32.091	26.875
Total del pasivo		779.529	592.772	644.571
Total del pasivo y patrimonio neto		1.503.227	1.280.113	1.536.807

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 13-10-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
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

GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

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

(expresado en moneda homogénea - en millones de pesos)

Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante									
Nota	Aporte de los propietarios			Reservas				Resultados no asignados	Total
	Capital Social	Ajuste de Capital Social	Primas de emisión	Reserva Legal	Reserva Especial - Aplicación NIIF	Reserva Voluntaria	Otros Resultados Integrales acumulados		
Saldos al 1 de marzo de 2025	373	144.385	1.839	32.068	30.932	887.507	(164.966)	(244.797)	687.341
Pérdida neta del período	-	-	-	-	-	-	-	(24.836)	(24.836)
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	25.648	-	25.648
Pérdida integral del período	-	-	-	-	-	-	25.648	(24.836)	812
Emisión de nuevas acciones	25	-	35.520	-	-	-	-	-	35.545
Desafectación de reservas aprobadas por asamblea de Accionistas	-	-	-	-	-	(244.797)	-	244.797	-
Saldos al 31 de agosto de 2025	398	144.385	37.359	32.068	30.932	642.710	(139.318)	(24.836)	723.698

Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante										
	Aporte de los propietarios			Reservas				Resultados no asignados	Participación no controlante	Total
	Capital Social	Ajuste de Capital Social	Primas de emisión	Reserva Legal	Reserva Especial - Aplicación NIIF	Reserva Voluntaria	Otros Resultados Integrales acumulados			
Saldos al 1 de marzo de 2024	373	144.385	1.839	32.068	30.932	1.070.868	(52.021)	(183.361)	14.574	1.059.657
Pérdida neta del período	-	-	-	-	-	-	-	(56.990)	-	(56.990)
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	(95.857)	-	-	(95.857)
Pérdida integral del período	-	-	-	-	-	-	(95.857)	(56.990)	-	(152.847)
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	-	(14.574)	(14.574)
Desafectación de reservas aprobadas por asamblea de Accionistas	-	-	-	-	-	(183.361)	-	183.361	-	-
Saldos al 31 de agosto de 2024	373	144.385	1.839	32.068	30.932	887.507	(147.878)	(56.990)	-	892.236

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 13-10-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 13-10-2025
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

GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

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

(expresado en moneda homogénea - en millones de pesos)

	31.08.2025	31.08.2024
Actividades de operación		
Pérdida neta del período	(24.836)	(71.564)
Ajustes para conciliar la pérdida neta del período con los flujos netos de efectivo:		
Interés no controlador	-	14.574
Impuesto a las ganancias	(7.600)	(36.245)
Diferencia de cambio, neta	35.891	40.473
Depreciación de propiedades, planta y equipo	43	56
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	22.170	152.063
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión en construcción	899	(6.756)
Intereses perdidos, netos	6.312	4.802
Intereses y resultado por posición monetaria neta	(27.555)	107.776
Resultado por venta de Propiedades de Inversión, neta	(204)	-
Actividades Operativas		
Otros créditos no financieros	(5.663)	24.465
Créditos fiscales	(33)	(1.019)
Inventarios	-	871
Cargas fiscales	(806)	527
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(2.782)	8.667
Deudas comerciales y otras deudas	8.558	(70)
Otros pasivos financieros	13.172	(26.244)
Otros pasivos no financieros	(3.536)	(23.142)
Deudas financieras	-	(98.505)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	14.030	90.729
Actividades de inversión		
Compra de propiedad planta y equipo	(4)	(9)
Compra de propiedades de inversión en construcción	(1.025)	(21.259)
Venta de propiedades de inversión	7.279	-
Compra de propiedades de inversión (1)	(98.880)	-
Intangibles	3.600	2.044
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión	(89.030)	(19.224)
Actividades de financiación		
Intereses pagados Obligaciones Negociables	(8.860)	(7.731)
Pago de capital de obligaciones negociables	(3.551)	(40.015)
Préstamos recibidos	28	-
Venta (compra) de inversiones en activos financieros	58.550	(7.103)
Emisión nuevas acciones	35.545	-
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de financiación	81.712	(54.849)
Interes no controlante	-	(14.574)
Resultados Financieros y por Tenencia del efectivo y sus equivalentes	(766)	(296)
Aumento neto de efectivo	5.946	1.786
Efectivo y equivalentes al inicio	7.839	2.908
Efectivo y equivalentes al efectivo al cierre	13.785	4.694

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

(1) Transacciones que no implicaron movimiento de efectivo al 31.08.2025: Toma de hipoteca por compra de propiedad de inversión no pagado por 171.600.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
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

GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59

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 son elaborados de acuerdo con las normas de la Comisión Nacional de Valores (CNV) tal como se describe en la nota 2.1.

El 8 de julio de 2025, RAGHSA S.A. se incorporó al listado de emisoras del Mercado de Capitales argentino, iniciando la cotización de sus acciones ordinarias Clase A, de carácter escriturales, con valor nominal de \$1 y derecho a un voto por acción. En el marco de dicha incorporación, se adjudicaron 25.461.502 acciones ordinarias Clase A a un precio de suscripción de \$1.296,16 por acción.

Con fecha 13 de octubre de 2025, el Directorio de RAGHSA S.A. aprobó la emisión de los presentes estados financieros para su presentación ante la CNV.

1.1. Actividad principal del grupo

El grupo 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 agosto 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 entepiso 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 agosto 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, el 100% de los m² rentables de la torre "Madero Office" se encuentra alquilado.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
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

GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

1.1.2. Torre 955 Belgrano Office

955 Belgrano Office es una torre de oficinas AAA, ubicada en Av. Belgrano 955, en el macrocentro porteño, a metros de la Av. 9 de Julio. El edificio cuenta con 30 pisos, planta tipo de 1.018 m², 4 subsuelos con 354 cocheras y 14 ascensores, ofreciendo vistas panorámicas del Río de la Plata y la ciudad.

Finalizado en agosto de 2014 y diseñado por el Estudio Mario Roberto Álvarez y Asociados, posee una superficie total aproximada de 53.200 m² y 30.506 m² rentables. Fue construido bajo normas NFPA y certificado por el USGBC como LEED Core & Shell nivel Gold, destacándose por su eficiencia energética, tecnología de última generación y compromiso con la sustentabilidad ambiental. A la fecha de emisión de la presente reseña, el 95% de los pisos de la torre "955 Belgrano Office" se encuentra alquilado.

Al 31 de agosto de 2025 y a la fecha de aprobación de los presentes estados financieros consolidados, el 95% de los m² rentables de la torre se encuentra alquilado.

1.1.3. Torre Centro Empresarial Libertador

Centro Empresarial Libertador es una torre corporativa AAA, ubicada en Av. del Libertador 7208, en el barrio de Núñez, Ciudad de Buenos Aires. Con aproximadamente 100.000 m² totales y 60.222 m² rentables, es el edificio de oficinas AAA más grande del país, ofreciendo rápido acceso y vistas panorámicas al Río de la Plata y la ciudad.

Finalizado en enero de 2020 y diseñado por el Estudio Mario Roberto Álvarez y Asociados, cuenta con 26 plantas libres, 27 ascensores, 4 subsuelos con 850 cocheras, y un hall de entrada de triple altura. Construido bajo normas NFPA y certificado por el USGBC como LEED Core & Shell nivel Gold, se distingue por su eficiencia energética, tecnología de última generación y compromiso con la sustentabilidad ambiental. A la fecha de emisión de la presente reseña, el 100% de los m² rentables de la torre "Centro Empresarial Libertador" se encuentra alquilado.

Al 31 de agosto de 2025 y a la fecha de aprobación de los presentes estados financieros consolidados, el 100% de los m² rentables de la torre se encuentra alquilado.

1.1.4. Torre Centro Empresarial Núñez

Centro Empresarial Núñez es un edificio de oficinas Clase AAA, inaugurado en julio de 2024 y diseñado por el Estudio Mario Roberto Álvarez y Asociados, con dirección de obra de R. Iannuzzi G. Colombo Arquitectos. Ubicado en el barrio de Núñez, cuenta con 50.000 m² totales, 25.561 m² rentables, 17 plantas libres, y 3 subsuelos con 282 cocheras, ofreciendo vistas panorámicas al Río de la Plata y la Ciudad de Buenos Aires.

Concebido bajo criterios de sustentabilidad, eficiencia energética y bienestar corporativo, el edificio está en proceso de certificación LEED y WELL, cumple con normas NFPA, e incorpora tecnología de última generación como DVH low-e, pisos técnicos y cerramientos acústicos. Entre sus amenities se destacan un bicicleteo con duchas, cafetería, anfiteatro, áreas verdes, coworking y un auditorio, consolidando un entorno de trabajo flexible, moderno y comprometido con el cuidado ambiental y la calidad de vida.

Al 31 de agosto de 2025 y a la fecha de aprobación de los presentes estados financieros consolidados, el 100% de los m² rentables de la torre se encuentra alquilado.

1.1.5. Terreno Av. Del Libertador 7172

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

1.1.6. Bloque 1094, Lote 11

En mayo de 2017, la Sociedad compró por la cantidad de dólares diez millones setecientos cincuenta mil (U\$S 10.750.000) el 50% de un inmueble designado como "Bloque 1094, Lote 11" ubicado en 638 West 47 street de la ciudad de Nueva York.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
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

GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

1.1.7. One Union Square South Luxury Apartments

En el año 2020, la Compañía adquirió el edificio One Union Square South, ubicado en 1 Union Square South, en la ciudad de Nueva York. El inmueble, desarrollado originalmente en 1998, cuenta con 17 pisos y 239 departamentos de distintas dimensiones, incluyendo estudios y unidades de 1 y 2 dormitorios en suite.

El edificio dispone de servicio de conserjería, sala de recepción de paquetes, sala de correo, lavandería, salón para residentes con terraza al aire libre, gimnasio cubierto y un amplio jardín en el décimo piso con parrillas al aire libre, tanto de uso privado como compartido.

Diseñado por el arquitecto Davis Brody Bond, con interiores a cargo de Rockwell Group, el inmueble posee una superficie total bruta de 19.352 m² y un área rentable neta de 16.165 m², aproximadamente, consolidándose como una propiedad residencial de primer nivel dentro del portafolio de RAGHSA.

Al 31 de agosto de 2025 y a la fecha de aprobación de los presentes estados financieros consolidados, el 100% de los m² rentables de la torre se encuentra alquilado.

1.1.8. inmueble ubicado en 639 West 46 Street

En febrero de 2024, la Sociedad adquirió un inmueble ubicado en 639 West 46th Street, en la ciudad de Nueva York (Estados Unidos), por un monto total de U\$S 13.974.811 (trece millones novecientos setenta y cuatro mil ochocientos once dólares estadounidenses).

El edificio cuenta con una superficie alquilable aproximada de 2.300 m² y fue originalmente construido en 1940, habiendo sido completamente renovado en 2014. La propiedad presenta plantas amplias y abiertas, con techos de gran altura, lo que permite una configuración flexible de los espacios y condiciones óptimas de iluminación y ventilación natural.

Al 31 de agosto de 2025 y a la fecha de aprobación de los presentes estados financieros consolidados, el 100% de los m² rentables de la torre se encuentra alquilado.

1.1.9. 510 West 22nd Street

En agosto de 2025, la Compañía adquirió el edificio 512 West 22nd Street (512W22), un inmueble de oficinas boutique de Clase A, ubicado junto al High Line en el distrito de West Chelsea, Nueva York, con una superficie rentable aproximada de 16.030 m².

Diseñado por COOKFOX Architects y desarrollado por Vornado Realty Trust, Olayan y Albanese Organization, el edificio se distingue por su diseño arquitectónico sustentable, que incorpora terrazas ajardinadas, un parque en la azotea y un lobby de estilo galería de arte, ofreciendo vistas privilegiadas al High Line y al río Hudson.

El edificio dispone de sistemas de climatización de última generación, fachada de vidrio low-e de alta transparencia, generador de emergencia de 1.000 kW, sistemas HVAC independientes por piso y seguridad 24/7 con control de acceso biométrico.

Además, cuenta con certificaciones LEED Silver, ENERGY STAR y BOMA 360 consolidándose como un referente en eficiencia energética y diseño responsable dentro del portafolio de propiedades del grupo..

Al 31 de agosto de 2025 y a la fecha de aprobación de los presentes estados financieros consolidados, el 100% de los m² rentables de la torre se encuentra alquilado.

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), el Grupo 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 condensados se presentan en el período de seis meses terminado el 31 de agosto 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 13-10-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
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

GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59

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 condensados prevista en la NIC 34. Por lo tanto, los presentes estados financieros intermedios condensados deben ser leídos conjuntamente con los estados financieros del Grupo 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 seis meses terminado el 31 de agosto de 2024 son parte integrante de los estados financieros intermedios 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.

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).

De conformidad con lo establecido en la Resolución N° 539/18 y considerando el índice correspondiente, la variación del mismo entre el cierre del último ejercicio anual y el 31 de agosto de 2025 ascendió al 14,16% y el correspondiente al período cerrado en agosto 2024 fue del 42,64% según los datos oficiales publicados por el INDEC

2.1.1. Información comparativa

Los presentes estados financieros consolidados de periodo intermedio brindan información comparativa respecto del ejercicio anterior y del período finalizado al 31 de agosto 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 agosto 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 finalizado al 31 de agosto 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 al ejercicio 2025.

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 periodo de seis meses finalizado el 31 de agosto 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 del Grupo, y todas las cifras se han redondeado a la unidad de millón más próxima, salvo cuando se indique lo contrario.

2.1.3. Base de consolidación

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
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

GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

La información financiera de la sociedad controlada RAGHSA REAL ESTATE LLC. y de ADMINISUR S.A.U. ha sido preparada siguiendo similares criterios de valuación que los utilizados por el Grupo. La información financiera de RAGHSA REAL ESTATE LLC y ADMINISUR S.A.U utilizada en la consolidación al 31 de agosto de 2025 se preparó para el mismo período de información que el del Grupo. Todos los saldos, transacciones, ganancias y pérdidas no realizadas que surgen de las transacciones entre el Grupo 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 del Grupo, utilizando de manera uniforme políticas contables concordantes con las aplicadas por el Grupo. 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.

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

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

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

Nombre de la Sociedad	País	Actividad Principal	% de participación directa		
			31.08.2025	28.02.2025	31.08.2024
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%

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.

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
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

GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

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

El Grupo 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 para idénticos.
- Datos de entrada de Nivel 2: Técnicas de valoración para las cuales los datos de entrada son distintos de los precios de cotización incluidos en el Nivel 1, pero son observables para el activo o pasivo, directa o indirectamente.
- Datos de entrada de Nivel 3: Técnicas de valoración para las cuales los datos de entrada no son observables para el activo o pasivo.

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

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

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

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

3. INGRESOS

	6 meses (1 de marzo al 31 de agosto)		3 meses (1 de junio al 31 de agosto)	
	2025	2024	2025	2024
Ingresos por arrendamientos	30.406	34.243	17.101	14.697
Ingreso por administración de consorcios	538	507	308	261
Total de ingresos por actividades ordinarias	30.944	34.750	17.409	14.958

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 31.08.2025 (6 meses)
Gastos en personal	-	3.182	-	3.182
Honorarios y retribuciones por servicios de terceros	501	8.064	-	8.565
Impuestos, tasas y contribuciones	1.961	360	434	2.755
Honorarios de directores, síndicos y comité auditoría	-	1.219	-	1.219
Mantenimiento	472	4	-	476
Movilidad y representación	-	150	-	150
Suscripciones, avisos y publicidad	-	140	59	199
Expensas	628	187	-	815
Depreciación de propiedad, planta y equipo	-	43	-	43
Depreciación de activos intangibles	-	11	-	11

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
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

GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

	Costos	Gastos de Administración	Gastos de Comercialización	Total al 31.08.2025 (6 meses)
Suministros	-	656	-	656
Luz y teléfono	102	29	-	131
Seguros	-	282	-	282
Comisiones pagadas	-	29	1	30
Terminaciones	1.049	-	-	1.049
Alquileres	-	131	-	131
Diversos	106	160	41	307
Total	4.819	14.647	535	20.001

	Costos	Gastos de Administración	Gastos de Comercialización	Total al 31.08.2025 (3 meses)
Gastos en personal	-	1.778	-	1.778
Honorarios y retribuciones por servicios de terceros	281	7.712	-	7.993
Impuestos, tasas y contribuciones	1.003	298	191	1.492
Honorarios de directores, síndicos y comité auditoría	-	880	-	880
Mantenimiento	262	1	-	263
Movilidad y representación	-	56	-	56
Suscripciones, avisos y publicidad	-	45	37	82
Expensas	232	118	-	350
Depreciación de propiedad, planta y equipo	-	21	-	21
Depreciación de activos intangibles	-	11	-	11
Suministros	-	125	-	125
Luz y teléfono	32	12	-	44
Seguros	-	145	-	145
Comisiones pagadas	-	8	-	8
Terminaciones	964	-	-	964
Alquileres	-	68	-	68
Diversos	70	74	22	166
Total	2.844	11.352	250	14.446

	Costos	Gastos de Administración	Gastos de Comercialización	Total al 31.08.2024 (6 meses)
Gastos en personal	-	2.828	-	2.828
Honorarios y retribuciones por servicios de terceros	549	813	-	1.362
Impuestos, tasas y contribuciones	1.981	1.872	1.254	5.107
Honorarios de directores, síndicos y comité auditoría	-	320	-	320
Mantenimiento	284	3	-	287
Movilidad y representación	-	154	-	154
Suscripciones, avisos y publicidad	-	113	34	147
Expensas	732	199	-	931
Depreciación de propiedad, planta y equipo	-	56	-	56
Suministros	-	724	-	724
Luz y teléfono	103	30	-	133
Seguros	-	231	-	231
Gastos de juicios	-	5	-	5
Comisiones pagadas	152	925	-	1.077
Alquileres	-	142	-	142
Diversos	16	539	28	583
Total	3.817	8.954	1.316	14.087

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
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

GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

	Costos	Gastos de Administración	Gastos de Comercialización	Total al 31.08.2025 (3 meses)
Gastos en personal	-	1.395	-	1.395
Honorarios y retribuciones por servicios de terceros	246	233	-	479
Impuestos, tasas y contribuciones	1.970	71	163	2.204
Honorarios de directores, síndicos y comité auditoría	-	201	-	201
Mantenimiento	113	2	-	115
Movilidad y representación	-	85	-	85
Suscripciones, avisos y publicidad	-	51	14	65
Expensas	383	74	-	457
Depreciación de propiedad, planta y equipo	-	29	-	29
Suministros	-	298	-	298
Luz y teléfono	50	14	-	64
Seguros	-	126	-	126
Comisiones pagadas	152	6	-	158
Terminaciones	(42)	-	-	(42)
Alquileres	-	68	-	68
Diversos	11	(472)	7	(454)
Total	2.883	2.181	184	5.248

5. RESULTADOS FINANCIEROS GENERADOS POR ACTIVOS

	6 meses (1 de marzo al 31 de agosto)		3 meses (1 de junio al 31 de agosto)	
	2025	2024	2025	2024
Cambios en el valor razonable de títulos	15	1.057	5	699
Intereses	3.252	3.840	1.857	(855)
Total	3.267	4.897	1.862	(156)

6. RESULTADOS FINANCIEROS GENERADOS POR PASIVOS

	6 meses (1 de marzo al 31 de agosto)		3 meses (1 de junio al 31 de agosto)	
	2025	2024	2025	2024
Intereses	(9.564)	(8.642)	(5.325)	(3.509)
Otros	(181)	(782)	(87)	(84)
Total	(9.745)	(9.424)	(5.412)	(3.593)

7. DIFERENCIA DE CAMBIO, NETA

	6 meses (1 de marzo al 31 de agosto)		3 meses (1 de junio al 31 de agosto)	
	2025	2024	2025	2024
Diferencia de cambio originada por obligaciones negociables	(35.778)	(7.446)	(20.261)	(3.902)
Diferencia de cambio originadas en otras partidas	(113)	(33.027)	120	(24.921)
Total	(35.891)	(40.473)	(20.141)	(28.823)

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
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

GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

	31.08.2025	28.02.2025	31.08.2024
Activos diferidos:			
Quebranto Impositivos	17.152	17.429	28.658
Provisiones	7	8	9
Intereses activados en propiedades en construcción	-	-	401
Otros	11	5	1
Subtotal	17.170	17.442	29.069
Pasivos diferidos:			
Propiedades de inversión	(262.841)	(271.057)	(271.114)
Propiedades de inversión en construcción	(10.668)	(10.046)	(58.772)
Propiedad, Planta y Equipo	(123)	(102)	(104)
Deudas financieras	(419)	(424)	(324)
Ajuste por inflación impositivo	(151)	(445)	(642)
Subtotal	(274.202)	(282.074)	(330.956)
Pasivo neto por impuesto diferido	(257.032)	(264.632)	(301.887)

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

	31.08.2025	28.02.2025	31.08.2024
Pasivo neto por impuesto diferido al inicio del período / ejercicio	(264.632)	(338.132)	(338.132)
Cargo a resultado por el impuesto diferido	7.600	73.500	36.245
Pasivo neto por impuesto diferido al cierre del período / ejercicio	(257.032)	(264.632)	(301.887)

La conciliación entre el impuesto a las ganancias del estado consolidado del resultado integral y la ganancia contable multiplicada por la tasa impositiva aplicable al Grupo al 31 de agosto de 2025 y 31 de agosto de 2024 es la siguiente:

	31.08.2025	31.08.2024
Pérdida antes de impuestos a las ganancias	(32.436)	(107.808)
Alícuota legal del impuesto a las ganancias	35%	35%
Impuesto a las ganancias	11.353	37.733
Ajustes para el cálculo del impuesto a las ganancias efectivo:		
Diferencias permanentes	(3.753)	(1.488)
Impuesto a las ganancias	7.600	36.245

9. 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 del Grupo por el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. No existen transacciones o conceptos que generen un efecto de dilución sobre la ganancia por acción básica.

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

	31.08.2025	31.08.2024
Pérdida neta del período atribuible a los accionistas de la Sociedad controlador	(24.836)	(56.990)
Promedio ponderado de acciones ordinarias	390	373
Pérdida por acción básica y diluida	(63,68)	(152,79)

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
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

GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

	Centro Empresarial Nuñez	Centro Empresarial Libertador	955 Belgrano Office	Madero Office	One Union Square South	Property 46 East	512 West 22nd	Total
Valor razonable al inicio del ejercicio	-	653.926	221.828	45.109	427.051	-	-	1.347.914
Resultado por revaluación reconocido en resultados	-	112.431	32.935	6.697	-	-	-	152.063
Otros Resultados Integrales	-	-	-	-	95.857	-	-	95.857
Ajuste por Inflación	-	(210.819)	(66.311)	(13.484)	(183.588)	-	-	(474.202)
Valor razonable al 31 de agosto de 2024	-	555.538	188.452	38.322	339.320	-	-	1.121.632
Altas	65.832	-	-	-	-	-	-	65.832
Resultado por revaluación reconocido en resultados	115.083	(26.560)	(19.352)	(4.099)	-	-	-	65.072
Otros Resultados Integrales	-	-	-	-	49.532	-	-	49.532
Ajuste por Inflación	-	(66.595)	(22.586)	(4.593)	(174.869)	-	-	(268.643)
Valor razonable al 28 de febrero de 2025	180.915	462.383	146.514	29.630	213.983	-	-	1.033.425
Altas	-	-	-	-	-	-	270.480	270.480
Transferencias de propiedades de inversión en construcción	-	-	-	-	-	28.251	-	28.251
Bajas	-	-	-	(7.279)	-	-	-	(7.279)
Resultado por venta de propiedades de inversión, neto	-	-	-	204	-	-	-	204
Resultado por revaluación reconocido en resultados	(4.865)	(12.434)	(3.940)	(931)	-	-	-	(22.170)
Otros Resultados Integrales	-	-	-	-	53.410	-	-	53.410
Valor razonable al 31 de agosto de 2025	176.050	449.949	142.574	21.624	267.393	28.251	270.480	1.356.321

Las propiedades de inversión están medidas a su valor razonable, determinado por la Dirección del Grupo 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 el Grupo se determinó en base al modelo de transacciones observables. En el enfoque de mercado o de ventas comparables se analizan ventas recientes u ofertas de propiedades similares ("comparables"). Debido a la escasez de inmuebles comparables, se apeló a criterio y experiencia en el rubro inmobiliario para determinar un valor promedio de U\$/m2 aplicable a los edificios, considerando las características principales de los mismos.

Al 31 de agosto de 2025, la Dirección del Grupo 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
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

GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

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*	Valor razonable en ARS
Centro Empresarial Libertador	60.200	5.513	332.000.000	1.355,27	449.949
Centro Empresarial Núñez	24.300	5.324	129.900.000	1.355,27	176.050
955 Belgrano Office	30.500	3.449	105.200.000	1.355,27	142.574
Madero Office	3.600	4.332	15.955.654	1.355,27	21.624

(*) El grupo utilizó para la conversión a pesos de los inmuebles el tipo de cambio contado con liquidación según ámbito financiero al 31 de agosto de 2025.

(1) Los m2 son valores aproximados

Durante el periodo de seis meses finalizado el 31 de agosto 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 agosto de 2025, 28 de febrero de 2025 y 31 de agosto de 2024 es el siguiente:

	Centro Empresarial Nuñez	Terno Av. Del Libertador 7172	Terreno 638 West	Property 46 East	Total
Saldo inicial	158.038	32.774	39.076	21.720	251.608
Compra de materiales	16.675	3.927	764	39	21.405
Resultado por revaluación reconocidos en resultados	(6.756)	-	-	-	(6.756)
Ajuste por Inflacion	-	-	(8.155)	(4.435)	(12.590)
Valor razonable al 31 de agosto de 2024	167.957	36.701	31.685	17.324	253.667
Compra de materiales	-	95	20.485	25.475	46.055
Transferencia a Propiedad de inversión	(167.957)	-	-	-	(167.957)
Otros Resultados Integrales	-	-	(15.891)	(20.770)	(36.661)
Resultado por revaluación reconocidos en resultados	-	13.047	-	-	13.047
Ajuste por Inflación	-	(3.517)	(9.923)	3.484	(9.956)
Valor razonable al 28 de febrero de 2025	-	46.326	26.356	25.513	98.195
Compra de materiales	-	1.025	-	-	1.025
Otros Resultados Integrales	-	-	(20.522)	2.738	(20.522)
Transferencia a Propiedad de inversión	-	-	-	(28.251)	(25.513)
Resultado por revaluación reconocidos en resultados	-	(1.138)	239	-	(899)
Valor razonable al 31 de agosto de 2025	-	46.213	6.073	-	52.286

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

El terreno ubicado en Av. Del Libertador 7172 se valió a su valor razonable en base al modelo de transacciones observables debido a que el mismo aún no ha sido afectado a construcciones. En el enfoque de mercado o de ventas comparables se analizan ventas recientes u ofertas de propiedades similares ("comparables"). Debido a la escasez de terrenos comparables, se apeló a criterio y experiencia en el rubro inmobiliario para determinar un valor promedio de U\$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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
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

GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

12. OTROS CRÉDITOS NO FINANCIEROS

	31.08.2025	28.02.2025	31.08.2024
<u>No corrientes</u>			
Créditos varios	7	8	9
Previsión deudores incobrables	(7)	(8)	(9)
Deudores en gestión judicial	3	3	5
Previsión deudores en gestión judicial	(3)	(3)	(5)
Préstamos al personal	121	120	107
Costos diferidos	1.175	1.060	1.108
	1.296	1.180	1.215
<u>Corrientes</u>			
Anticipos a Proveedores	2.037	1.444	1.660
Anticipos Honorarios ad referendum	2.052	990	2
Provisión Honorarios a pagar ad referendum	(2.052)	(990)	-
Creditos varios	707	75	7
Diversos en moneda nacional	4.187	237	861
Diversos en moneda extranjera	2.414	2.012	5.082
Previsión para deudores incobrables	(8)	(9)	(11)
	9.337	3.759	7.601

13. CRÉDITOS Y CARGAS FISCALES

13.1. CRÉDITOS FISCALES

	31.08.2025	28.02.2025	31.08.2024
<u>Corrientes</u>			
Impuesto al valor agregado	-	73	967
Impuesto a las ganancias retenidos por terceros	1.228	1.863	841
Saldo a favor de Impuesto a las ganancias	1.779	936	-
Otros	-	97	207
	3.007	2.969	2.015

13.2. CARGAS FISCALES

	31.08.2025	28.02.2025	31.08.2024
<u>Corrientes</u>			
Provisión Acciones y participaciones	1.779	3.131	1.267
Impuesto al valor agregado	527	-	82
Ingresos brutos a pagar	21	-	109
AFIP/AGIP – Planes de Pago	-	-	1
Diversos	-	-	27
	2.327	3.131	1.486

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

14.1. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	31.08.2025	28.02.2025	31.08.2024
<u>Corrientes</u>			
Deudores por alquileres	4.717	1.935	3.310
	4.717	1.935	3.310

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
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

GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

14.2. INVERSIONES EN ACTIVOS FINANCIEROS

	31.08.2025	28.02.2025	31.08.2024
Bonos	16.816	87.003	89.270
Letras del Estado	11.166	28.896	-
Fondos comunes de inversión	29.405	4.393	31.730
Obligaciones negociables	-	1.773	12.169
	57.387	122.065	133.169

14.3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	31.08.2025	28.02.2025	31.08.2024
Caja (en moneda local y extranjera)	12.569	5.162	1.282
Bancos (en moneda local y extranjera)	946	1.227	3.412
Fondos comunes de inversión	270	1.450	-
	13.785	7.839	4.694

14.4. DEUDAS FINANCIERAS

No corrientes

	Tasa	Vencimiento	31.08.2025	28.02.2025	31.08.2024
Capital	8,50%	03.2027	13.106	11.929	75.737
Costos diferidos			(372)	(459)	(546)
Obligaciones negociables Clase IV			12.734	11.470	75.191
Capital	8,25%	04.2030	77.217	70.278	73.706
Costos diferidos			(397)	(437)	(475)
Obligaciones negociables Clase V			76.820	69.841	73.231
Capital	5,98%	04.2026	-	4.208	12.982
Costos diferidos			-	(15)	(66)
Obligaciones negociables Clase VI			-	4.193	12.916
Capital	8,50%	12.2032	66.239	60.286	-
Costos diferidos			(406)	(406)	-
Obligaciones negociables Clase VII			65.833	59.880	-
Hipoteca a pagar			-	-	146.949
Deuda financiera garantizada (acciones preferidas)			-	(15)	5.830
Costos directos IPO local			(592)	-	(8)
Préstamos bancarios	8,25%	03.2026	4.488	10.087	-
Subtotal otros			3.896	10.072	152.771
			159.283	155.456	314.109

Corrientes

	31.08.2025	28.02.2025	31.08.2024
Intereses	362	330	2.092
Obligaciones negociables Clase IV	362	330	2.092
Intereses	2.230	2.030	2.128
Obligaciones negociables Clase V	2.230	2.030	2.128

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
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

GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

			<u>31.08.2025</u>	<u>28.02.2025</u>	<u>31.08.2024</u>
Capital	5,98%	10.2025	4.556	4.085	-
Capital	5,98%	04.2026	4.556	4.085	-
Costos diferidos			(21)	(27)	-
Intereses			210	285	300
Obligaciones negociables Clase VI			<u>9.301</u>	<u>8.428</u>	<u>300</u>
Intereses			1.251	1.138	-
Obligaciones negociables Clase VII			<u>1.251</u>	<u>1.138</u>	<u>-</u>
Préstamos bancarios			<u>28</u>	<u>240</u>	<u>17.491</u>
			<u>13.172</u>	<u>12.166</u>	<u>22.011</u>

Al 31 de agosto 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 agosto de 2025, 28 de febrero de 2025 y 31 de agosto de 2024, el Grupo 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

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

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

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

Inversión en activos financieros

	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Letras	11.166	-	-	11.166
Fondos Comunes de Inversión	29.405	-	-	29.405
Bonos	16.816	-	-	16.816
Total al 31 de agosto de 2025	<u>57.387</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>57.387</u>
Total al 28 de febrero de 2025	<u>122.065</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>122.065</u>
Total al 31 de agosto de 2024	<u>133.169</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>133.169</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
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

GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Durante el período finalizado el 31 de agosto de 2025, el ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2025 y período finalizado el 31 de agosto 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

	31.08.2025	28.02.2025	31.08.2024
Deudas Comerciales	2.834	9.923	469
Provisión Gastos a pagar	15.861	214	1
	18.695	10.137	470

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

	31.08.2025	28.02.2025	31.08.2024
Hipoteca a pagar	323.913	139.141	-
	323.913	139.141	-

14.8. VENCIMIENTO DE LOS PASIVOS FINANCIEROS

	31.08.2025	28.02.2025	31.08.2024
Sin vencimiento	-	-	-
Vencimiento			
Hasta 3 meses	25.489	17.079	-
3 a 6 meses	1.251	1.138	-
6 a 9 meses	9.023	4.071	4.991
9 a 12 meses	-	-	-
1 a 2 años	12.734	14.281	5.821
2 a 3 años	-	11.470	30.407
3 a 4 años	323.913	-	75.191
4 a 5 años	76.820	139.141	-
Más de 5 años	65.833	129.720	220.180
Total	515.063	316.900	336.590

	Hasta 3 meses	de 3 a 12 meses	1 a 5 años	mas de 5 años	Total
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	18.695	-			18.695
Obligaciones negociables	4.556	4.556	90.323	66.239	165.674
Costos diferidos	-	(21)	(769)	(406)	(1.196)
Intereses devengados a pagar de las Obligaciones negociables	2.210	1.251			3.461
Deudas bancarias	28	4.488			4.516
Hipoteca a pagar			323.913		323.913
Total pasivos financieros	25.489	10.274	413.467	65.833	515.063

15. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

	31.08.2025	28.02.2025	31.08.2024
No corrientes			
Depósitos en garantía	729	1.452	1.700
	729	1.452	1.700

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
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

GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

	31.08.2025	28.02.2025	31.08.2024
Corrientes			
Alquileres cobrados por adelantado	1.206	221	388
Depósitos en garantía	1.951	1.428	1.535
Anticipo por venta de inmuebles	-	4.267	-
Deudas con los consorcios	1.174	686	-
Diversos	-	-	921
	4.331	6.602	2.844

16. ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

	Monto	Moneda	Tipo de cambio vigente	31.08.2025	28.02.2025	31.08.2024
ACTIVO CORRIENTE						
Caja en dólares estadounidenses	3,5	U\$S	1.320,00	4.620	-	-
Bancos en dólares estadounidense	0,1	U\$S	1.320,00	175	558	3.073
Bonos	13	U\$S	1.320,00	16.816	87.003	89.270
Fondos comunes de inversión	22	U\$S	1.320,00	29.405	-	29.582
Obligaciones negociables	-	U\$S	1.320,00	-	4.393	12.169
Total del activo corriente en moneda extranjera				51.016	91.954	134.094
Total del activo en moneda extranjera				51.016	91.954	134.094
PASIVO NO CORRIENTE						
Capital de las Obligaciones negociables Clase 4	10	U\$S	1.360,00	13.106	11.929	75.737
Capital de las Obligaciones negociables Clase 5	57	U\$S	1.360,00	77.217	70.278	73.706
Capital de las Obligaciones negociables Clase 6	-	U\$S	1.360,00	-	4.208	12.982
Capital de las Obligaciones negociables Clase 7	49	U\$S	1.360,00	66.239	60.286	-
Deuda financiera garantizada (acciones preferidas)	-	U\$S	1.360,00	-	-	5.830
Deudas bancarias	3	U\$S	1.360,00	3.896	10.088	-
Hipoteca a pagar	245	U\$S	1.320,00	323.913	139.141	146.949
Depósitos en garantía	1	U\$S	1.360,00	729	1.452	1.699
Total del pasivo no corriente en moneda extranjera				485.100	297.382	316.903
Intereses devengados a pagar de las Obligaciones negociables Clase 4	-	U\$S	1.360,00	362	330	2.092
Intereses devengados a pagar de las Obligaciones negociables Clase 5	2	U\$S	1.360,00	2.230	2.030	2.128
Capital de las Obligaciones negociables Clase 6	7	U\$S	1.360,00	9.112	8.169	-
Intereses devengados a pagar de las Obligaciones negociables Clase 6	0,2	U\$S	1.360,00	210	285	300
Intereses devengados a pagar de las Obligaciones negociables Clase 7	1	U\$S	1.360,00	1.251	1.138	-
Depósitos en garantía	1	U\$S	1.360,00	1.951	1.428	1.535
Total del pasivo corriente en moneda extranjera				15.116	13.380	6.055

Para las cuentas de activos se utilizó el tipo de cambio comprador según billete banco nación al 31 de agosto de 2025 que fue de 1.320,00
Para las cuentas de pasivo se utilizó el tipo de cambio vendedor según billete banco nación al 31 de agosto de 2025, que fue de 1.360,00

17. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de agosto de 2025, la Sociedad mantiene un crédito con Raghsa Real Estate por U\$S 18.800.000. En comparación, al 28 de febrero de 2025 y al 31 de agosto de 2024 no se registraban saldos con partes relacionadas.

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
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

GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

La remuneración bruta del personal clave del Grupo, correspondiente a sueldos y gratificaciones, y cargas sociales al 31 de agosto de 2025, 28 de febrero de 2025 y 31 de agosto de 2024 asciende a 523, 890 y 493, respectivamente. Cabe mencionar que no existen otros beneficios para el personal clave. El Grupo considera personal clave a todos los empleados con rol de gerente. Los importes revelados precedentemente fueron reconocidos como gasto durante el ejercicio informado.

18. CAPITAL SOCIAL Y PRIMA DE EMISIÓN

El 20 de febrero de 2025, la Sociedad aprobó su incorporación al régimen de oferta pública de acciones en la República Argentina, conforme a lo establecido por la Ley N.º 26.831 de Mercado de Capitales, sus modificaciones y las Normas de la Comisión Nacional de Valores (CNV). En dicho marco, se autorizó la realización de las presentaciones pertinentes ante la CNV para la solicitud de oferta pública y el listado de las acciones Clase B en circulación, así como de la totalidad de las acciones Clase A que se emitirán en virtud de un futuro aumento de capital, en los mercados Bolsas y Mercados Argentinos S.A. (BYMA) y/o Mercado Abierto Electrónico S.A. (MAE).

Posteriormente, el 8 de julio de 2025, la Sociedad se incorporó al listado de emisoras del Mercado de Capitales argentino, iniciando la cotización de sus acciones ordinarias Clase A, de carácter escriturales, con valor nominal de \$1 y derecho a un voto por acción. En el marco de dicha incorporación, se adjudicaron 25.461.502 acciones ordinarias Clase A a un precio de suscripción de \$1.296,16 por acción. La operación generó un incremento en el patrimonio neto, registrándose la diferencia entre el valor nominal y el precio de colocación como prima de emisión.

El reconocimiento contable de la emisión de acciones se efectuó conforme a los criterios establecidos por la NIC 32 – Instrumentos Financieros: Presentación, la NIIF 9 – Instrumentos Financieros y la NIC 1 – Presentación de Estados Financieros, clasificando las acciones ordinarias emitidas como instrumentos de patrimonio.

A continuación, se detalla la composición del aumento de capital

Acciones Emitidas el 8 de Julio de 2025:	
Valor nominal	25
Prima de emisión	34.867 (*)
Total emitido	34.892

Al 31 de agosto de 2025 la prima de emisión, resultante de dicho aumento, ascendía a 35.520

19. RESTRICCIONES SOBRE LOS RESULTADOS NO ASIGNADOS

19.1. 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 31 de agosto de 2025 la reserva legal alcanzó el 20% del capital, por lo que no existe una restricción al resultado

19.2. 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.

20. INVERSIONES EN SOCIEDADES CONTROLADAS

20.1. 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
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

GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

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. En agosto de 2025 la Compañía adquirió un edificio de oficinas Clase A, destinado 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 US\$ 205.000.000.

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

20.2. 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

20.3. ARGEXON S.A.

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

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

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

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

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
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

GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

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

(expresado en moneda homogénea - en millones de pesos)

	6 meses (1° de marzo a 31 de agosto)		3 meses (1° de Junio a 31 de agosto)	
	31.08.2025	31.08.2024	31.08.2025	31.08.2024
Ingresos	18.667	21.443	10.770	9.465
Costos	(1.763)	(984)	(1.247)	(497)
Ganancia bruta	16.904	20.459	9.523	8.968
Gastos de administración	(4.015)	(5.475)	(2.411)	(1.393)
Gastos de comercialización	(512)	(1.296)	(238)	(170)
Otros resultados operativos, netos	252	(115)	14	84
Ganancia operativa	12.629	13.573	6.888	7.489
Resultado por revaluación de propiedades de inversión	(22.170)	(152.063)	49.066	(72.463)
Resultado por revaluación de propiedades de inversión en construcción	(1.138)	6.756	2.556	-
Resultado por venta de propiedades de inversión, neto	204	-	-	-
Resultado por participación en otras sociedades	(504)	(2.397)	(3.739)	(7.232)
(Pérdida) Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	(10.979)	(134.131)	54.771	(72.206)
Resultados financieros generados por activos	817	4.897	508	1.286
Resultados financieros generados por pasivos	(7.030)	(7.002)	(3.305)	(2.966)
Diferencia de cambio, neta	(35.891)	(18.900)	(20.141)	(9.371)
Resultado por posición monetaria, neta	20.647	61.901	8.577	20.158
(Pérdida) Ganancia financiera, neta	(21.457)	40.896	(14.361)	9.107
(Pérdida) Ganancia antes de impuesto a las ganancias	(32.436)	(93.235)	40.410	(63.099)
Impuesto a las ganancias	7.600	36.245	(17.846)	10.569
(Pérdida) Ganancia neta del período	(24.836)	(56.990)	22.564	(52.530)
Otros resultados integrales				
<u>Partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente a resultados:</u>				
Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero (1)	25.648	(95.857)	21.194	(23.484)
Total de otros resultados integrales del período	25.648	(95.857)	21.194	(23.484)
Ganancia (Pérdida) integral total del período	812	(152.847)	43.758	(76.014)
Básica y diluida	(62,40)	(152,79)	56,69	(140,83)

(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 13-10-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
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

GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

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

(expresado en moneda homogénea - en millones de pesos)

	31.08.2025	28.02.2025	31.08.2024
ACTIVO			
ACTIVO NO CORRIENTE			
Activos Intangibles	204	-	-
Propiedades de inversión	790.197	819.442	782.313
Propiedades de inversión en construcción	46.213	46.326	204.657
Propiedades, planta y equipo	987	1.032	343
Inversión Permanente	272.069	246.228	368.695
Otros créditos no financieros	24.937	116	107
Créditos fiscales	72	82	1.190
Total del activo no corriente	1.134.679	1.113.226	1.357.305
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	4.350	1.884	3.256
Créditos fiscales	2.982	2.946	2.001
Otros créditos no financieros	1.537	1.003	1.367
Inversiones en activos financieros	11.674	6.612	16.184
Efectivo y equivalentes al efectivo	5.107	5.241	2.381
Total del activo corriente	25.650	17.686	25.189
Total del activo	1.160.329	1.130.912	1.382.494
PATRIMONIO Y PASIVOS			
PATRIMONIO NETO			
Capital Social, ajuste de capital social y prima de emisión	182.142	146.597	146.597
Reservas	705.710	950.507	950.507
Otros resultados integrales acumulados	(139.318)	(164.966)	(147.878)
Resultados acumulados	(24.836)	(244.797)	(56.990)
Total del Patrimonio Neto	723.698	687.341	892.236
PASIVO NO CORRIENTE			
Pasivo por impuesto diferido	257.032	264.632	301.887
Deudas financieras	159.283	155.456	161.330
Otros pasivos no financieros	729	1.451	1.700
Total del pasivo no corriente	417.044	421.539	464.917
PASIVO CORRIENTE			
Deudas financieras	13.172	12.166	22.011
Deudas comerciales y otras deudas	429	893	459
Cargas sociales	47	55	1.546
Cargas fiscales	2.327	3.131	-
Otros pasivos no financieros	3.612	5.787	1.325
Total del pasivo corriente	19.587	22.032	25.341
Total del pasivo	436.631	443.571	490.258
Total del pasivo y patrimonio neto	1.160.329	1.130.912	1.382.494

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 13-10-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
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

GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

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

(expresado en moneda homogénea - en millones de pesos)

	Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante							
	Aporte de los propietarios			Reservas				Total
	Capital Social	Ajuste de Capital Social	Primas de emisión	Reserva Legal	Reserva Especial - Aplicación NIIF	Reserva Voluntaria	Oros Resultados Integrales	
Saldos al 1 de marzo de 2025	373	144.385	1.839	32.068	30.932	887.507	(164.966)	687.341
Pérdida neta del periodo	-	-	-	-	-	-	(24.836)	(24.836)
Otros resultados integrales del periodo	-	-	-	-	-	-	25.648	25.648
Pérdida integral del periodo	-	-	-	-	-	-	25.648	812
Emisión de nuevas acciones	25	-	35.520	-	-	-	-	35.545
Desafectación de reservas aprobadas por asamblea	-	-	-	-	-	(244.797)	-	-
Saldos al 31 de agosto de 2025	398	144.385	37.359	32.068	30.932	642.710	(139.318)	723.698

	Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante							
	Aporte de los propietarios			Reservas				Total
	Capital Social	Ajuste de Capital Social	Primas de emisión	Reserva Legal	Reserva Especial - Aplicación NIIF	Reserva Voluntaria	Oros Resultados Integrales	
Saldos al 1 de marzo de 2024	373	144.385	1.839	32.068	30.932	1.070.868	(52.021)	1.045.083
Pérdida neta del periodo	-	-	-	-	-	-	(56.990)	(56.990)
Otros resultados integrales del periodo	-	-	-	-	-	-	(95.857)	(95.857)
Pérdida integral del periodo	-	-	-	-	-	-	(95.857)	(152.847)
Desafectación de reservas aprobadas por asamblea	-	-	-	-	-	(183.361)	-	-
Saldos al 31 de agosto de 2024	373	144.385	1.839	32.068	30.932	887.507	(147.878)	892.236

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 13-10-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
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

GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADO INTERMEDIO SEPARADO CONDENSADO DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 31 DE AGOSTO DE 2025 Y 2024

(expresado en moneda homogénea - en millones de pesos)

	31.08.2025	31.08.2024
Actividades de operación		
Pérdida neta del período	(24.836)	(56.989)
Ajustes para conciliar la pérdida neta del período con los flujos netos de efectivo:		
Impuesto a las ganancias	(7.600)	(36.245)
Diferencia de cambio y conversión, neta	35.891	18.898
Depreciación de propiedades, planta y equipo	43	56
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	22.170	152.063
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión en construcción	1.138	(6.756)
Intereses perdidos	6.312	4.802
Intereses y resultados por posición monetaria	(28.067)	
Resultado participación permanente	504	2.397
Resultado por venta de Propiedades de inversión, neta	(204)	-
Actividades Operativas		
Otros créditos no financieros	(25.324)	193
Créditos fiscales	(31)	(1.116)
Cargas fiscales	(804)	535
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(2.466)	761
Deudas comerciales y otras deudas	(464)	169
Otros pasivos financieros	(3.444)	(26.243)
Otros pasivos no financieros	-	(1.611)
Deudas Financieras	-	(51.249)
Flujo neto de efectivo utilizado en por actividades de operación	(27.182)	(335)
Actividades de inversión		
Participación en sociedades	-	4.291
Compra de propiedad planta y equipo	(4)	(6)
Compra de propiedades de inversión en construcción	(1.025)	(21.259)
Venta de propiedades de inversión	7.279	-
Intangibles	(204)	-
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades de inversión	6.046	(16.974)
Actividades de financiación		
Pago de intereses de obligaciones negociables	(8.860)	(7.082)
Pago de capital de obligaciones negociables	(3.551)	(40.015)
Toma de préstamos	28	-
Venta de inversiones en activos financieros	(1.394)	66.923
Emisión de nuevas acciones	35.545	-
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	21.768	19.826
Resultados Financieros y por Tenencia del efectivo y sus equivalentes	(766)	(296)
Disminución neta de efectivo	(134)	2.221
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del ejercicio	5.241	160
Efectivo y equivalentes al efectivo al cierre del período	5.107	2.381

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 13-10-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
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

GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59

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

1.2. Bases de presentación

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 separados condensados se presentan en el período de seis meses terminado el 31 de agosto 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 seis meses finalizado el 31 de agosto 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 separados se presentan en millones de pesos argentinos, salvo cuando se indique lo contrario.

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

2. INVERSIONES EN SOCIEDADES CONTROLADAS

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
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

GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

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. En agosto de 2025 La Compañía adquirió un edificio de oficinas Clase A, destinado 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..

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. 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

3. PARTICIPACIÓN EN SUBSIDIARIAS

Nombre de la Sociedad	% de participación			Participación de la Sociedad sobre el patrimonio					
	31.08.2025	28.02.2025	31.08.2024	31.08.2025	28.02.2025	31.08.2024	31.08.2025	28.02.2025	31.08.2024
Raghsa Real Estate LLC	100%	100%	100%	271.995	246.173	368.661	(531)	(105.446)	8.242
AdminSur S.A.U.	100%	100%	100%	74	55	34	27	33	21
Argexon S.A. (*)	-	-	52%	-	-	-	-	(10.645)	(10.660)
				272.069	246.228	368.695	(504)	(116.058)	(2.397)

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
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

GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

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	(531)	271.995
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	27	74

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-10-2025
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

GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59

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 agosto de 2025, los estados intermedios consolidados condensados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo correspondientes al período de seis meses finalizado en dicha fecha, así como la información explicativa seleccionada incluida en las notas 1 a 21.

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 seis meses finalizado el 31 de agosto 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 seis meses finalizado el 31 de agosto de 2024 fueron revisados por otros profesionales, quienes emitieron su informe con conclusión favorable sin salvedades con fecha 10 de octubre 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 agosto de 2025 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$ 37.618.243 y no era exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 13 de octubre de 2025.

DELOITTE & Co. S.A.

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

GUSTAVO J. MASETTO (Socio)

Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 231 - F° 59

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

1. 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 agosto 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 seis meses finalizado en dicha fecha, así como la información explicativa seleccionada incluida en las notas 1 a 3.

2. 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 seis meses finalizado el 31 de agosto 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 seis meses finalizado el 31 de agosto de 2024 fueron revisados por otros profesionales, quienes emitieron su informe con conclusión favorable sin salvedades con fecha 10 de octubre 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 agosto de 2025 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$ 37.618.243 y no era exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 13 de octubre de 2025.

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

GUSTAVO J. MASETTO (Socio)
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 231 - F° 59

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 agosto de 2025.
- b) Estado de resultados por el período de 6 meses finalizado el 31 de agosto de 2025.
- c) Estado de evolución del patrimonio neto por el período de 6 meses finalizado el 31 de agosto de 2025.
- d) Estado de flujo de efectivo por el período de 6 meses finalizado el 31 de agosto 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 13 de octubre 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.

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 6 meses finalizado el 31 de agosto 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 agosto de 2025 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales asciende a \$ 37.618.243, 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 6 meses finalizado el 31 de agosto 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, 13 de octubre 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, 14 de octubre 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: 13/10/2025

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

Perteneciente a: RAGHSA S.A.

CUIT: 30-62088060-0

Fecha de Cierre: 31/08/2025

Monto total del Activo: \$1.503.227.000.000,00

Intervenida por: Dr. GUSTAVO JAVIER MASETTO

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. GUSTAVO JAVIER MASETTO

Contador Público (Universidad de Buenos Aires)

CPCECABA T° 231 F° 59

Firma en carácter de socio

DELOITTE & CO. S.A.

T° 1 F° 3

SOCIO



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°

792301

**CÓDIGO DE
VERIFICACIÓN**
zulsteox

