

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 bicicletero 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

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