

Reseña informativa de los Estados Financieros intermedios consolidados condensados de RAGHSA Sociedad Anónima por el período de nueve meses finalizado el 30 de noviembre de 2025.

ÍNDICE

- 1. BREVE COMENTARIO SOBRE ACTIVIDADES DEL GRUPO EN EL ÚLTIMO TRIMESTRE, INCLUYENDO REFERENCIAS A SITUACIONES RELEVANTES POSTERIORES AL CIERRE DEL PERÍODO**
- 2. SÍNTESIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS DE RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA POR LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES FINALIZADOS EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025, 2024, 2023, 2022 Y 2021**
- 3. INFORMACIÓN ADICIONAL**
- 4. PERSPECTIVAS FUTURAS**

1. BREVE COMENTARIO SOBRE ACTIVIDADES DEL GRUPO EN EL ÚLTIMO TRIMESTRE, INCLUYENDO REFERENCIAS A SITUACIONES RELEVANTES POSTERIORES AL CIERRE DEL PERÍODO:

Durante el período bajo análisis, el Grupo ha mantenido su actividad principal centrada en la generación de ingresos por alquileres, tanto comerciales como residenciales, los cuales se han mantenido constantes en términos reales.

la variación observada en los resultados del período bajo análisis, en comparación con el período anterior, no responde a cambios en las políticas de alquileres ni a variaciones significativas en los niveles de ocupación de los inmuebles, sino que se explica principalmente por los siguientes factores:

- El efecto de la evolución del tipo de cambio sobre los ingresos denominados en dólares estadounidenses, tanto por su impacto en la facturación como por la conversión de los resultados de las operaciones en el exterior a la moneda de presentación, conforme a lo dispuesto por la NIC 21.
- El comienzo del reconocimiento de ingresos por alquileres correspondientes a los inquilinos del inmueble ubicado en 512W 22nd, Nueva York, Estados Unidos.
- La actualización de los valores locativos en función de los mecanismos de ajuste previstos en los contratos de alquiler vigentes.
- El inicio del reconocimiento de ingresos por alquileres correspondientes al contrato celebrado con JP Morgan, de acuerdo con los términos contractuales vigentes.

INGRESOS	30.11.2025	30.11.2024	Variación %
Centro Empresarial Nuñez	4.359	-	0,0%
Centro Empresarial Libertador	21.842	22.025	(0,8%)
Torre 955 Belgrano Office	7.839	8.948	(12,4%)
Torre Madero Office	913	1.153	(20,8%)
Torre San Martín 344	108	27	300,0%
Total ingresos por rentas comerciales en Argentina	35.061	32.153	9,0%
Inmueble ubicado en 639 West 46 Street	1.827	-	0,0%
Property 512 W 22	7.870	491	1.502,9%
Total ingresos por rentas comerciales en Estados Unidos	9.697	491	1.874,9%
One Union Square South Luxury Apartments	15.057	17.453	(13,7%)
Total ingresos por rentas residencial en Estados Unidos	15.057	17.453	(13,7%)
Administración de consorcios	968	779	24,3%
Total ingresos administración de consorcios	968	779	24,3%
Total	60.783	50.876	19,5%

En síntesis, la estructura de ingresos continúa siendo estable y previsible, sustentada en contratos de alquiler de largo plazo.

Con fecha 30 de diciembre de 2025, el Grupo adquirió un terreno de aproximadamente 5.800 m² ubicado en Avenida del Libertador 7055, en el barrio de Núñez por un valor de USD 73.000.000 y con una capacidad constructiva de aproximadamente 75.500 m².

2. SÍNTESIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA POR LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES FINALIZADOS EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025, 2024, 2023, 2022 Y 2021:

a) Estructura de resultados por los períodos de nueve meses finalizados el 30 de noviembre de 2025, 2024, 2023, 2022 y 2021 (en millones de pesos):

	30.11.2025	30.11.2024	30.11.2023	30.11.2022	30.11.2021
Ganancia operativa	31.491	29.801	29.485	23.579	66.296
(Pérdida) Ganancia de otros resultados operativos	(9.028)	(423.317)	56.453	(117.409)	179.564
(Pérdida) Ganancia financiera	(30.436)	10.019	12.538	(135.218)	(15.519)

(Pérdida) Ganancia antes de impuesto a las ganancias	(7.973)	(383.497)	98.476	(229.048)	230.341
Impuesto a las ganancias	4.626	97.355	(17.438)	117.723	(128.958)
(Pérdida) Ganancia neta del período	(3.347)	(286.142)	81.038	(111.325)	101.383
Otros resultados integrales del período ⁽¹⁾	31.424	(112.590)	(74.075)	(34.907)	(48.224)
Ganancia (Pérdida) integral total del período	28.077	(398.732)	6.963	(146.232)	53.159
(Pérdida) Ganancia neta del período atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante	(3.347)	(270.541)	83.844	(104.224)	93.110
Interés no controlante	-	(15.601)	(2.806)	(7.101)	8.273
Ganancia (Pérdida) integral total del período atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante	28.077	(383.131)	9.769	(139.131)	44.886
Interés no controlante	-	(15.601)	(2.806)	(7.101)	8.273
(Pérdida) Ganancia por acción del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante					
Básica y diluida	(8,41)	(725,31)	224,78	(279,42)	249,62
1) No genera impacto en impuesto a las ganancias					

b) Situación financiera resumida por los períodos de nueve meses finalizados el 30 de noviembre de 2025, 2024, 2023, 2022 y 2021 (en millones de pesos):

	30.11.2025	30.11.2024	30.11.2023	30.11.2022	30.11.2021
Activo no corriente	1.240.400	1.199.533	1.888.823	2.034.116	2.278.507
Activo corriente	25.440	144.842	279.568	284.723	204.866
Total del Activo	1.265.840	1.344.375	2.168.391	2.318.839	2.483.373
Patrimonio Neto	801.929	735.629	1.285.577	1.326.763	1.310.803
Pasivo no corriente	448.042	587.357	828.669	953.536	1.145.680
Pasivo corriente	15.869	21.389	54.145	38.540	26.890
Total del Pasivo	463.911	608.746	882.814	992.076	1.172.570
Total de Patrimonio y Pasivo	1.265.840	1.344.375	2.168.391	2.318.839	2.483.373

c) Estructura del flujo de efectivo por los períodos de nueve meses finalizados el 30 de noviembre de 2025, 2024, 2023, 2022 y 2021 (en millones de pesos):

	30.11.2025	30.11.2024	30.11.2023	30.11.2022	30.11.2021
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades operativas	55.321	189.041	(217.167)	(429.561)	(145.202)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por las actividades de inversión	(123.312)	(125.768)	281.881	441.009	193.781
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de financiación	68.168	(46.965)	(51.125)	(13.850)	(26.883)
Interés no controlante	-	(15.601)	(14.085)	(21.138)	(10.196)
Resultados financieros y por tenencia del efectivo y sus equivalentes	727	(1.542)	(2.6075)	11.675	970
Aumento (Disminución) neto de efectivo	904	(835)	(3.171)	(11.865)	12.470

d) Índices patrimoniales y de resultados por los períodos de nueve meses finalizados el 30 de noviembre de 2025, 2024, 2023, 2022 y 2021 (en millones de pesos):

	30.11.2025	30.11.2024	30.11.2023	30.11.2022	30.11.2021
Liquidez (Activo corriente / Pasivo corriente)	1,602	6,772	5,163	7,388	7,619
Solvencia (Patrimonio neto / Pasivo total)	1,729	1,208	1,456	1,337	1,118
Inmovilización del capital (Activo no corriente / Activo total)	0,980	0,892	0,871	0,877	0,918
Rentabilidad ordinaria (Resultado neto del período (no incluye Otros resultados integrales) / Patrimonio neto promedio)	(0,004)	0,060	0,020	0,060	0,070

3. INFORMACIÓN ADICIONAL

Según el informe emitido para el tercer trimestre de 2025 por Cushman & Wakefield, el mercado de oficinas A de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires presentó una vacancia promedio cercana al 16,0 %, reflejando un contexto de sobreoferta que continúa impactando negativamente en los niveles de ocupación y en la valorización de los activos inmobiliarios. El precio promedio de alquiler se ubicó en torno a USD 24,0 por m² por mes.

En términos de superficie, el mercado incorporó aproximadamente 52.000 m² de oficinas entregadas, mientras que la superficie en construcción asciende a unos 129.000 m² y la superficie proyectada alcanza cerca de 275.000 m², lo que implica compromisos de inversión relevantes y presión adicional sobre la vacancia futura.

INDICADORES CLAVES DEL MERCADO (*)

Submercado	Inventario (m2)	Vacancia (%)	Precio Promedio (USD/m²/mes)
Catalinas-Plaza Roma	351.005	13,1%	24,5
Puerto Madero	256.835	10,4%	25,0
Retiro-Plaza San Martín	88.580	30,0%	23,7
Microcentro	111.665	19,3%	19,8
9 de Julio	84.363	9,4%	21,6
Centro Sur	64.943	8,9%	14,0
CBD	957.391	14,1%	23,1
Distrito Tecnológico	214.588	14,0%	18,9
Palermo	96.303	36,8%	28,2
Libertador CABA	132.449	12,2%	27,0
Zona Dot	77.298	5,7%	24,9
NON CBD	520.638	16,5%	24,8
TOTAL	1.478.029	16,0%	24,0

(*) Según informe emitido por Cushman & Wakefield / CBD= Distrito central de negocios; NON CBD: Área fuera del distrito central de negocios

En este contexto, la sociedad concentra aproximadamente el 8% del total de los metros cuadrados disponibles en CABA, con una vacancia prácticamente nula, lo que evidencia una posición competitiva superior al promedio del mercado; asimismo, el valor promedio de alquiler de su portafolio se ubica alrededor de un 4% por encima del promedio general, alcanzando en la zona de Libertador CABA niveles cercanos a un 10% por encima del valor promedio informado, reforzando la solidez y calidad relativa de sus activos frente al mercado.

De acuerdo con el informe emitido por Colliers, el mercado de oficinas en Manhattan mostró señales de recuperación durante el segundo trimestre de 2025. La tasa de disponibilidad se ubicó en 15,4%, la más baja desde 2021, mientras que el volumen de arrendamientos acumulado en el semestre alcanzó 20,6 millones de pies cuadrados.

La renta promedio solicitada fue de US\$ 73,82 por pie cuadrado. Nueva York cuenta con aproximadamente 730 millones de pies cuadrados de oficinas comerciales, de los cuales cerca de 600 millones se concentran en Manhattan.

En el submercado de Chelsea, donde se encuentra ubicado el edificio 512W 22nd, el inventario total asciende a 43.585.681 pies cuadrados, con una tasa de vacancia del 16,6 % y un precio promedio de US\$ 105,87 por pie cuadrado. Nuestro grupo posee 172.576 pies cuadrados, lo que representa el 0,4% del total de la zona, con ocupación plena (0% de vacancia) y una renta promedio de US\$ 112,0 por pie cuadrado. Esta posición refleja una cartera sólida, con ocupación total y valores de renta competitivos frente al mercado, lo que refuerza la estabilidad y la fortaleza de la sociedad en el segmento premium de oficinas.

A continuación, se detalla información correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de noviembre de 2025:

	Área Total (m2) ⁽²⁾	Área Locativa (m2) ⁽²⁾	% de propiedad del Grupo	Ocupación (%)
Centro Empresarial Nuñez	47.228	25.561	100,0%	100,0%
Centro Empresarial Libertador	101.849	60.222	100,0%	100,0%
Torre 955 Belgrano Office	53.270	30.506	100,0%	95,0%
Torre Madero Office ⁽³⁾	64.873	3.684	11,0%	100,0%
Total oficinas comerciales en Argentina	267.220	119.973		
Inmueble ubicado en 639 West 46 Street	2.322	2.322	100,0%	100,0%
Inmueble ubicado en 512 West 22 Street	11.985	16.030	100,0%	100,0%
Total oficinas comerciales en Estados Unidos	14.307	18.352		
One Union Square South Luxury Apartments	19.352	16.165	100,0%	100,0%
Total residencial en Estados Unidos	19.352	16.165		

(2) Los m2 son valores aproximados.

(3) El grupo es propietario del 11%, lo que comprende los pisos 2º, 3º y 16

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, 12 de enero de 2026

EL DIRECTORIO



EDGARDO KHAFIF
Presidente