

# RAGHSA

Estados financieros consolidados al 28 de febrero de 2026, 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024 y por los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2026, 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024

## ÍNDICE

Carta a nuestros accionistas

Memoria descriptiva consolidada al 28 de febrero de 2026 (presentada en forma comparativa).

Reseña informativa consolidada al 28 de febrero de 2026, 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024. (presentada en forma comparativa).

Información adicional requerida por el art. N° 12, Capítulo III, título IV, de la Resolución General N° 622 de la Comisión Nacional de Valores.

Informe sobre el grado de cumplimiento del Código De Gobierno Societario - Anexo IV de la sección I del capítulo I del Título IV de las normas (N.T. 2013 Y Mod.).

Estados financieros consolidados al 28 de febrero de 2026, 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024. (presentados en forma comparativa):

- Estado de ganancias o pérdidas y otros resultados integrales consolidado.
- Estado de situación financiera consolidado.
- Estado de cambios en el patrimonio consolidado.
- Estado de flujos de efectivo consolidado.
- Notas a los estados financieros consolidados.

Estados financieros separados al 28 de febrero de 2026, 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024. (presentados en forma comparativa):

- Estado de ganancias o pérdidas y otros resultados integrales separados.
- Estado de situación financiera separados .
- Estado de cambios en el patrimonio separados por los ejercicios finalizados al 28 de febrero de 2026, 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024.
- Estado de flujos de efectivo separados por los ejercicios finalizados al 28 de febrero de 2026, 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024.

Informe de los auditores independientes sobre estados financieros consolidados.

Informe de los auditores independientes sobre estados financieros separados.

Informe de la Comisión Fiscalizadora.

## A Nuestros Accionistas

### RAGHSA S.A. — Carta Anual del Ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2026

Esta es la primera carta que les escribimos desde que somos una empresa pública. El 8 de julio de 2025, RAGHSA S.A. comenzó a cotizar sus acciones en Bolsas y Mercados Argentinos (BYMA) bajo el ticker RAGH, a un precio de IPO de ARS 1.296,16 por acción. La cotización abrió a ARS 1.420. Entre el IPO y el cierre del ejercicio el 28 de febrero de 2026, nuestras acciones cerraron a ARS 1.680. Un solo año casi no dice nada sobre una empresa inmobiliaria. Lo que dice, si acaso algo, es si el Directorio entendió lo que pedía cuando le pidió al mercado público ser parte de un negocio construido a lo largo de casi seis décadas.

Nos proponemos escribir estas cartas como querríamos que nos las escribieran si estuviéramos del otro lado de la mesa. Eso significa números honestos, lenguaje franco sobre lo que salió bien y lo que no, y la menor cantidad posible de jerga corporativa. Si algo sale mal en un año, se lo diremos, y les contaremos qué aprendimos de eso. Si no podemos explicar una decisión en términos llanos, probablemente no deberíamos haberla tomado.

### Nuestro Fundador

Antes que nada, esta carta le pertenece a Moises Khafif.

Nuestro padre construyó esta empresa desde cero — un edificio, después dos, después la marca Le Parc, y finalmente un portafolio de oficinas Clase AAA que hoy alberga a algunas de las multinacionales más reconocidas que operan en la Argentina. Sus principios eran: la honestidad, el trabajo duro y la planificación de largo plazo.

Moises solía decir: “Nuestra materia prima es la tierra.” Todo lo demás — hormigón, acero, vidrio — es consecuencia de lo que se pagó por la tierra y de si uno tuvo la paciencia para esperar el momento adecuado para construir sobre ella. Compró parcelas que nadie quería, en barrios que nadie estaba desarrollando, y las mantuvo a través de inflaciones, devaluaciones, tres hiperinflaciones y dos defaults soberanos. Cuando llegó el momento de construir, la tierra ya estaba paga. Es también por eso que volvimos a hacer land banking en serio, lo que comentaremos más abajo.

### De Empresa Familiar a Empresa Pública

Uno de los principales motivos de salir a la bolsa, entre otros, fue un reordenamiento de nuestro gobierno corporativo. Una empresa familiar responde, al final, a la familia. Una empresa pública responde a cada accionista de la misma manera y sus libros, su gobierno corporativo y sus decisiones deben estar contruidos para sobrevivir a la lectura de desconocidos. Esa disciplina es buena para el negocio.

La transición tomó aproximadamente dos años desde el inicio hasta la cotización y reformuló nuestro directorio, nuestra función de auditoría, y nuestros reportes internos. Ahora contamos con tres directores independientes en nuestro Directorio (dos titulares y un suplente), un comité de auditoría, y los controles internos que un emisor público está obligado a mantener. También dimos la bienvenida a Deloitte como nuestro auditor independiente por primera vez este año. Nuestros estados financieros están preparados bajo NIIF argentinas (la adopción argentina de las Normas Internacionales de Información Financiera). Si quieren entender esta empresa, lean la Memoria al pie. La escribimos con honestidad.

### El contexto argentino

No es posible escribir una carta desde Buenos Aires en 2026 sin notar dónde está el país. La Argentina cerró el ejercicio fiscal 2025 con un superávit fiscal primario de aproximadamente 1,4% del PBI y un superávit financiero de aproximadamente 0,2%; la primera combinación de este tipo en años. La deuda pública descendió a aproximadamente 76% del PBI hacia marzo de 2025, desde 83% a fines de 2024, y las reservas internacionales superaron los U\$S 40 mil millones a mediados de 2025. La inflación anual<sup>1</sup>, que había sido de 50,9% en 2021, 94,8% en 2022, 211,4% en 2023 y 117,8% en 2024, cerró en 31,5% para 2025 — todavía alta para cualquier estándar normal, pero un número que habría sido casi inimaginable dos años antes—. Vaca Muerta produjo aproximadamente 601.000 barriles de petróleo equivalente por día al cierre del año (cerca del 69% de la producción nacional), con gas no convencional promediando aproximadamente 105 millones de metros cúbicos por día<sup>2</sup>; la Argentina está en camino de convertirse en exportador neto de energía por primera vez en una generación. Proyectos de litio, cobre y oro que habían quedado paralizados por la macro anterior están avanzando, en parte gracias al régimen de inversiones RIGI (un marco impositivo y cambiario de largo plazo diseñado para atraer inversiones productivas a gran escala).

### Estructura Corporativa

RAGHSA opera hoy a través de dos entidades. RAGHSA S.A., la matriz, tiene el portafolio argentino y es la emisora de las acciones que cotizan en bolsa. RAGHSA Real Estate LLC, una subsidiaria en Estados

---

<sup>1</sup> <https://www.indec.gob.ar/> - [https://www.indec.gob.ar/ftp/cuadros/economia/sh\\_ipc\\_04\\_26.xls](https://www.indec.gob.ar/ftp/cuadros/economia/sh_ipc_04_26.xls)

<sup>2</sup> <https://iapg.org.ar/reporte-estadistico-mensual/>

Unidos 100% propiedad de RAGHSA S.A., tiene nuestros activos en la Ciudad de Nueva York. A nivel del grupo global mantuvimos aproximadamente 154.490 metros cuadrados de área locativa neta al cierre del ejercicio. Nos referiremos a cada entidad por separado a continuación.

### **RAGHSA S.A. — Argentina**

Al cierre del ejercicio teníamos cuatro edificios de oficinas en Buenos Aires — Madero Office, 955 Belgrano Office, Centro Empresarial Libertador y Centro Empresarial Núñez — totalizando 119.973 metros cuadrados de área locativa neta. Los alquileres anuales<sup>3</sup> fueron de ARS 53.088 millones. La ocupación se ubicó en 98,7%. Nuestros inquilinos incluyen a J.P. Morgan, Facebook Argentina, Amazon Web Services, Chevron, American Express, Schneider Electric,

GSK Biopharma Argentina y Cervecería y Maltería Quilmes — predominantemente multinacionales del Fortune 500 con contratos de largo plazo—. El plazo promedio ponderado de los contratos (WALT) en el portafolio global es de aproximadamente 5,05 años; en la Argentina, el contrato de J.P. Morgan en Centro Empresarial Núñez (que comentaremos más abajo) extiende el WALT de este activo a aproximadamente 9,3 años y es lo que fortalece su perfil de duración.

El flujo de caja es, para los estándares del sector inmobiliario argentino, predeciblemente estable. La razón es directa y vale la pena decirla con todas las letras: cada uno de nuestros contratos de alquiler de oficinas está denominado en dólares estadounidenses<sup>4</sup>. Esa es una de las características que convierten un portafolio de oficinas en Buenos Aires en algo que un inquilino multinacional puede planificar y contra lo cual nosotros podemos evaluar desarrollos plurianuales.

Nuestro apalancamiento es modesto por diseño. La deuda neta sobre el valor de tasación de los inmuebles se ubicó en aproximadamente 37% al cierre del ejercicio, y la cobertura de intereses fue de aproximadamente 2,0 veces. No creemos en apalancar esta empresa al máximo. La generación de Moises vivió suficientes crisis como para entender que el único apalancamiento que importa es el que uno puede sostener cuando la música se detiene.

Land Banking. En marzo de 2024 adquirimos una parcela en Avenida del Libertador 7172, en el barrio de Núñez, por aproximadamente U\$S 33,5 millones. La parcela permitirá desarrollar aproximadamente 50.000 metros cuadrados brutos; esperamos iniciar la obra en el segundo semestre de 2026. En diciembre de 2025 adquirimos una segunda parcela en Núñez en Avenida del Libertador 7055 por aproximadamente U\$S 73 millones, que permitirá desarrollar aproximadamente 75.500 metros cuadrados brutos. Juntas, estas dos adquisiciones representarán una expansión potencial sustancial del portafolio argentino sobre la base del área locativa neta. Esa es una expansión significativa para una empresa de nuestro tamaño, y es la razón por la cual pasamos dos años buscando estas parcelas específicas en lugar de otras más sencillas.

Fuimos pacientes en parte porque los terrenos correctos no aparecen seguido, y en parte porque queríamos comprar en la ventana cuando los vendedores menos dispuestos están a esperar. Pagamos lo que consideramos precios justos. Construiremos a costos consistentes con los precios actuales del mercado. Creemos que hay poca oferta de oficinas nuevas Clase AAA en Buenos Aires y que está resurgiendo la demanda por parte de multinacionales que se consolidan en espacios de mayor calidad.

### **El Contrato de J.P. Morgan.**

Durante el año firmamos un contrato de alquiler con J.P. Morgan por la totalidad de Centro Empresarial Núñez en Manuela Pedraza 1580: 25.561 metros cuadrados de área locativa neta, con un plazo de diez años a partir del 1 de septiembre de 2025. Combinado con su tenencia existente en 955 Belgrano Office y un contrato adicional nuevo en Centro Empresarial Libertador, se convierte en el contrato individual más grande de nuestra historia y del que estamos más orgullosos. Tomó casi dos años de trabajo sostenido de nuestros equipos de leasing y legales negociarlo, desde la primera reunión hasta la última firma. Hay maneras más fáciles de pasar dos años. Ese contrato será un pilar de nuestro flujo de caja argentino para la década que viene.

### **RAGHSA Real Estate LLC — Nueva York**

Nuestra subsidiaria en Estados Unidos es propietaria de cuatro propiedades en la Ciudad de Nueva York: One Union Square South Luxury Apartments, un edificio residencial de aproximadamente 16.165 metros cuadrados de área locativa neta; 512 West 22nd Street, un edificio de oficinas de aproximadamente 16.030 metros cuadrados en West Chelsea; 639 West 46th Street, una propiedad comercial menor de aproximadamente 2.322 metros cuadrados; y una participación del 50% en 638 West 47th Street, un sitio adyacente para futuro desarrollo que previamente operó como un car wash. Los alquileres brutos combinados del portafolio en Estados Unidos fueron de aproximadamente ARS 38.761 millones para el año<sup>5</sup>.

---

<sup>3</sup> Ejercicio económico finalizado el 28 de febrero de 2026

<sup>4</sup> U\$S pagaderos generalmente en moneda local al tipo de cambio acordado en cada contrato

<sup>5</sup> Ejercicio económico finalizado el 28 de febrero de 2026

En agosto de 2025 adquirimos 512 West 22nd Street a Vornado Realty Trust por aproximadamente U\$S 205 millones. El edificio estaba 100% ocupado al momento de la adquisición con un plantel de inquilinos que incluye Warner Media, Next Jump, Genius Sports Media y Kenneth Cole Productions, con alquileres vigentes a niveles atractivos en relación a oficinas Clase AAA comparables de West Chelsea. Lo compramos porque creemos que el panorama de oferta y demanda para oficinas Clase AAA bien ubicadas en Nueva York es tan interesante como lo ha sido anteriormente, y muy pocos compradores estaban dispuestos a apostar a esa visión en 2025.

La tesis es simple. No ha comenzado ninguna construcción nueva significativa de oficinas en Manhattan desde el comienzo del COVID-19 en 2020. Los créditos para construcción de edificios de oficinas son escasos, y los pocos bancos que aún los originan exigen condiciones de evaluación crediticia que hacen que en la mayoría de los proyectos no cierren los números. El costo de reposición — terreno, costos directos, mejoras a inquilinos y tiempo — está aumentando. Mientras tanto, el debate sobre el retorno a la oficina que llenó las salas de chat en 2021 y 2022, en los edificios que realmente importan, ya se resolvió. Los mejores inquilinos en los mejores edificios han vuelto a niveles indistinguibles de la pre-pandemia. Muchos están operando cinco días por semana en la oficina. También son más exigentes que nunca: quieren nuevo, quieren bien equipado, quieren plantas eficientes, y quieren un propietario que efectivamente invierta en el activo.

Esa combinación — poca oferta nueva, demanda recuperada por espacio de calidad, prestamistas reticentes, y precios convenientes en activos selectos — es lo que los inversores en bienes raíces sueñan y casi nunca ven. No pretendemos que sea sin riesgo. Las oficinas de Nueva York como categoría han sido castigadas por años por razones reales, y la dispersión de resultados dentro de esa categoría es amplia. Nuestra opinión es que ser un comprador disciplinado de los activos correctos en esta ventana es exactamente el tipo de movimiento contrarian y paciente que Moises habría reconocido. No vamos a correr detrás. Tampoco nos vamos a quedar afuera.

### **Visión**

Nuestra intención, en la medida en que el impulso de nuestro fundador siga vivo en esta empresa, es seguir consolidando nuestra posición como desarrollador y operador líder de oficinas Clase AAA en Buenos Aires, expandirnos cuidadosamente en Nueva York, y diversificar nuestro portafolio donde hacerlo genere valor duradero. Estamos prestando atención a segmentos inmobiliarios adyacentes — logística e industrial donde el e-commerce y el nearshoring están remodelando la demanda, y multifamily seleccionado donde la demografía es favorable—. No tenemos apuro. Les contaremos qué compramos cuando lo compremos.

También estamos prestando mucha atención a la inteligencia artificial. La IA va a ser una parte significativa del futuro de cada negocio, incluido el nuestro, y la estamos adoptando activamente — pero con prudencia y cuidado — en nuestras operaciones del día a día, donde esperamos que haga a nuestro equipo más rápido, más analítico y más eficiente.

Más importante aún, tenemos que mantener los ojos abiertos, atentos a negocios y oportunidades inmobiliarias diferentes. El mundo se mueve más rápido que en cualquier otro momento de la historia de nuestra empresa. Inquilinos que parecían permanentes en 2019 tienen necesidades distintas en 2026. Edificios que parecían modernos en 2015 lucen anticuados en 2026. Flujos de capital que parecían duraderos en 2021 se han redirigido por completo. Tenemos que seguir preguntándonos, en cada decisión, si lo que estamos haciendo todavía tiene sentido.

### **Una palabra sobre el futuro**

Queremos decir una cosa con claridad. Nuestros éxitos pasados no son un indicador de éxitos futuros. Son un indicador de trabajo duro, buen criterio, algo de habilidad y una necesaria dosis de suerte. El momento en que empezamos a leer nuestros viejos comunicados de prensa es el momento en que comenzamos a retroceder. Nos proponemos mantenernos alertas, curiosos y humildes. Es la única postura que alguna vez produjo algo en este negocio.

### **Nuestro Equipo**

Por último, una palabra sobre las personas que efectivamente hacen el trabajo.

La transición a empresa pública, el cierre del contrato con J.P. Morgan, las adquisiciones de tierra en Núñez, la integración de 512 West 22nd Street en nuestra plataforma en Estados Unidos, nada de esto sucede sin un equipo. Queremos agradecer específicamente al equipo de gerentes que cada vez más conducen esta empresa día a día: Mariano Vega, Adam Smith, Juan Pablo Morad, Pablo Kiesel y Alexis Sragowich. Llegan temprano, se quedan tarde, y se preocupan por los edificios de la manera en que Moises se preocupaba por los edificios. Se les suma el resto de nuestro equipo en Buenos Aires y Nueva York, a quienes estamos igualmente agradecidos. Una empresa inmobiliaria es, al final, su equipo. Tenemos suerte con el nuestro.

### **Un agradecimiento especial**

Un agradecimiento particular a Héctor E. Salvo. Héctor estuvo al lado de Moises durante más de cuarenta y cinco años y sigue al lado de esta empresa hoy como miembro activo de nuestro Directorio, tan

involucrado en nuestras decisiones como siempre lo estuvo. En algunas de las mejores cosas que hicimos, él estuvo ahí. Algunas de las cosas que evitamos fueron gracias a sus advertencias.

Una última palabra de agradecimiento. A los accionistas que invirtieron en RAGHSA el primer día — quienes leyeron el prospecto, formaron su propia opinión, y nos confiaron su capital antes de que existiera un historial público para evaluar — gracias. No lo tomamos a la ligera. Cada decisión que tomemos de aquí en adelante está hecha pensando en ustedes junto con los accionistas que se sumaron después.

Con gratitud por su confianza,

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de mayo de 2026

EL DIRECTORIO

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'EKH', with a stylized flourish at the end.

EDGARDO KHAFIF  
Presidente

**Memoria de los Estados Financieros Consolidados de RAGHSA Sociedad Anónima  
por los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2026, 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024**

**MEMORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS AL 28 DE FEBRERO DE 2026,  
28 DE FEBRERO DE 2025 Y AL 29 DE FEBRERO DE 2024**  
(expresado en moneda homogénea - en millones de pesos)

## **1. INTRODUCCIÓN**

El Directorio de RAGHSA Sociedad Anónima (en adelante, indistintamente, "RAGHSA", la "Sociedad", la "Compañía" o el "Grupo") tiene el agrado de someter a consideración de los señores accionistas la presente Memoria correspondiente al ejercicio económico cerrado el 28 de febrero de 2026, junto con los Estados Financieros Consolidados, los Estados Financieros Separados y la documentación complementaria exigida por las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

Los Estados Financieros Consolidados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF/IFRS) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y se exponen en forma comparativa con los ejercicios económicos finalizados el 28 de febrero de 2025 y el 29 de febrero de 2024. La información de ejercicios anteriores ha sido reexpresada, cuando ha correspondido, para reflejar los efectos de la inflación, en línea con la aplicación de la NIC 29 "Información financiera en economías hiperinflacionarias" para Argentina.

Las cifras consignadas en esta Memoria se expresan, salvo indicación en contrario, en millones de pesos argentinos.

El ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2026 marcó un punto de inflexión en la historia de RAGHSA. La incorporación al mercado de capitales argentino —concretada en julio de 2025 mediante la Oferta Pública Inicial de acciones— constituyó un hito estratégico que impulsó la evolución institucional de la Compañía y recibió una sólida aceptación por parte del mercado, con una valorización inmediata cercana al 10% en el primer día de cotización. Este logro no solo fortaleció la estructura financiera de la organización, sino que ratificó la confianza del mercado en el modelo de negocio y en la visión de largo plazo del Directorio.

En paralelo, el ejercicio consolidó el liderazgo de RAGHSA en el desarrollo inmobiliario sustentable de la región. La celebración del contrato de locación con J.P. Morgan con un plazo de diez años a partir del 1 de septiembre de 2025, por el 100% de la superficie del Centro Empresarial Núñez, la incorporación del edificio 512 West 22nd Street al portafolio de Nueva York, la adquisición de un nuevo terreno en el corredor Libertador para un proyecto de 75.500 m<sup>2</sup> y la obtención de la certificación LEED Gold para el Centro Empresarial Núñez —con el inicio simultáneo del proceso de certificación WELL— son hechos que demuestran la consistencia de la estrategia corporativa y la capacidad ejecutiva del equipo.

El Directorio agradece la dedicación de los colaboradores de RAGHSA, así como la confianza depositada por los accionistas, locatarios, proveedores y demás grupos de interés, cuyo acompañamiento es fundamental para sostener el crecimiento responsable de la organización.

## **2. DESCRIPCIÓN DE LA ENTIDAD Y SU ACTIVIDAD**

### **2.1. Identificación de la Sociedad**

RAGHSA Sociedad Anónima es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República Argentina, con domicilio legal en Boulevard Cecilia Grierson 255, Piso 9°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina. La Sociedad se encuentra inscrita bajo CUIT N° 30-62088060-0 y sus acciones cotizan en mercados autorizados por la Comisión Nacional de Valores (CNV). El capital social, totalmente suscripto, integrado y registrado, está compuesto por 373.340.000 acciones ordinarias Clase B —de valor nominal ARS 1 cada una y con derecho a cinco votos por acción— y 25.461.502 acciones ordinarias Clase A —de valor nominal ARS 1 cada una y con derecho a un voto por acción—.

### **2.2. Objeto social y actividad principal**

RAGHSA es una desarrolladora inmobiliaria integrada con más de cinco décadas de trayectoria en el mercado argentino, dedicada al diseño, desarrollo, construcción, comercialización, alquiler y administración de inmuebles de oficinas comerciales clase "AAA" y propiedades residenciales de alta gama. La Compañía mantiene una estructura verticalmente integrada que abarca todas las etapas del ciclo inmobiliario: análisis de mercado y decisiones de inversión, financiamiento, desarrollo de proyectos, contratación, construcción, comercialización y operación posterior.

La actividad principal del Grupo se concentra actualmente en la generación de ingresos recurrentes por arrendamientos de oficinas comerciales en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en la Ciudad de Nueva York, así como de unidades residenciales premium en Nueva York.

### 2.3. Estructura del grupo económico

Al cierre del ejercicio, RAGHSA mantiene como su principal subsidiaria a RAGHSA Real Estate LLC (“RAGHSA RE”), constituida en abril de 2017 bajo las leyes del estado de Delaware (Estados Unidos), con el propósito de canalizar las inversiones inmobiliarias del Grupo en la ciudad de Nueva York. A través de RAGHSA RE, la Sociedad controla las siguientes entidades operativas: PROPERTY 46 LLC, RAGHSA MANAGEMENT LLC, 1 USS HOLDINGS LLC (titular indirecta de One Union Square South Luxury Apartments), PROPERTY 46 EAST LLC (titular del inmueble en 639 West 46 Street) y PROPERTY 512 WEST 22 LLC (titular del edificio adquirido en 2025 en West Chelsea).

Asimismo, en el ámbito local, la Sociedad es titular del 100% del capital social de ADMINSUR S.A.U., constituida con fecha 2 de febrero de 2022, dedicada a la administración de consorcios.

### 2.4. Cartera de activos

Al 28 de febrero de 2026, el portafolio de inmuebles destinados al alquiler comprende los siguientes activos:

	Área Total (m2) <sup>(2)</sup>	Área Locativa (m2) <sup>(1)</sup>	Área Locativa del Grupo (m2) <sup>(1)</sup>	% de propiedad del Grupo	Ocupación (%)
Centro Empresarial Núñez	47.228	25.561	25.561	100,0%	100,0%
Centro Empresarial Libertador	101.849	60.222	60.222	100,0%	100,0%
955 Belgrano Office	53.270	30.506	30.506	100,0%	95,0%
Madero Office	64.873	33.802	3.684 <sup>(2)</sup>	11,0%	100,0%
<b>Total oficinas comerciales en Argentina</b>	<b>267.220</b>	<b>150.091</b>	<b>119.973</b>		
Inmueble ubicado en 639 West 46 Street	2.322	2.322	2.322	100,0%	100,0%
Inmueble ubicado en 512 West 22nd Street	11.985	16.030	16.030	100,0%	100,0%
<b>Total oficinas comerciales en Estados Unidos</b>	<b>14.307</b>	<b>18.352</b>	<b>18.352</b>		
One Union Square South Luxury Apartments	19.352	16.165	16.165	100,0%	100,0%
<b>Total residencial en Estados Unidos</b>	<b>19.352</b>	<b>16.165</b>	<b>16.165</b>		

(1) Los m2 son valores aproximados.

(2) Al 28 de febrero de 2026, el Grupo era propietario del 11 % de la torre (pisos 2°, 3° y 16). Con posterioridad al cierre del ejercicio, dicha participación se redujo al 4 % (piso 16) como consecuencia de la entrega, el 2 de marzo de 2026, de dos unidades funcionales y sus cocheras a TMF Trust Company (Argentina) S.A., como pago parcial del precio del terreno sito en Av. del Libertador 7055.

Todos los edificios desarrollados por el Grupo cuentan con certificación LEED (Leadership in Energy & Environmental Design) emitida por el U.S. Green Building Council, lo que constituye un atributo diferencial del portafolio en términos de sustentabilidad y eficiencia energética.

### 2.5. Misión, visión, valores y compromiso corporativo

#### Misión

La misión de RAGHSA es alcanzar resultados de negocio sólidos y sostenibles de manera responsable, considerando el impacto de sus operaciones en los ámbitos económico, social y ambiental. El Directorio sostiene que el éxito empresarial no se mide exclusivamente a través de los resultados financieros, sino también por la contribución de la organización al bienestar de las personas, al desarrollo sostenible y al fortalecimiento de las comunidades en las que opera. Esta convicción orienta cada decisión de inversión, diseño, construcción y gestión de activos.

#### Visión

RAGHSA aspira a consolidarse como una empresa de real estate referente por la solidez y sostenibilidad de nuestros resultados, gestionando cada proyecto de manera ética, responsable y transparente. Pretendemos generar valor económico de largo plazo mientras contribuimos activamente al bienestar de las personas, al desarrollo urbano sostenible y al fortalecimiento de las comunidades en las que operamos, integrando criterios sociales y ambientales en cada decisión de inversión, diseño, construcción y gestión de activos.

## **Valores corporativos**

Los valores corporativos de RAGHSA expresan los principios que guían el comportamiento de la organización y de cada uno de sus integrantes, y constituyen la base de su cultura y de su reputación en el mercado. Son los siguientes:

- Honestidad. Pilar de todas las relaciones y decisiones de la Compañía, tanto internas como con clientes, locatarios, inversores y proveedores.
- Compromiso. Con los objetivos de la organización, con los equipos de trabajo y con la sociedad en su conjunto.
- Respeto. Promoción de un entorno inclusivo, colaborativo y de trato digno hacia todas las personas con las que interactúa la Compañía.
- Organización y planificación. Herramientas esenciales para la ejecución con calidad, eficiencia y previsibilidad en cada etapa del ciclo inmobiliario.
- Generosidad y solidaridad. Apoyo mutuo, trabajo en equipo y contribución activa al entorno comunitario en el que opera la Compañía.
- Superación e innovación. Impulso a la mejora continua, la incorporación de nuevas tecnologías y el desarrollo profesional permanente de los integrantes del equipo.
- Transparencia. En todas las relaciones internas y externas de la organización, fortaleciendo la confianza y la credibilidad frente a accionistas, inversores, reguladores y demás grupos de interés.

## **Compromiso corporativo**

En línea con su misión y valores, RAGHSA reafirma su compromiso de actuar con responsabilidad, integridad y visión de largo plazo en todos los ámbitos en los que opera. El Grupo promueve prácticas sostenibles a lo largo de toda su cadena de valor, relaciones de confianza sostenida con sus grupos de interés y una cultura organizacional que valora a las personas, fomenta el desarrollo profesional y contribuye al bienestar colectivo. Este compromiso se materializa tanto en los atributos de los edificios que desarrolla —certificaciones LEED y WELL, normativas NFPA, eficiencia energética e hídrica— como en el conjunto de políticas y programas de gobernanza, cumplimiento, responsabilidad social y sustentabilidad ambiental que se describen con mayor detalle en las secciones correspondientes de esta Memoria.

## **3. CONTEXTO ECONÓMICO Y SECTORIAL**

### **3.1. Marco macroeconómico argentino**

Durante el período marzo 2025–febrero 2026, la economía argentina consolidó un proceso de estabilización macroeconómica iniciado a fines de 2023, con resultados mixtos. El año 2025 cerró con un crecimiento del PBI cercano al 4,4%, explicado principalmente por el arrastre estadístico del fuerte rebote previo, mientras que la dinámica de actividad se fue moderando hacia fines del año. Para el inicio de 2026, el escenario mostró una expansión más acotada, con proyecciones de crecimiento anual en el rango de 3,0%–3,3%. En materia de precios, la inflación continuó desacelerándose, finalizando 2025 en torno al 31% interanual, aunque con registros mensuales que encontraron un “piso” cercano al 3%, lo que evidenció una desinflación más lenta de lo inicialmente esperado. El ancla fiscal —basada en superávit primario— y una política monetaria contractiva siguieron siendo los pilares del programa económico, en coordinación con el acuerdo de Facilidades Extendidas con el FMI, aprobado en abril de 2025 y con revisiones cumplidas durante el período analizado.

En este contexto, el Régimen de Incentivo para Grandes Inversiones (RIGI) se consolidó como una de las principales herramientas de política económica orientadas a mejorar el perfil de inversión de largo plazo del país. Entre octubre de 2024 y febrero de 2026 se aprobaron proyectos por aproximadamente U\$S 18.000 millones, con fuerte concentración en los sectores de energía, minería e infraestructura, y con un pipeline adicional aún en evaluación. El RIGI otorgó beneficios fiscales, aduaneros y cambiarios con horizonte de hasta 30 años, contribuyendo a reducir la incertidumbre regulatoria y a mejorar la previsibilidad macroeconómica. Si bien su impacto directo sobre el sector inmobiliario es limitado, el efecto indirecto —vía mayores inversiones productivas, demanda de infraestructura, empleo y desarrollo regional— resulta relevante para el mediano plazo, especialmente en zonas vinculadas a polos energéticos y mineros.

Para las empresas del sector de desarrollo inmobiliario que cotizan en BYMA y acceden al financiamiento vía Obligaciones Negociables, el período estuvo marcado por una reapertura gradual del mercado de capitales. Durante 2025, las ON se consolidaron como el principal instrumento de financiamiento corporativo, representando más de la mitad del total canalizado a través del mercado, con continuidad en ese dinamismo a comienzos de 2026. En paralelo, el mercado inmobiliario mostró señales de recuperación tras varios años de contracción, con aumento de escrituras y reactivación incipiente del crédito hipotecario, aunque todavía condicionado por niveles elevados de tasas reales y por la evolución de los costos de construcción. En conjunto, el escenario macro del

período analizado configuró un entorno de mayor previsibilidad financiera, favorable para la planificación de proyectos y el acceso al mercado de capitales, aunque aún sujeto a riesgos asociados a la persistencia inflacionaria y a la velocidad efectiva de la recuperación económica.

### **3.2. Mercado de oficinas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

Según el informe correspondiente al tercer trimestre de 2025 elaborado por Cushman & Wakefield, el mercado de oficinas Clase A de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires presentó una vacancia promedio cercana al 16,0%, con un precio medio de alquiler en torno a U\$S 24,0 por m<sup>2</sup> mensual. El mercado total releva un inventario de aproximadamente 1.478.029 m<sup>2</sup>, al que durante el período se incorporaron unos 52.000 m<sup>2</sup>. Adicionalmente, existen aproximadamente 129.000 m<sup>2</sup> en construcción y 275.000 m<sup>2</sup> en etapa de proyecto, lo que sugiere que la oferta se mantendrá presionada en los próximos años.

En el primer trimestre de 2026, el mismo relevamiento muestra una desaceleración estacional de la absorción neta —que alcanzó 3.999 m<sup>2</sup>—, con liderazgo del corredor Libertador y del Corredor Panamericana. La tasa de vacancia se ubicó en 17,7%, mostrando una leve mejora respecto del promedio de 2025 (18,3%) y estabilidad respecto del trimestre previo. El precio promedio de alquiler se mantuvo prácticamente invariante en torno a U\$S 23,2 por m<sup>2</sup> mensual.

En este contexto, RAGHSA concentra aproximadamente el 8% del total de los metros cuadrados disponibles en CABA, con una vacancia prácticamente nula a la fecha de cierre. El valor promedio de alquiler de su portafolio se ubica alrededor de un 16% por encima del promedio general del mercado, alcanzando en la zona del corredor Libertador niveles cercanos al 10% por sobre la media. Esta posición evidencia una calidad relativa superior y una favorable posición competitiva del portafolio.

### **3.3. Mercado de oficinas en Manhattan, Nueva York**

Según Colliers, el mercado de oficinas de Manhattan exhibe una recuperación sólida y sostenida: al primer trimestre de 2026 lideró la absorción neta nacional con casi 2,0 millones de pies cuadrados, redujo la vacancia a 10,3% —mínimo de los últimos años— y alcanzó una renta promedio de U\$S 77,53 por pie cuadrado, con un inventario superior a 520 millones de pies cuadrados dominado por activos Clase A. En este marco, Chelsea, donde se ubica el edificio 512W 22nd, muestra un posicionamiento alto dentro del West Side y, por calidad y rentas, se alinea competitivamente con Hudson Yards: cuenta con 43,6 millones de pies cuadrados, 16,6% de vacancia y una renta promedio de U\$S 105,87 por pie cuadrado. Nuestro grupo posee 172.576 pies cuadrados en la zona (0,4% del inventario), con ocupación plena y una renta promedio de U\$S 112, superando los promedios del submercado y confirmando una cartera sólida y estratégica, plenamente competitiva en el segmento premium de oficinas de Manhattan.

## **4. HECHOS RELEVANTES DEL EJERCICIO**

### **4.1. Adquisición del edificio 512 West 22nd Street**

Con fecha 13 de mayo de 2025, RAGHSA RE constituyó la sociedad PROPERTY 512 WEST 22 LLC, regida por las normas del estado de Delaware, a través de la cual el Grupo adquirió —con cierre de la operación en agosto de 2025— un edificio de oficinas Clase A boutique ubicado en 512 West 22nd Street, junto al High Line, en el distrito de West Chelsea, Nueva York, por un valor de U\$S 205.000.000. El inmueble cuenta con aproximadamente 16.030 m<sup>2</sup> rentables, fue diseñado por COOKFOX Architects y dispone de certificaciones LEED Silver, ENERGY STAR y BOMA 360. La adquisición consolida la presencia de la Compañía en el segmento premium de oficinas de Nueva York y diversifica geográficamente su flujo de ingresos.

### **4.2. Adquisición de terreno en Avenida del Libertador 7055**

Con fecha 30 de diciembre de 2025, el Grupo adquirió un terreno de aproximadamente 5.800 m<sup>2</sup> ubicado en Avenida del Libertador 7055, barrio de Núñez, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por un valor de U\$S 73.000.000, con una capacidad constructiva estimada de aproximadamente 75.500 m<sup>2</sup>. Esta operación refuerza la estrategia de la Compañía de consolidar el polo de desarrollo corporativo en el corredor Libertador.

### **4.3. Calificación crediticia**

RAGHSA presenta un perfil crediticio y operativo sólido, respaldado por activos de alta calidad y una gestión consistente. A nivel internacional, Moody's Ratings asigna al Grupo una calificación de emisor (corporate rating) B2 con perspectiva Estable, cuya última acción relevante data de julio de 2025. En el ámbito local, con fecha 19 de marzo de 2026, Moody's Local Argentina Agente de Calificación de Riesgo S.A. otorgó a la compañía la

calificación “AA-ar” como emisor en moneda local y extranjera, también con perspectiva Estable, y afirmó la calificación de acciones en “1.ar”. La calificadora destacó como principales fortalezas crediticias la solidez de la marca y su posición competitiva en el mercado argentino, la calidad y ubicación estratégica de los activos, la diversificación de la cartera de arrendatarios, los elevados niveles de ocupación y una holgada posición de liquidez, factores que sostienen la estabilidad y el posicionamiento del Grupo.

#### 4.4. Estructura de financiamiento — Obligaciones Negociables

Durante el ejercicio, la Sociedad continuó administrando activamente su perfil de deuda en el marco del Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables Simples por hasta U\$S 500.000.000. Con fecha 11 de octubre de 2025 se efectuó el segundo pago de capital de las Obligaciones Negociables Clase 6, por U\$S 3.300.000, conforme al cronograma original. Adicionalmente, mediante Disposición de la Gerencia de Emisoras N° DI-2025-228-APN-GE#CNV de fecha 1 de diciembre de 2025, la CNV autorizó la tercera prórroga del plazo de vigencia del Programa hasta el 29 de octubre de 2030. (Ver nota 16.4 a los estados financieros consolidados)

Al 28 de febrero de 2026, el saldo de capital pendiente y en circulación era el siguiente:

CLASE	VALOR NOMINAL U\$S <sup>(1)</sup>	ARS	TASA ANUAL
4	9.636.737	13.684	8,50%
5	56.777.276	80.264	8,25%
6	3.400.000	4.828	5,98%
7	48.705.263	69.161	8,50%
<b>Total</b>	<b>118.519.276</b>	<b>167.937</b>	

(1) Los fondos provenientes por la emisión de las obligaciones negociables han sido 100% afectados.

A la fecha de emisión de la presente Memoria, el saldo de capital pendiente y en circulación era el siguiente:

CLASE	VALOR NOMINAL U\$S	ARS	TASA ANUAL
4	9.636.737	13.684	8,50%
5	56.777.276	80.264	8,25%
7	48.705.263	69.161	8,50%
<b>Total</b>	<b>115.119.276</b>	<b>163.109</b>	

#### 4.5. Composición del Directorio

Con fecha 20 de febrero de 2025, los señores Miguel Alberto Kíquel y Roberto Helbling fueron incorporados como Directores Titulares independientes, y el señor Fabián Adolfo Onetti como Director Suplente independiente, fortaleciendo así la composición y los estándares de gobierno societario del órgano de administración.

#### 4.6. Contrato de locación con J.P. Morgan — Centro Empresarial Núñez

Durante el ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2026, el Directorio de RAGHSA celebró un contrato de locación con J.P. Morgan con un plazo de diez años a partir del 1 de septiembre de 2025, mediante el cual dicha entidad financiera ocupa el 100% de la superficie rentable del Centro Empresarial Núñez (“CEN”), ubicado en Manuela Pedraza 1580, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Esta operación constituye uno de los contratos corporativos más significativos de la historia del mercado inmobiliario premium en Argentina.

Centro Empresarial Núñez fue pensado como un edificio ecológicamente responsable y energéticamente eficiente que propone un estilo de trabajo flexible, con valores corporativos ligados al cuidado del medio ambiente y a la mejor calidad.

El contrato ha sido estructurado bajo la modalidad “triple net” y denominado en dólares estadounidenses, en línea con la práctica estándar del portafolio de la Compañía para contratos de locación comercial de largo plazo. La celebración de este contrato con una institución de la talla de J.P. Morgan —una de las entidades financieras más importantes del mundo— reafirma la calidad, posicionamiento y confiabilidad del activo, al tiempo que asegura un flujo de ingresos recurrentes, predecibles y de altísima calidad crediticia sobre la totalidad de la superficie rentable del edificio. La tasa de morosidad histórica del Grupo sobre este tipo de contratos se ha mantenido prácticamente en cero.

Esta operación refuerza la estrategia comercial de RAGHSA de concentrar su portafolio en arrendatarios de primera línea con contratos a largo plazo, minimizando la vacancia y maximizando la estabilidad del flujo de ingresos. Centro Empresarial Núñez, con el 100% de su superficie alquilada a J.P. Morgan, se consolida así como

el activo ancla del portafolio argentino de la Compañía, contribuyendo de manera determinante a la solidez financiera del Grupo y a la generación de valor para sus accionistas.

## 5. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN PATRIMONIAL

La estructura patrimonial consolidada del Grupo, expresada en millones de pesos, presenta la siguiente evolución comparativa:

	28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024
Activo no corriente	1.681.970	1.330.459	1.878.764
Activo corriente	87.051	161.499	316.878
<b>Total del Activo</b>	<b>1.769.021</b>	<b>1.491.958</b>	<b>2.195.642</b>
<b>Patrimonio Neto</b>	815.074	801.089	1.235.017
Pasivo no corriente	837.521	653.467	849.463
Pasivo corriente	116.426	37.402	111.162
<b>Total del Pasivo</b>	<b>953.947</b>	<b>690.869</b>	<b>960.625</b>
<b>Total de Patrimonio y Pasivo</b>	<b>1.769.021</b>	<b>1.491.958</b>	<b>2.195.642</b>

Al 28 de febrero de 2026, el Total del Activo asciende a ARS 1.769.021 millones, lo que representa un incremento del 18,6% respecto del cierre anterior. Esta variación responde principalmente al crecimiento del Activo no corriente —que pasa de ARS 1.330.459 millones a ARS 1.681.970 millones—, traccionado por la incorporación del edificio 512 West 22nd Street al portafolio de propiedades de inversión y por la adquisición del terreno sobre Avenida del Libertador 7055. El Activo corriente, en cambio, se contrae desde ARS 161.499 millones a ARS 87.051 millones, reflejando la aplicación de recursos líquidos a las operaciones de inversión mencionadas.

El Patrimonio Neto consolidado se mantuvo en niveles relativamente estables, alcanzando ARS 815.074 millones, con un leve incremento del 1,7% respecto del ejercicio anterior. Por su parte, el Total del Pasivo asciende a ARS 953.947 millones (vs. ARS 690.869 millones del ejercicio precedente), explicado fundamentalmente por el mayor financiamiento estructural asociado a la expansión del portafolio. El Pasivo no corriente representa la porción mayoritaria de las obligaciones, en línea con la naturaleza de largo plazo de los instrumentos de financiamiento.

Los principales índices patrimoniales y de resultados se exponen en el siguiente cuadro:

	28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024
Liquidez (Activo corriente / Pasivo corriente)	0,75	4,32	2,85
Solvencia (Patrimonio Neto / Pasivo total)	0,85	1,16	1,29
Inmovilización del capital (Activo no corriente / Activo total)	0,95	0,89	0,86
Rentabilidad ordinaria (Resultado neto del ejercicio (no incluye Otros resultados integrales) / Patrimonio neto promedio)	(0,03)	(0,30)	(0,16)
Total del Activo / Pasivo financieros (*)	2,84	3,95	3,89
Total del Activo / Total del Pasivo	1,85	2,16	2,29

(\*) El total de pasivos financieros surge de la nota 16.5 de los estados financieros consolidados.

El índice de Liquidez disminuye de 4,32 a 0,75, fundamentalmente por la aplicación de recursos líquidos a las nuevas inversiones inmobiliarias y por una recomposición transitoria del pasivo corriente. El ratio de Solvencia se ubica en 0,85, mientras que el indicador de Inmovilización del capital alcanza 0,95, consistente con la naturaleza intensiva en activos fijos del modelo de negocio. La Rentabilidad ordinaria, si bien continúa siendo negativa, mejora sustancialmente respecto del ejercicio anterior, pasando de (0,30) a (0,03).

## 6. ANÁLISIS DE RESULTADOS Y DESEMPEÑO FINANCIERO

### 6.1. Estructura de resultados

La estructura de resultados consolidados, expresada en millones de pesos, presenta la siguiente evolución:

	28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024
Ganancia (Pérdida) operativa	28.355	(393.022)	(271.356)
(Pérdida) Ganancia financiera	(35.880)	5.064	(87.366)
<b>Pérdida antes de impuesto a las ganancias</b>	<b>(7.525)</b>	<b>(387.958)</b>	<b>(358.722)</b>
Impuesto a las ganancias	(15.915)	85.664	146.666
<b>Pérdida neta del ejercicio</b>	<b>(23.440)</b>	<b>(302.294)</b>	<b>(212.056)</b>
Otros resultados integrales del ejercicio <sup>(1)</sup>	(4.004)	(131.634)	55.003
<b>Pérdida integral total del ejercicio</b>	<b>(27.444)</b>	<b>(433.928)</b>	<b>(157.053)</b>
<b>Pérdida neta del ejercicio atribuible a:</b>			
Accionistas del Grupo controlante	(23.440)	(285.309)	(213.707)
Interés no controlante	-	(16.985)	1.651
<b>Pérdida integral total del ejercicio atribuible a:</b>			
Accionistas del Grupo controlante	(27.444)	(416.943)	(158.704)
Interés no controlante	-	(16.985)	1.651
<b>Pérdida por acción del ejercicio atribuible a los accionistas del Grupo controlante</b>			
<b>Básica y diluida</b>	<b>(60,23)</b>	<b>(764,90)</b>	<b>(572,94)</b>

1) No genera impacto en impuesto a las ganancias

El ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2026 cerró con una pérdida neta de ARS (23.440) millones, que se compara favorablemente con la pérdida de ARS (302.294) millones registrada en el ejercicio anterior.

La Ganancia operativa alcanzó ARS 28.355 millones, registrando una variación positiva del 107% respecto de la pérdida operativa de ARS (393.022) millones del ejercicio anterior, reflejando principalmente el incremento en los ingresos generado por la incorporación de los edificios Centro Empresarial Núñez y 512 West 22nd Street al portafolio de propiedades.

Este desempeño favorable se vio además acompañado por un menor impacto derivado de la revaluación de las propiedades de inversión, en comparación con el ejercicio previo, lo cual contribuyó a reducir la volatilidad del resultado operativo. En conjunto, estos factores explican la mejora sustancial observada, evidenciando que la recuperación del resultado operativo se sustenta tanto en una mayor capacidad de generación de ingresos como en una menor incidencia de ajustes por valuación.

## 6.2. Ingresos por actividades ordinarias

El detalle de los ingresos consolidados por actividades ordinarias, en millones de pesos, es el siguiente:

Ingresos	28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024
Centro Empresarial Núñez	8.043	-	-
Centro Empresarial Libertador	32.532	30.239	36.846
955 Belgrano Office	11.099	11.884	13.350
Madero Office	1.277	1.614	3.433
344 San Martín	137	29	116
<b>Total ingresos por rentas comerciales en Argentina</b>	<b>53.088</b>	<b>43.766</b>	<b>53.745</b>
Inmueble ubicado en 639 West 46 Street	2.305	837	28
Inmueble ubicado en 512 West 22nd Street	15.582	-	-
<b>Total ingresos por rentas comerciales en Estados Unidos</b>	<b>17.887</b>	<b>837</b>	<b>28</b>
One Union Square South Luxury Apartments	20.874	23.271	16.887
<b>Total ingresos por rentas residencial en Estados Unidos</b>	<b>20.874</b>	<b>23.271</b>	<b>16.887</b>
Ingreso por administración de consorcios	3.066	1.076	1.238
<b>Total ingresos por administración de consorcios</b>	<b>3.066</b>	<b>1.076</b>	<b>1.238</b>
Ingreso por ventas de propiedades	-	-	718
<b>Total ingresos por ventas de propiedades</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>718</b>
<b>Total de ingresos</b>	<b>94.915</b>	<b>68.950</b>	<b>72.616</b>

Los ingresos totales por arrendamientos y servicios alcanzaron ARS 94.915 millones, registrando un incremento del 37,7% respecto del ejercicio anterior. Este crecimiento responde principalmente a tres factores: (i) la incorporación al ciclo de rentas del Centro Empresarial Núñez; (ii) la consolidación de doce meses completos de operación del inmueble 639 West 46 Street y la incorporación parcial del edificio 512 West 22nd Street; y (iii) el ajuste de los valores locativos en función de los mecanismos contractuales previstos en los contratos de alquiler vigentes —denominados en dólares estadounidenses sobre base "triple net"— y el efecto de la evolución del tipo de cambio sobre los ingresos.

La diversificación geográfica del portafolio se ha incrementado significativamente: las rentas comerciales y residenciales originadas en los Estados Unidos representan aproximadamente el 41% del total de ingresos del ejercicio (frente al 35% del año anterior), mitigando parcialmente la exposición a la volatilidad económica local.

Cabe destacar que la base de locatarios del Grupo presenta una muy alta calidad crediticia, estando compuesta por compañías multinacionales y empresas argentinas de primera línea, entre las que se incluyen J.P. Morgan, Chevron, Cervecería y Maltería Quilmes, Lenovo, Amazon Web Services, L'Oréal Argentina, GSK Biopharma Argentina, Hewlett Packard, Schneider Electric, Frávega, American Express, Takeda, Facebook Argentina y Servier, entre otras. En este contexto, la tasa de morosidad histórica del Grupo se ha mantenido en niveles cercanos a 0%.

## 6.3. Resultados financieros

El resultado financiero neto del ejercicio asciende a ARS (35.880) millones, frente a la ganancia financiera de ARS 5.064 millones del ejercicio anterior. Esta variación está principalmente influenciada por la evolución del tipo de cambio y por los costos asociados a los instrumentos de deuda denominados en dólares estadounidenses, en particular las Obligaciones Negociables vigentes.

El cargo por impuesto a las ganancias del ejercicio fue de ARS (15.915) millones, lo cual contrasta con el reconocimiento de un crédito por impuesto diferido de ARS 85.664 millones en el ejercicio anterior, originado por las pérdidas integrales generadas.

## 7. EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO

El Patrimonio Neto consolidado ascendió a ARS 815.074 millones al 28 de febrero de 2026, frente a ARS 801.089 millones al cierre del ejercicio anterior. El aumento neto de ARS 13.985 millones se explica principalmente por la pérdida integral total del ejercicio, que ascendió a ARS (27.444) millones, parcialmente compensada por la emisión de nuevas acciones como consecuencia del IPO realizado en Julio de 2025. La pérdida por acción correspondiente a las acciones fue de ARS (60,23), en comparación con ARS (764,90) registrada en el ejercicio anterior.

La Sociedad mantiene la política de no distribuir dividendos como parte de su estrategia de capitalización y financiamiento de las inversiones inmobiliarias en curso.

## **8. FLUJO DE EFECTIVO**

Durante el ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2026, el flujo de fondos del Grupo se vio caracterizado por una intensa actividad de inversión, vinculada a la incorporación del edificio 512 West 22nd Street al portafolio de propiedades destinadas al alquiler y a la adquisición del terreno sobre Avenida del Libertador 7055. Estas operaciones —que en conjunto representan compromisos por aproximadamente U\$S 278 millones— fueron financiadas con una combinación de fondos generados por las actividades operativas, recursos líquidos disponibles al inicio del ejercicio y mantenimiento del perfil de endeudamiento estructurado a través del Programa de Obligaciones Negociables.

Las actividades de financiación incluyeron las cancelaciones parciales programadas de capital correspondientes a las Obligaciones Negociables Clase 6, así como los pagos regulares de intereses sobre las distintas clases en circulación. La política de gestión de tesorería del Grupo prioriza el mantenimiento de niveles de liquidez consistentes con los compromisos financieros próximos y con las necesidades operativas, considerando la naturaleza de largo plazo del negocio inmobiliario.

## **9. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Los Estados Financieros Consolidados al 28 de febrero de 2026 han sido preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF/IFRS) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), y de acuerdo con la normativa aplicable de la Comisión Nacional de Valores. A continuación, se describen sintéticamente los principales criterios contables aplicados:

Moneda funcional y de presentación. La moneda funcional de la Sociedad controlante es el peso argentino, mientras que la moneda funcional de las subsidiarias del exterior es el dólar estadounidense. Los estados financieros consolidados se presentan en pesos argentinos, convirtiéndose los resultados y posiciones de las subsidiarias del exterior conforme a los lineamientos de la NIC 21 "Efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera". Las diferencias de conversión resultantes se reconocen en "Otros resultados integrales".

Información financiera en economías hiperinflacionarias. Argentina ha sido considerada economía hiperinflacionaria desde julio de 2018. Por tal motivo, los estados financieros consolidados expresados en pesos argentinos incorporan los efectos derivados de la aplicación de la NIC 29 "Información financiera en economías hiperinflacionarias", reexpresándose los importes monetarios y los componentes patrimoniales no monetarios para reflejar el poder adquisitivo a la fecha de cierre.

Bases de consolidación. Los estados financieros consolidados incorporan las cuentas de RAGHSA Sociedad Anónima y de las entidades sobre las cuales ejerce control, ya sea directamente o a través de sus subsidiarias. Los saldos, transacciones y resultados intercompañía han sido eliminados en el proceso de consolidación.

Propiedades de inversión. Los inmuebles destinados a la generación de ingresos por arrendamientos o a la apreciación de capital se reconocen como propiedades de inversión y se miden, con posterioridad a su reconocimiento inicial, a valor razonable, conforme a la opción permitida por la NIC 40 "Propiedades de inversión". Las variaciones del valor razonable se imputan a resultados del ejercicio.

Reconocimiento de ingresos. Los ingresos por arrendamientos se reconocen sobre base lineal a lo largo del plazo del contrato, conforme a la NIIF 16 "Arrendamientos". Los contratos de locación, denominados en dólares estadounidenses y estructurados sobre base "triple net", contemplan mecanismos de ajuste periódicos. Los ingresos por servicios de administración de consorcios se reconocen de conformidad con los criterios establecidos en la NIIF 15 – Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes, en la medida en que la Sociedad satisface las obligaciones de desempeño asumidas con sus clientes.

Dado que los servicios prestados corresponden a prestaciones continuas de administración y gestión, el ingreso se reconoce a lo largo del tiempo, conforme los servicios son efectivamente prestados y el cliente recibe y consume simultáneamente los beneficios derivados de dichos servicios.

Los ingresos se miden por el importe de la contraprestación a la que la Sociedad espera tener derecho a cambio de la prestación de los servicios, excluyendo importes recaudados por cuenta de terceros e impuestos indirectos.

Instrumentos financieros. Los activos y pasivos financieros se reconocen y miden de acuerdo con la NIIF 9 "Instrumentos financieros". Las obligaciones negociables emitidas se valúan a costo amortizado, aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

Impuesto a las ganancias. Comprende el impuesto corriente, determinado conforme a la legislación tributaria vigente, y el impuesto diferido reconocido por las diferencias temporarias entre las bases contables y fiscales de activos y pasivos, conforme a la NIC 12 "Impuesto a las ganancias".

## **10. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO**

Con posterioridad al cierre del ejercicio, han ocurrido los siguientes hechos significativos que merecen ser informados:

Cancelación total de las Obligaciones Negociables Clase 6. Con fecha 13 de abril de 2026, la Sociedad procedió a la cancelación total de las Obligaciones Negociables Clase 6, conforme al calendario original de vencimientos. En dicha oportunidad se efectuó el pago íntegro del capital remanente — U\$S 3.400.000— y de los intereses devengados, correspondientes a un instrumento que devengaba intereses a una tasa nominal anual del 5,98%.

Con fecha 6 de abril de 2026, el Directorio de la Sociedad aprobó el rescate total anticipado y la precancelación de las Obligaciones Negociables Clase 4 por un monto de U\$S 9.636.737, más los intereses devengados y no pagados a la fecha de amortización. Las mencionadas Obligaciones Negociables tenían vencimiento original el 4 de mayo de 2027, y el rescate está previsto para ser realizado a partir del 15 de mayo de 2026, conforme a lo establecido en el contrato de emisión.

Excepto por lo expuesto, no se han producido entre la fecha de cierre y la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados otros hechos o circunstancias que requieran ajustes o información adicional en los Estados Financieros Consolidados.

## **11. SUSTENTABILIDAD Y RESPONSABILIDAD SOCIAL EMPRESARIA**

### **11.1. Compromiso estratégico con el desarrollo sostenible**

La misión corporativa de RAGHSA reconoce que el éxito empresarial no se mide únicamente por los resultados financieros, sino también por la forma en que la organización contribuye al bienestar de las personas, al desarrollo sostenible y al fortalecimiento de las comunidades en las que opera. En línea con ello, el Directorio impulsa de manera consistente la integración de criterios ambientales, sociales y de gobernanza (ESG) en todas las etapas del ciclo inmobiliario: diseño, construcción, comercialización y operación de activos.

### **11.2. Desempeño ambiental — Eficiencia energética, agua y residuos**

Todos los edificios corporativos de RAGHSA han sido desarrollados bajo los estándares LEED (Leadership in Energy & Environmental Design) del U.S. Green Building Council, con certificaciones en categoría Silver y Gold. El edificio Centro Empresarial Núñez obtuvo en 2025 la certificación LEED Gold Core & Shell, y es actualmente el primer inmueble de la Argentina en iniciar el proceso de certificación WELL, un estándar internacional que evalúa la calidad del entorno construido en función de su impacto sobre la salud y el bienestar de los ocupantes. Asimismo, todos los edificios del portafolio cumplen con las normativas NFPA (National Fire Protection Association) en materia de seguridad contra incendios.

Durante el período marzo 2025 — febrero 2026, el consumo total de energía eléctrica del portafolio argentino (Centro Empresarial Libertador, 955 Belgrano Office y Madero Office, con una superficie construida total de 218.000 m<sup>2</sup>) alcanzó aproximadamente 22.500.000 kWh, con una intensidad energética de aproximadamente 300 kWh/m<sup>2</sup>. El consumo de agua del mismo conjunto de edificios fue de aproximadamente 87.000 m<sup>3</sup>. Gracias a iniciativas de eficiencia hídrica —que incluyen artefactos de bajo consumo, recolección de agua de lluvia y recirculación de aguas grises para usos no potables— la Compañía ha logrado una reducción superior al 50% en el consumo de agua potable respecto de un edificio convencional de similares características.

En materia de economía circular, durante el ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2026 se compostaron aproximadamente 7.000 kilogramos de residuos orgánicos que fueron transformados en tierra fértil para el mantenimiento de las áreas verdes de los edificios. En el marco de la campaña anual de recolección de residuos de aparatos eléctricos y electrónicos (RAEE) de mayo de 2025, se recolectaron aproximadamente 4.000 kg que fueron entregados a la Cooperativa Reciclado Trabajo y Dignidad. Desde el inicio del programa LEGADO en 2017, el acumulado de RAEE recolectados y procesados supera los 75.000 kg. La Compañía cuenta además con

sistemas de separación de residuos, centros de compostaje, estaciones de carga para vehículos eléctricos y puntos de recolección de tapitas, pilas y llaves en todos sus edificios corporativos.

### **11.3. Desempeño social — Equipo, comunidad y bienestar**

Al cierre del ejercicio, RAGHSA cuenta con un equipo de 32 colaboradores en Argentina, con un promedio de edad de 42 años y una antigüedad promedio en la Compañía de 8 años, lo que refleja una cultura organizacional de alta retención y compromiso. El equipo no registró rotación de personal durante el período. La distribución por nivel educativo muestra que el 63% del personal cuenta con formación universitaria o de posgrado, evidenciando una plantilla altamente calificada.

Entre las iniciativas sociales destacadas del ejercicio, se señalan las siguientes: (i) capacitación en Reanimación Cardiopulmonar (RCP) y Primeros Auxilios para la totalidad de los colaboradores (octubre de 2025); (ii) capacitaciones en ciberseguridad orientadas a la prevención de amenazas digitales y al uso responsable de tecnología; (iii) taller de fabricación de juguetes solidarios en el marco del Día de las Infancias, en alianza con la ONG Alegría Intensiva, desarrollado en tres edificios del portafolio; (iv) campaña de donación de sangre en el Centro Empresarial Libertador junto a Swiss Medical; y (v) participación en la sexta edición de la campaña “El Otro Frio” para asistir a personas en situación de calle, con la recolección de 14 kg de sachets transformados en aislantes térmicos. Asimismo, durante agosto de 2025 se realizó una visita académica al Centro Empresarial Núñez de aproximadamente 40 alumnos y docentes de la carrera de Arquitectura de la Universidad Torcuato Di Tella.

A través del programa “RAGHSA Experience”, la Compañía impulsa actividades de bienestar, entretenimiento, acción con marcas y beneficios exclusivos para las aproximadamente 6.000 personas que transitan diariamente sus edificios. Estas iniciativas apuntan a mejorar la experiencia laboral de los locatarios y contribuir a la productividad, la salud y el bienestar en el entorno corporativo.

### **11.4. Gobernanza corporativa y compliance**

Durante 2025, RAGHSA trabajó intensamente en el diseño e implementación de un programa de cumplimiento alineado con estándares internacionales, centrado en los principios éticos y la transparencia en los negocios. El programa contempla tres ejes: cultura ética —con participación activa del Directorio y un primer entrenamiento anual que alcanzó el 95% de participación—; asesoría y evaluación de riesgos —incluyendo el desarrollo de documentos de gobierno corporativo, análisis de leyes anticorrupción y gestión de riesgos—; y monitoreo y supervisión continua —que abarca conflictos de interés, pagos a entidades gubernamentales y evaluación de terceros.

Asimismo, durante el ejercicio se actualizó el Código de Ética de la Compañía, incorporando compromisos en materia de ambiente libre de acoso, promoción de derechos humanos, transparencia en procesos de contratación, debida diligencia de contrapartes y prevención de negociación con información privilegiada. El canal de denuncias externo, administrado por un tercero independiente bajo garantía de anonimato y confidencialidad, se mantiene operativo en Argentina y Estados Unidos.

### **11.5. Reconocimientos y premios**

Durante el ejercicio, RAGHSA fue distinguida con el Premio Fortuna 2025 a la “Mejor Empresa de Real Estate” en la 20ª edición de los Premios Fortuna, con evaluación realizada por Aurum Valores. Este reconocimiento externo refleja la solidez del modelo de negocio, la calidad del portafolio y el posicionamiento de la Compañía en el mercado inmobiliario premium. Asimismo, la calificación otorgada por Moody’s Local Argentina de “AA-.ar” con perspectiva “Estable” en marzo de 2026 y la calificación B2 emitida por Moody’s Rating en julio 2025—mencionadas en la sección 4.3 de esta Memoria— refuerzan la confianza del mercado de capitales en la gestión responsable y los fundamentos financieros del Grupo.

## **12. PERSPECTIVAS**

El Directorio mantiene una visión positiva sobre la evolución del negocio para los próximos ejercicios, sustentada en la calidad y diversificación geográfica del portafolio, en la solidez de la base de locatarios y en la consolidación de los flujos de ingresos provenientes de los activos incorporados durante 2024 y 2025.

El principal proyecto de desarrollo en curso es el nuevo edificio de oficinas comerciales Clase AAA proyectado sobre el terreno propio ubicado en Avenida del Libertador 7172, barrio de Núñez, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Actualmente se encuentran en elaboración los planos de arquitectura, estructura e instalaciones complementarias necesarios para la gestión de las aprobaciones municipales. El proyecto, que apunta a cumplir

con los más altos estándares de calidad, eficiencia energética y sustentabilidad, se desarrollará en sinergia con el Centro Empresarial Núñez y el Centro Empresarial Libertador, consolidando el polo corporativo del corredor Libertador.

Asimismo, el terreno adquirido en diciembre de 2025 sobre Avenida del Libertador 7055, con una capacidad constructiva estimada de 75.500 m<sup>2</sup>, ofrece flexibilidad estratégica adicional para la planificación del desarrollo de mediano plazo.

El Grupo continúa monitoreando activamente oportunidades de inversión inmobiliaria, tanto en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires como en la ciudad de Nueva York y, eventualmente, en otras jurisdicciones internacionales que ofrezcan condiciones de mercado y marcos institucionales adecuados.

El Directorio considera que la sólida estructura patrimonial de la Sociedad, su perfil de deuda diversificado y su posicionamiento competitivo en los segmentos premium en los que opera, constituyen los pilares para sostener la generación de valor en beneficio de los accionistas en los próximos ejercicios.

Desde una perspectiva ESG, el Directorio está convencido de que la estrategia de diseño y construcción con los más altos estándares internacionales de sustentabilidad —materializada en las certificaciones LEED Gold de la totalidad del portafolio corporativo argentino, el inicio de la certificación WELL para el Centro Empresarial Núñez y el alineamiento con los “ODS” (Objetivos de Desarrollo Sostenible) de Naciones Unidas— no solo genera un impacto positivo en el entorno ambiental y social, sino que constituye un factor de diferenciación competitiva, de atracción de locatarios de primera línea y de mitigación de riesgos regulatorios futuros. La publicación del segundo Reporte de Sustentabilidad de la Compañía, con referencia a los estándares “GRI” (Global Reporting Initiative), refleja el compromiso de continuar avanzando en la transparencia y la rendición de cuentas frente a todos los grupos de interés. Miramos el futuro con la convicción de seguir creciendo con calidad, innovación y sustentabilidad como pilares inseparables de la propuesta de valor de RAGHSA.

Por todo lo expuesto, el Directorio somete a consideración de los señores accionistas la presente Memoria, Reseña Informativa, Estados Financieros Consolidados y Separados, y la documentación complementaria correspondiente al ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2026, recomendando su aprobación.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de mayo de 2026

EL DIRECTORIO



EDGARDO KHAFIF  
Presidente

**Reseña informativa de los Estados Financieros Consolidados de RAGHSA Sociedad Anónima por los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2026, 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024.**

## ÍNDICE

1. BREVE COMENTARIO SOBRE ACTIVIDADES DEL GRUPO EN EL ÚLTIMO EJERCICIO, INCLUYENDO REFERENCIAS A SITUACIONES RELEVANTES POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO
2. SÍNTESIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS 28 DE FEBRERO 2026, 28 DE FEBRERO 2025 Y 29 DE FEBRERO DE 2024.
3. INFORMACIÓN ADICIONAL
4. PERSPECTIVAS FUTURAS

**RESEÑA INFORMATIVA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS  
POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS AL 28 DE FEBRERO DE 2026,  
28 DE FEBRERO DE 2025 Y 29 DE FEBRERO DE 2024**

**BREVE COMENTARIO SOBRE ACTIVIDADES DEL GRUPO EN EL ÚLTIMO EJERCICIO, INCLUYENDO  
REFERENCIAS A SITUACIONES RELEVANTES POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO:**

Durante el ejercicio 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 ejercicio bajo análisis, en comparación con el ejercicio 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.
- La actualización de los valores locativos en función de los mecanismos de ajuste previstos en los contratos de alquiler vigentes.
- Adquisición del inmueble ubicado en 512 West 22nd Street en agosto del 2025 cuyos ingresos impactaron en el segundo semestre del ejercicio.

Ingresos	28.02.2026	28.02.2025	Variación %
Centro Empresarial Núñez	8.043	-	-
Centro Empresarial Libertador	32.532	30.239	7,6%
955 Belgrano Office	11.099	11.884	(6,6)%
Madero Office	1.277	1.614	(20,9)%
344 San Martín	137	29	372,4%
<b>Total ingresos por rentas comerciales en Argentina</b>	<b>53.088</b>	<b>43.766</b>	<b>21,3%</b>
Inmueble ubicado en 639 West 46 Street	2.305	837	175,4%
Inmueble ubicado en 512 West 22nd Street	15.582	-	-
<b>Total ingresos por rentas comerciales en Estados Unidos</b>	<b>17.887</b>	<b>837</b>	<b>2037,0%</b>
One Union Square South Luxury Apartments	20.874	23.271	(10,3)%
<b>Total ingresos por rentas residencial en Estados Unidos</b>	<b>20.874</b>	<b>23.271</b>	<b>(10,3)%</b>
Ingreso por administración de consorcios	3.066	1.076	184,9%
<b>Total ingresos por administración de consorcios</b>	<b>3.066</b>	<b>1.076</b>	<b>184,9%</b>
<b>Total de ingresos</b>	<b>94.915</b>	<b>68.950</b>	<b>37,7%</b>

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

Los ingresos correspondientes a los inmuebles Centro Empresarial Núñez y 512 West 22nd Street no resultan comparables con los ejercicios anteriores, dado que ambos edificios comenzaron a encontrarse operativos durante el ejercicio corriente, por lo que los ingresos reconocidos reflejan únicamente un período parcial de operación.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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

1. SÍNTESIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS AL 28 DE FEBRERO DE 2026, 28 DE FEBRERO DE 2025 Y 29 DE FEBRERO DE 2024:

a) Estructura resumida de resultados por los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2026, 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024 (en millones de pesos):

	28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024
Ganancia (Pérdida) operativa	28.355	(393.022)	(271.356)
(Pérdida) Ganancia financiera, neta	(35.880)	5.064	(87.366)
<b>Pérdida antes de impuesto a las ganancias</b>	<b>(7.525)</b>	<b>(387.958)</b>	<b>(358.722)</b>
Impuesto a las ganancias	(15.915)	85.664	146.666
<b>Pérdida neta del ejercicio</b>	<b>(23.440)</b>	<b>(302.294)</b>	<b>(212.056)</b>
Otros resultados integrales del ejercicio <sup>(1)</sup>	(4.004)	(131.634)	55.003
<b>Pérdida integral total del ejercicio</b>	<b>(27.444)</b>	<b>(433.928)</b>	<b>(157.053)</b>
<b>(Pérdida) Ganancia neta del ejercicio atribuible a:</b>			
Accionistas del Grupo controlante	(23.440)	(285.309)	(213.707)
Interés no controlante	-	(16.985)	1.651
<b>(Pérdida) Ganancia integral total del ejercicio atribuible a:</b>			
Accionistas del Grupo controlante	(27.444)	(416.943)	(158.704)
Interés no controlante	-	(16.985)	1.651
<b>Pérdida por acción del ejercicio atribuible a los accionistas del Grupo controlante</b>			
<b>Básica y diluida</b>	<b>(60,23)</b>	<b>(764,90)</b>	<b>(572,94)</b>

1) No genera impacto en impuesto a las ganancias

b) Situación financiera resumida por los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2026, 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024 (en millones de pesos):

	28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024
Activo no corriente	1.681.970	1.330.459	1.878.764
Activo corriente	87.051	161.499	316.878
<b>Total del Activo</b>	<b>1.769.021</b>	<b>1.491.958</b>	<b>2.195.642</b>
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>815.074</b>	<b>801.089</b>	<b>1.235.017</b>
Pasivo no corriente	837.521	653.467	849.463
Pasivo corriente	116.426	37.402	111.162
<b>Total del Pasivo</b>	<b>953.947</b>	<b>690.869</b>	<b>960.625</b>
<b>Total de Patrimonio y Pasivo</b>	<b>1.769.021</b>	<b>1.491.958</b>	<b>2.195.642</b>

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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

c) Estructura del flujo de efectivo por los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2026, 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024 (en millones de pesos):

	28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	75.390	45.663	4.630
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por las actividades de inversión	(293.102)	3.560	23.267
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades de financiación	213.307	(41.891)	(32.481)
Efectos de la variación en las tasas de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo mantenidos en moneda extranjera y los cambios en el poder adquisitivo de efectivo y equivalentes de efectivo	3.525	(1.585)	(1.168)
<b>(Disminución) Aumento neto de efectivo</b>	<b>(880)</b>	<b>5.747</b>	<b>(5.752)</b>

d) Índices patrimoniales y de resultados por los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2026, 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024 (en millones de pesos):

	28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024
Liquidez (Activo corriente / Pasivo corriente)	0,75	4,32	2,85
Solvencia (Patrimonio Neto / Pasivo total)	0,85	1,16	1,29
Inmovilización del capital (Activo no corriente / Activo total)	0,95	0,89	0,86
Rentabilidad ordinaria (Resultado neto del ejercicio (no incluye Otros resultados integrales) / Patrimonio neto promedio)	(0,03)	(0,30)	(0,16)
Total del Activo / Pasivo financieros (*)	2,84	3,95	3,89
Total del Activo / Total del Pasivo	1,85	2,16	2,29

### 3. INFORMACIÓN ADICIONAL

Según el informe emitido para el primer trimestre de 2026 por Cushman & Wakefield, el mercado de oficinas Clase A en la Ciudad de Buenos Aires presentó niveles de actividad moderados y estabilidad en sus principales indicadores, en un contexto sin incorporación de nueva superficie al inventario. La absorción neta del período fue positiva, aunque inferior a la del trimestre anterior, en línea con la estacionalidad habitual y tras un ejercicio 2025 con operaciones de mayor magnitud.

La tasa de vacancia se ubicó en 17,7%, sin variaciones significativas respecto del trimestre precedente y levemente por debajo del promedio del ejercicio anterior, reflejando un proceso gradual de absorción del stock incorporado durante 2025. A nivel de submercados, la vacancia continúa siendo heterogénea, con mayores niveles en corredores que concentraron entregas recientes.

El precio promedio de alquiler pedido se mantuvo estable, en torno a U\$S 23 por m<sup>2</sup> por mes, observándose una convergencia entre las áreas CBD y Non CBD. Los submercados con mayor disponibilidad continúan ejerciendo presión a la baja sobre los valores promedio, mientras que los corredores con menor oferta mantienen precios relativamente más elevados.

Las perspectivas del mercado indican que, en el corto plazo, la oferta de nuevos desarrollos sería limitada, lo que contribuiría a un escenario de mayor equilibrio entre oferta y demanda, dependiendo de la evolución de la actividad económica y de la demanda corporativa.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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

### Indicadores claves del mercado (\*)

Submercado	Inventario (m2)	Vacancia (%)	Precio Promedio (U\$/m <sup>2</sup> /mes)
Catalinas-Plaza Roma	351.005	14,1%	24,9
Puerto Madero	256.835	12,7%	25,4
Retiro-Plaza San Martín	88.580	30,2%	25,3
Microcentro	111.665	19,3%	19,8
9 de Julio	84.363	15,1%	20,2
Centro Sur	64.943	8,9%	14,0
<b>CBD</b>	<b>957.391</b>	<b>15,6%</b>	<b>23,5</b>
Distrito Tecnológico	214.588	10,9%	19,1
Palermo	96.303	37,7%	28,4
Libertador CABA	132.449	13,4%	27,3
Zona Dot	77.298	8,4%	24,8
<b>NON CBD</b>	<b>520.638</b>	<b>16,1%</b>	<b>23,1</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1.478.029</b>	<b>16,0%</b>	<b>23,3</b>

(\*) Según informe emitido por Cushman & Wakefield / CBD= Distrito central de negocios; NON CBD: Area 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 16% por encima del promedio general del mercado, 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. Según Colliers, el mercado de oficinas de Manhattan exhibe una recuperación sólida y sostenida: al primer trimestre de 2026 lideró la absorción neta nacional con casi 2,0 millones de pies cuadrados, redujo la vacancia a 10,3% —mínimo de los últimos años— y alcanzó una renta promedio de U\$S 77,53 por pie cuadrado, con un inventario superior a 520 millones de pies cuadrados dominado por activos Clase A. En este marco, Chelsea, donde se ubica el edificio 512W 22nd, muestra un posicionamiento alto dentro del West Side y, por calidad y rentas, se alinea competitivamente con Hudson Yards: cuenta con 43,6 millones de pies cuadrados, 16,6% de vacancia y una renta promedio de U\$S 105,87 por pie cuadrado. Nuestro grupo posee 172.576 pies cuadrados en la zona (0,4% del inventario), con ocupación plena y una renta promedio de U\$S 112, superando los promedios del submercado y confirmando una cartera sólida y estratégica, plenamente competitiva en el segmento premium de oficinas de Manhattan.

A continuación, se detalla información correspondiente al ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2026:

	Área Total (m2) <sup>(2)</sup>	Área Locativa (m2) <sup>(1)</sup>	Área Locativa del Grupo (m2) <sup>(1)</sup>	% de propiedad del Grupo	Ocupación (%)
Centro Empresarial Núñez	47.228	25.561	25.561	100,0%	100,0%
Centro Empresarial Libertador	101.849	60.222	60.222	100,0%	100,0%
955 Belgrano Office	53.270	30.506	30.506	100,0%	95,0%
Madero Office	64.873	33.802	3.684 <sup>(2)</sup>	11,0%	100,0%
<b>Total oficinas comerciales en Argentina</b>	<b>267.220</b>	<b>150.091</b>	<b>119.973</b>		
Inmueble ubicado en 639 West 46 Street	2.322	2.322	2.322	100,0%	100,0%
Inmueble ubicado en 512 West 22nd Street	11.985	16.030	16.030	100,0%	100,0%
<b>Total oficinas comerciales en Estados Unidos</b>	<b>14.307</b>	<b>18.352</b>	<b>18.352</b>		
One Union Square South Luxury Apartments	19.352	16.165	16.165	100,0%	100,0%
<b>Total residencial en Estados Unidos</b>	<b>19.352</b>	<b>16.165</b>	<b>16.165</b>		

(1) Los m2 son valores aproximados.

(2) Al 28 de febrero de 2026, el Grupo era propietario del 11 % de la torre (pisos 2°, 3° y 16). Con posterioridad al cierre del ejercicio, dicha participación se redujo al 4 % (piso 16) como consecuencia de la entrega, el 2 de marzo de 2026, de dos unidades funcionales y sus cocheras a TMF Trust Company (Argentina) S.A., como pago parcial del precio del terreno sito en Av. del Libertador 7055.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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

#### 4. OBLIGACIONES NEGOCIABLES

Con fecha 6 de abril de 2026, el Directorio de la Sociedad aprobó el rescate total anticipado y la precancelación de las Obligaciones Negociables Clase 4 por un monto de U\$S 9.636.737, más los intereses devengados y no pagados a la fecha de amortización. Las mencionadas Obligaciones Negociables tenían vencimiento original el 4 de mayo de 2027, y el rescate está previsto para ser realizado a partir del 15 de mayo de 2026, conforme a lo establecido en el contrato de emisión.

Con fecha 13 de abril de 2026, la Sociedad procedió a la cancelación total de las Obligaciones Negociables Clase 6, conforme al calendario original de vencimientos previsto en el programa de emisión. En dicha fecha se efectuó el pago íntegro del capital e intereses devengados, cancelándose un saldo de capital de U\$S 3.400.000, correspondiente a un instrumento que devengaba intereses a una tasa nominal anual del 5,98%.

#### 5. 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.

Con fecha 30 de diciembre de 2025, el Grupo adquirió un terreno de aproximadamente 5.800 m<sup>2</sup> ubicado en Avenida del Libertador 7055, en el barrio de Núñez por un valor de U\$S 73.000.000 y con una capacidad constructiva de aproximadamente 75.500 m<sup>2</sup>.

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, 11 de mayo de 2026

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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

## **INFORME SOBRE EL GRADO DE CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO DE GOBIERNO SOCIETARIO - ANEXO IV DE LA SECCIÓN I DEL CAPÍTULO I DEL TÍTULO IV DE LAS NORMAS (N.T. 2013 Y MOD.).**

El presente reporte sobre el Código de Gobierno Societario se emite con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por la Resolución General de la Comisión Nacional de Valores N° 797/2019 (la "Resolución"). RAGHSA SOCIEDAD ANONIMA suscribe la importancia que tiene para las empresas disponer de un sistema de gobierno corporativo que oriente la estructura y funcionamiento de sus órganos en interés de la compañía y sus accionistas. Los pilares del sistema de gobierno corporativo de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA son la transparencia, la participación de sus accionistas, el adecuado funcionamiento del Directorio y la independencia del auditor externo. Este instrumento, junto con el Estatuto, el Código de Ética y las políticas de RSE demuestran la apuesta decidida que hace la Sociedad por el buen gobierno corporativo, la transparencia y la responsabilidad social.

### **A) LA FUNCIÓN DEL DIRECTORIO**

#### **Principios**

- I. La compañía debe ser liderada por un Directorio profesional y capacitado que será el encargado de sentar las bases necesarias para asegurar el éxito sostenible de la compañía. El Directorio es el guardián de la compañía y de los derechos de todos sus accionistas.*
  - II. El Directorio deberá ser el encargado de determinar y promover la cultura y valores corporativos. En su actuación, el Directorio deberá garantizar la observancia de los más altos estándares de ética e integridad en función del mejor interés de la compañía.*
  - III. El Directorio deberá ser el encargado de asegurar una estrategia inspirada en la visión y misión de la compañía, que se encuentre alineada a los valores y la cultura de la misma. El Directorio deberá involucrarse constructivamente con la gerencia para asegurar el correcto desarrollo, ejecución, monitoreo y modificación de la estrategia de la compañía.*
  - IV. El Directorio ejercerá control y supervisión permanente de la gestión de la compañía, asegurando que la gerencia tome acciones dirigidas a la implementación de la estrategia y al plan de negocios aprobado por el Directorio.*
  - V. El Directorio deberá contar con mecanismos y políticas necesarias para ejercer su función y la de cada uno de sus miembros de forma eficiente y efectiva.*
- 1. El Directorio genera una cultura ética de trabajo y establece la visión, misión y valores de la compañía.**

#### Cumplimiento Total

La Sociedad, en sus más de cincuenta años de existencia, se ha caracterizado por la defensa de valores sólidos que funcionan como principios rectores de su comportamiento y guía de su accionar individual y colectivo. En Raghsa, a lo largo de los años se ha hecho culto y formado una cultura empresarial teniendo como pilares valores tales como el respeto, la responsabilidad, la transparencia, la proactividad, la innovación y la búsqueda de la excelencia. Es así que estos valores fueron consolidados en el Código de Ética.

El Directorio de la Sociedad define el plan de negocios, objetivos de gestión y presupuestos de cada año. El Directorio encomienda al equipo gerencial el desarrollo de los mismos. El Directorio se reúne mensualmente a fin de considerar la marcha de los negocios y el presupuesto, y controlar la implementación de las estrategias y políticas asumidas en pos del cumplimiento de los objetivos fijados.

- 2. El Directorio fija la estrategia general de la compañía y aprueba el plan estratégico que desarrolla la gerencia. Al hacerlo, el Directorio tiene en consideración factores ambientales, sociales y de gobierno societario. El Directorio supervisa su implementación mediante la utilización de indicadores clave de desempeño y teniendo en consideración el mejor interés de la compañía y todos sus accionistas.**

#### Cumplimiento Total

El Directorio de la Sociedad verifica en forma periódica la evolución de los planes y la estrategia a través de los reportes elaborados por las distintas gerencias.

Asimismo, con la aprobación de los estados contables de la Sociedad se somete a consideración del Directorio un informe respecto a la marcha de los negocios.

El seguimiento de los objetivos de desempeño de los gerentes de primera línea es revisado por el Directorio periódicamente. Tal evaluación comprende, entre otros, la evolución de las utilidades generadas sobre la base a las utilidades estimadas, situación financiera de la compañía, cumplimiento de objetivos por sector, vacancia en los inmuebles destinados a oficinas de la compañía, etc.

La Sociedad asume un sólido compromiso con la comunidad, sus clientes y el medio ambiente. El Directorio vela por el cumplimiento de políticas de responsabilidad social empresarial de la Sociedad, cuyos principales lineamientos de la misma se destacan:

- (a) la actuación corporativa, la cual procura asegurar que el gobierno corporativo se comprometa con la ética y transparencia en la relación con los públicos de interés;
- (b) el desarrollo e inversión sostenible, por la cual se procura conducir los negocios y actividades con responsabilidad social; y
- (c) el cuidado y promoción del cuidado del medio ambiente, en donde la compañía se destaca por ser pionera en Argentina en haber obtenido para sus edificios la certificación internacional LEED (Leadership in Energy & Environmental Design), máxima certificación de edificios sostenibles, desarrollado por el Consejo de la Construcción Verde de Estados Unidos (US Green Building Council), y asegurarse que todos los servicios que se brinden en sus edificios sean lo más amigables con el medioambiente posible. Asimismo, la Sociedad emite un newsletter de RSE con consejos e información vinculada al cuidado del medioambiente en los lugares de trabajo y hogares.

**3. El Directorio supervisa a la gerencia y asegura que ésta desarrolle, implemente y mantenga un sistema adecuado de control interno con líneas de reporte claras.**

Cumplimiento Total

El Directorio funciona principalmente como un órgano de administración, supervisión y control, y ha delegado parte de la gestión ordinaria de los negocios de la Sociedad a favor de ciertos gerentes designados en los términos del artículo 270 de la LGS, estableciendo las responsabilidades y roles conforme el cargo para el cual han sido designados. Dichos gerentes tienen dependencia directa del Directorio y responden ante la Sociedad y los terceros por el desempeño de su cargo.

**4. El Directorio diseña las estructuras y prácticas de gobierno societario, designa al responsable de su implementación, monitorea la efectividad de las mismas y sugiere cambios en caso de ser necesarios.**

Cumplimiento Total

En cumplimiento de las Normas de la CNV, el Directorio ha implementado y aprueba el Código de Gobierno Societario. Asimismo, como parte del compromiso con los estándares más altos de integridad y ética de negocios, el Directorio de la Sociedad ha dictado un Código de Ética que fija los principios éticos y guías acerca del comportamiento individual y empresarial aceptado junto con otras políticas dirigidas a la prevención de la corrupción y el lavado de activos, las cuales se ajustan a lo dispuesto por la Ley 27.401 y a la Ley de Prácticas Corruptas en el Extranjero de los Estados Unidos ("FCPA"). El programa encuentra su base en el Código de Conducta y Ética, el cual proporciona los elementos clave que guían a los directores y empleados en su accionar frente a problemas reales o potenciales de ética o cumplimiento. El programa incluye, entre otros, capacitaciones periódicas para todos los empleados y miembros del Directorio, canales de denuncia anónima abiertos a terceros, protección de denunciantes e investigación de denuncias, política anti-corrupción, evaluación de integridad de terceros, políticas de confidencialidad, política de conozca a su cliente, y política de sanciones.

**5. Los miembros del Directorio tienen suficiente tiempo para ejercer sus funciones de forma profesional y eficiente. El Directorio y sus comités tienen reglas claras y formalizadas para su funcionamiento y organización, las cuales son divulgadas a través de la página web de la compañía.**

Cumplimiento Total

Los miembros del Directorio aceptan sus mandatos en función de su disponibilidad de tiempo y compromiso para ejercer sus funciones de manera responsable y eficiente en beneficio de la Sociedad. El Directorio tiene reglas claras para su funcionamiento y organización.

**B) LA PRESIDENCIA EN EL DIRECTORIO Y LA SECRETARÍA CORPORATIVA**

**Principios**

- I. *El Presidente del Directorio es el encargado de velar por el cumplimiento efectivo de las funciones del Directorio y de liderar a sus miembros. Deberá generar una dinámica positiva de trabajo y promover la participación constructiva de sus miembros, así como garantizar que los miembros cuenten con los elementos e información necesaria para la toma de decisiones. Ello también aplica a los Presidentes de cada comité del Directorio en cuanto a la labor que les corresponde.*
- II. *El Presidente del Directorio deberá liderar procesos y establecer estructuras buscando el compromiso, objetividad y competencia de los miembros del Directorio, así como el mejor funcionamiento del órgano en su conjunto y su evolución conforme a las necesidades de la compañía.*

III. *El Presidente del Directorio deberá velar por que el Directorio en su totalidad esté involucrado y sea responsable por la sucesión del gerente general.*

6. ***El Presidente del Directorio es responsable de la buena organización de las reuniones del Directorio, prepara el orden del día asegurando la colaboración de los demás miembros y asegura que estos reciban los materiales necesarios con tiempo suficiente para participar de manera eficiente e informada en las reuniones. Los Presidentes de los comités tienen las mismas responsabilidades para sus reuniones.***

Cumplimiento Total

La Sociedad garantiza la disponibilidad de información relevante para la toma de decisiones del órgano de administración. Las reuniones del Directorio son realizadas asiduamente y para aquellas en las que se deben tomar decisiones, se envía la documentación a analizar con anticipación para decidir acerca de los puntos a tratar. La responsabilidad sobre la realización de las convocatorias del Directorio, así como la disponibilidad de la información relativa a las mismas, es responsabilidad del Presidente de la Sociedad que se encuentra a disposición cotidiana de los miembros del Directorio para que éstos puedan realizar las consultas que estimen pertinentes sobre los temas a tratarse en las reuniones de Directorio, dándose intervención a las demás gerencias de primera línea según los temas a tratar.

7. ***El Presidente del Directorio vela por el correcto funcionamiento interno del Directorio mediante la implementación de procesos formales de evaluación anual.***

Cumplimiento Total

El Directorio expone los resultados de su gestión conjunta anualmente en la Memoria, la cual es analizada y aprobada por la Asamblea de Accionistas en oportunidad de tratar y resolver los asuntos contemplados en los incisos 1º y 2º del artículo 234 de la LGS, sin perjuicio de que el Presidente se encarga de que haya un análisis continuo e individuales de cada uno de los miembros del Directorio.

8. ***El Presidente genera un espacio de trabajo positivo y constructivo para todos los miembros del Directorio y asegura que reciban capacitación continua para mantenerse actualizados y poder cumplir correctamente sus funciones.***

Cumplimiento Total

La Sociedad implementa planes de capacitación y actualización para todos sus ejecutivos gerenciales. Asimismo, los Directores se mantienen actualizados de temas vinculados a la política, economía, regulaciones y toda otra materia de relevancia, temas que son tratados en las reuniones de marcha de la Sociedad. En la evaluación de desempeño anual también se proponen y determinan cursos a realizar.

9. ***La Secretaría Corporativa apoya al Presidente del Directorio en la administración efectiva del Directorio y colabora en la comunicación entre accionistas, Directorio y gerencia.***

Cumplimiento Total

La función de la Secretaría Corporativa es llevada a cabo por el departamento de Asuntos Legales, el cual a través de sus miembros actúa en su competencia como apoyo al Presidente del Directorio, tanto en la administración efectiva del órgano como en la comunicación entre accionistas, Directorio y gerencia.

10. ***El Presidente del Directorio asegura la participación de todos sus miembros en el desarrollo y aprobación de un plan de sucesión para el gerente general de la compañía.***

Cumplimiento Total

La supervisión de los planes de sucesión de los niveles gerenciales de primera línea se encuentra a cargo del Directorio en su totalidad. Los cuadros de reemplazo de los niveles gerenciales se identifican a través de una evaluación interna enfocada a medir el potencial individual y las necesidades de la Sociedad.

### **C) COMPOSICIÓN, NOMINACIÓN Y SUCESIÓN DEL DIRECTORIO**

#### **Principios**

- I. *El Directorio deberá contar con niveles adecuados de independencia y diversidad que le permitan tomar decisiones en pos del mejor interés de la compañía, evitando el pensamiento de grupo y la toma de decisiones por individuos o grupos dominantes dentro del Directorio.*
  - II. *El Directorio deberá asegurar que la compañía cuenta con procedimientos formales para la propuesta y nominación de candidatos para ocupar cargos en el Directorio en el marco de un plan de sucesión.*
11. ***El Directorio tiene al menos dos (2) miembros que poseen el carácter de independientes de acuerdo con los criterios vigentes establecidos por la Comisión Nacional de Valores.***

#### Cumplimiento Total

El Directorio cuenta con tres (3) miembros que poseen el carácter de independientes de acuerdo con los criterios vigentes establecidos por la Comisión Nacional de Valores, dos (2) de ellos son Directores Titulares, y uno (1) de ellos Director Suplente. Todos los miembros del Directorio son designados por la Asamblea de Accionistas, y sus antecedentes son informados a los accionistas en la Asamblea y a la Comisión Nacional de Valores mediante la presentación de las declaraciones juradas requeridas.

La independencia de los miembros del Directorio no fue cuestionada durante el transcurso del año y no se han producido abstenciones por conflictos de interés.

- 12. La compañía cuenta con un Comité de Nominaciones que está compuesto por al menos tres (3) miembros y es presidido por un (1) director independiente. De presidir el Comité de Nominaciones, el Presidente del Directorio se abstendrá de participar frente al tratamiento de la designación de su propio sucesor.**

#### Cumplimiento Total

Los accionistas de la Sociedad ante cada vencimiento de mandato, o cuando lo consideran pertinente, eligen a los miembros del Directorio conforme el Estatuto. El Directorio selecciona el nivel gerencial de primera línea. El Directorio de la Sociedad, considerando la cantidad de personal de la Sociedad y la continua interacción entre todos los Directores con Gerentes y el restante personal de la Sociedad, no considera necesario implementar un Comité de Nominaciones dentro de la Organización.

- 13. El Directorio, a través del Comité de Nominaciones, desarrolla un plan de sucesión para sus miembros que guía el proceso de preselección de candidatos para ocupar vacantes y tiene en consideración las recomendaciones no vinculantes realizadas por sus miembros, el Gerente General y los Accionistas.**

#### Cumplimiento Total

La Sociedad no cuenta con un Comité de Nominaciones y no considera necesaria su implementación debido a que las funciones a cargo de éste, con el alcance establecido en la normativa vigente, son desarrolladas efectivamente por el Directorio, con el soporte de las gerencias de primera línea.

- 14. El Directorio implementa un programa de orientación para sus nuevos miembros electos.**

#### Cumplimiento Total

La Sociedad cuenta con un programa de orientación destinado a los nuevos miembros electos del Directorio, cuyo objetivo es asegurar que los mismos cuenten, previo al inicio de sus funciones, con información adecuada sobre los aspectos relevantes de la Sociedad, su funcionamiento y sus órganos de gobierno.

Dicho programa busca facilitar la integración del nuevo director, presentar a sus pares y brindar una adecuada comprensión del modo de funcionamiento del Directorio, promoviendo un marco de entendimiento, confianza y credibilidad antes de su participación en las reuniones.

- D) El proceso de orientación incluye visitas a las oficinas, entrevistas con personal clave, reuniones con otros directores y el envío de documentación relevante con anterioridad a la primera reunión del Directorio. REMUNERACIÓN**

#### **Principios**

- 1. El Directorio deberá generar incentivos, a través de la remuneración, para alinear a la gerencia liderada por el gerente general y al mismo Directorio con los intereses de largo plazo de la compañía, de manera tal que todos los directores cumplan con sus obligaciones respecto a todos sus accionistas de forma equitativa.*

- 15. La compañía cuenta con un Comité de Remuneraciones que está compuesto por al menos tres (3) miembros. Los miembros son en su totalidad independientes o no ejecutivos.**

#### Cumplimiento Total

El Directorio en pleno se involucra en orientar, asesorar y colaborar con los nuevos miembros electos. La Sociedad no cuenta con un Comité de Remuneraciones por no estar obligada a ello, ni considerarlo necesario en virtud de la cantidad de empleados. Las remuneraciones de todos los empleados se determinan de acuerdo con sus desempeños y considerando encuestas de remuneraciones realizadas por empresas de primera línea, que garantizan que la Sociedad se mantiene en niveles competitivos y alineados con su envergadura.

- 16. El Directorio, a través del Comité de Remuneraciones, establece una política de remuneración para el gerente general y miembros del Directorio.**

#### Cumplimiento Total

La remuneración del Directorio es fijada por la Asamblea de Accionistas de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, y el Directorio aporta informes comparativos con empresas de primera línea para análisis del Directorio.

## **E) AMBIENTE DE CONTROL**

### **Principios**

- I. *El Directorio debe asegurar la existencia de un ambiente de control, compuesto por controles internos desarrollados por la gerencia, la auditoría interna, la gestión de riesgos, el cumplimiento regulatorio y la auditoría externa, que establezca las líneas de defensa necesarias para asegurar la integridad en las operaciones de la compañía y de sus reportes financieros.*
  - II. *El Directorio deberá asegurar la existencia de un sistema de gestión integral de riesgos que permita a la gerencia y al Directorio dirigir eficientemente a la compañía hacia sus objetivos estratégicos.*
  - III. *El Directorio deberá asegurar la existencia de una persona o departamento (según el tamaño y complejidad del negocio, la naturaleza de sus operaciones y los riesgos a los cuales se enfrenta) encargado de la auditoría interna de la compañía. Esta auditoría, para evaluar y auditar los controles internos, los procesos de gobierno societario y la gestión de riesgo de la compañía, debe ser independiente y objetiva y tener sus líneas de reporte claramente establecidas.*
  - IV. *El Comité de Auditoría del Directorio estará compuesto por miembros calificados y experimentados, y deberá cumplir con sus funciones de forma transparente e independiente.*
  - V. *El Directorio deberá establecer procedimientos adecuados para velar por la actuación independiente y efectiva de los Auditores Externos.*
- 17. El Directorio determina el apetito de riesgo de la compañía y además supervisa y garantiza la existencia de un sistema integral de gestión de riesgos que identifique, evalúe, decida el curso de acción y monitoree los riesgos a los que se enfrenta la compañía, incluyendo -entre otros- los riesgos medioambientales, sociales y aquellos inherentes al negocio en el corto y largo plazo.**

#### Cumplimiento Total

La Sociedad cuenta con políticas de control y gestión de riesgos, las que son actualizadas en forma permanente. El Directorio realiza auditorías de los procesos que considera críticos en la Sociedad en las áreas de administración, operativas, presupuestos, y de negocios inmobiliarios. Asimismo, cuenta con políticas para el control del cumplimiento de las normas legales e internas por parte de todos los empleados de la Sociedad, como así también lleva a cabo la tarea de detectar riesgos del negocio. Dichas tareas son realizadas por el Directorio conjuntamente con distintos departamentos de la Sociedad para la creación y optimización de controles y procedimientos.

La gestión de riesgos, de control interno y de prevención de fraudes de la Sociedad es llevada a cabo por cada gerencia y de acuerdo al área de su responsabilidad. Esta modalidad se sustenta en una eficiente distribución de funciones y responsabilidades, con la intervención del Directorio.

- 18. El Directorio monitorea y revisa la efectividad de la auditoría interna independiente y garantiza los recursos para la implementación de un plan anual de auditoría en base a riesgos y una línea de reporte directa al Comité de Auditoría.**

#### Cumplimiento Total

Los miembros del órgano de administración y gerentes de primera línea, entre las principales funciones, realizan la evaluación de los impactos en las operaciones de los riesgos empresariales.

- 19. El auditor interno o los miembros del departamento de auditoría interna son independientes y altamente capacitados.**

#### Cumplimiento Total

El área de Auditoría Interna reporta al Directorio, el cual, periódicamente evalúa los resultados de su desempeño y grado de independencia de sus miembros integrantes. Asimismo, existe la Comisión Fiscalizadora, independiente, que también hace llegar sus informes al Directorio.

- 20. El Directorio tiene un Comité de Auditoría que actúa en base a un reglamento. El comité está compuesto en su mayoría y presidido por directores independientes y no incluye al gerente general. La mayoría de sus miembros tiene experiencia profesional en áreas financieras y contables.**

#### Cumplimiento Parcial

La Sociedad cuenta con un Comité de Auditoría compuesto por tres (3) miembros, elegidos por el Directorio de la Sociedad entre sus miembros titulares. Dos (2) de sus miembros revisten la condición de "Director Independiente". Como tercer miembro, la Sociedad ha considerado conveniente designar al gerente general, por tener amplios conocimientos contables y financieros, y ser la persona del Directorio con mayor conocimiento del día a día de los negocios y sus detalles, lo que permite

profundizar los análisis del Comité y obtener con mayor celeridad cualquier información que requieran los restantes miembros del Comité de Auditoría. Todos los miembros del Comité cuentan con formación en materia de mercados financieros, así como en demás temas financieros, empresariales y contables. El Comité de Auditoría actúa como órgano dependiente del Directorio de la Sociedad, con las funciones y atribuciones previstas en la ley y en los Estatutos Sociales. Cuenta asimismo el Comité de Auditoría con un Reglamento para su organización y funcionamiento. Es el encargado de asistir al Directorio en sus funciones de vigilancia y control mediante la evaluación de los procedimientos contables, las relaciones con el Auditor Externo y la revisión de la arquitectura de control. Asimismo, el Comité abarca las cuestiones relacionadas con compliance.

- 21. El Directorio, con opinión del Comité de Auditoría, aprueba una política de selección y monitoreo de auditores externos en la que se determinan los indicadores que se deben considerar al realizar la recomendación a la Asamblea de Accionistas sobre la conservación o sustitución del auditor externo.**

Cumplimiento Total

Los auditores externos son designados por los accionistas en la Asamblea Anual, previo informe del Directorio y de la Comisión Fiscalizadora.

**F) ÉTICA, INTEGRIDAD Y CUMPLIMIENTO**

**Principios**

- I. El Directorio debe diseñar y establecer estructuras y prácticas apropiadas para promover una cultura de ética, integridad y cumplimiento de normas que prevenga, detecte y aborde faltas corporativas o personales serias.*
  - II. El Directorio asegurará el establecimiento de mecanismos formales para prevenir y en su defecto lidiar con los conflictos de interés que puedan surgir en la administración y dirección de la compañía. Deberá contar con procedimientos formales que busquen asegurar que las transacciones entre partes relacionadas se realicen en miras del mejor interés de la compañía y el tratamiento equitativo de todos sus accionistas.*
- 22. El Directorio aprueba un Código de Ética y Conducta que refleja los valores y principios éticos y de integridad, así como también la cultura de la compañía. El Código de Ética y Conducta es comunicado y aplicable a todos los directores, gerentes y empleados de la compañía.**

Cumplimiento Total

La Sociedad cuenta con un Código de Ética que fija los principios éticos y guías acerca del comportamiento individual y empresario aceptado. Se fomenta su aplicación frente a clientes y proveedores.

- 23. El Directorio establece y revisa periódicamente, en base a los riesgos, dimensión y capacidad económica un Programa de Ética e Integridad. El plan es apoyado visible e inequívocamente por la gerencia quien designa un responsable interno para que desarrolle, coordine, supervise y evalúe periódicamente el programa en cuanto a su eficacia. El programa dispone: (i) capacitaciones periódicas a directores, administradores y empleados sobre temas de ética, integridad y cumplimiento; (ii) canales internos de denuncia de irregularidades, abiertos a terceros y adecuadamente difundidos; (iii) una política de protección de denunciantes contra represalias; y un sistema de investigación interna que respete los derechos de los investigados e imponga sanciones efectivas a las violaciones del Código de Ética y Conducta; (iv) políticas de integridad en procedimientos licitatorios; (v) mecanismos para análisis periódico de riesgos, monitoreo y evaluación del Programa; y (vi) procedimientos que comprueben la integridad y trayectoria de terceros o socios de negocios (incluyendo la debida diligencia para la verificación de irregularidades, de hechos ilícitos o de la existencia de vulnerabilidades durante los procesos de transformación societaria y adquisiciones), incluyendo proveedores, distribuidores, prestadores de servicios, agentes e intermediarios.**

Cumplimiento Total

El Código de Ética de la Sociedad, establece lineamientos y mecanismos para prevenir el uso indebido de información privilegiada y/o confidencial, y asegurarse de que esa información nunca se use para obtener un rédito personal de empleados de la Sociedad (ni sus familiares y allegados), ni se procure la información a un tercero.

Asimismo, la Sociedad cumple en tiempo y forma con la normativa aplicable en todo lo pertinente al tratamiento y divulgación de hechos relevantes. Sin perjuicio de lo expuesto precedentemente, cabe agregar que a la Sociedad le resulta de aplicación el artículo 117 de la Ley N° 26.831 que, en adición a lo dispuesto por el Código Penal, regula el uso indebido de información privilegiada.

El Código de Ética e Integridad que defiende los valores de la compañía, dispone: (i) capacitaciones periódicas a directores, administradores y empleados sobre temas de ética, integridad y cumplimiento;

(ii) canales internos de denuncia de irregularidades, abiertos a terceros y adecuadamente difundidos; (iii) una política de protección de denunciantes contra represalias; y (iv) un sistema de investigación interna que respete los derechos de los investigados e imponga sanciones efectivas a las violaciones del Código de Ética y Conducta; (v) políticas de integridad en procedimientos licitatorios; (vi) mecanismos para análisis periódico de riesgos, monitoreo y evaluación del Programa; y (vii) procedimientos de due diligence que comprueben la integridad y trayectoria de terceros o socios de negocios (incluyendo la debida diligencia para la verificación de irregularidades, de hechos ilícitos o de la existencia de vulnerabilidades durante los procesos de transformación societaria y adquisiciones), incluyendo proveedores, distribuidores, prestadores de servicios, agentes e intermediarios.

- 24. El Directorio asegura la existencia de mecanismos formales para prevenir y tratar conflictos de interés. En el caso de transacciones entre partes relacionadas, el Directorio aprueba una política que establece el rol de cada órgano societario y define cómo se identifican, administran y divulgan aquellas transacciones perjudiciales a la compañía o sólo a ciertos inversores.**

Cumplimiento Total

Sobre el punto particular, el Código de Ética establece que en caso de conflicto de intereses el personal debe priorizar los intereses de la Sociedad sobre cualquier situación o circunstancia que pudiera derivar en un beneficio personal o de sus familiares, ya sea este potencial o concreto, y establece un mecanismo de notificación e intervención del Directorio ante casos concretos.

No obstante, en el caso de tener algún conflicto de interés los directores deben denunciarlo conforme a lo dispuesto en los artículos 272 y 273 de la LGS. La Sociedad tiene una extensa y reconocida trayectoria y nunca se ha verificado un conflicto de intereses.

**G) PARTICIPACIÓN DE LOS ACCIONISTAS Y PARTES INTERESADAS**

**Principios**

- I. *La compañía deberá tratar a todos los Accionistas de forma equitativa. Deberá garantizar el acceso igualitario a la información no confidencial y relevante para la toma de decisiones asamblearias de la compañía.*
- II. *La compañía deberá promover la participación activa y con información adecuada de todos los Accionistas en especial en la conformación del Directorio.*
- III. *La compañía deberá contar con una Política de Distribución de Dividendos transparente que se encuentre alineada a la estrategia.*
- IV. *La compañía deberá tener en cuenta los intereses de sus partes interesadas.*

- 25. El sitio web de la compañía divulga información financiera y no financiera, proporcionando acceso oportuno e igual a todos los Inversores. El sitio web cuenta con un área especializada para la atención de consultas por los Inversores.**

Cumplimiento Total

La Sociedad mantiene comunicación permanente con sus accionistas. Además, la Sociedad publica en su sitio web información general y actualizada de la Sociedad y a través de la cual se pueden canalizar consultas. Asimismo, la Sociedad publica toda la información requerida por las normas aplicables y mantiene un sitio web con información general y actualizada, y a través del cual se pueden canalizar consultas.

- 26. El Directorio debe asegurar que exista un procedimiento de identificación y clasificación de sus partes interesadas y un canal de comunicación para las mismas.**

Cumplimiento Total

Las diferentes áreas de la Sociedad cuentan con estrategias individuales de comunicación con los distintos stakeholders a los fines de identificarlos conforme los distintos asuntos de interés del negocio. A partir de estas relaciones, el Directorio identifica los intereses prioritarios, definiendo así la estrategia de relacionamiento de la Sociedad y los correspondientes canales de comunicación a ser utilizados (como ser redes sociales, web institucional, comunicados de prensa).

- 27. El Directorio remite a los Accionistas, previo a la celebración de la Asamblea, un “paquete de información provisorio” que permite a los Accionistas -a través de un canal de comunicación formal- realizar comentarios no vinculantes y compartir opiniones discrepantes con las recomendaciones realizadas por el Directorio, teniendo este último que, al enviar el paquete definitivo de información, expedirse expresamente sobre los comentarios recibidos que crea necesario.**

Cumplimiento Total

La Gerencia de Asuntos Legales, actuando como asesora del Directorio, distribuye a los accionistas la documentación e información relativa al orden del día de la Asamblea que se esté por celebrar.

- 28. El Estatuto de la compañía considera que los Accionistas puedan recibir los paquetes de información para la Asamblea de Accionistas a través de medios virtuales y participar en las Asambleas a través del uso de medios electrónicos de comunicación que permitan la transmisión simultánea de sonido, imágenes y palabras, asegurando el principio de igualdad de trato de los participantes.**

Cumplimiento Total

El Estatuto vigente de la Sociedad expresamente incluye la posibilidad de celebrar la Asamblea a través de medios de transmisión simultánea de sonido, imágenes y palabras, asegurándose en todo momento la igualdad de trato entre todos los participantes. A los fines de efectuar la comunicación del paquete de información, la Sociedad procede respecto a sus accionistas conforme lo descripto en el punto anterior.

- 29. La Política de Distribución de Dividendos está alineada a la estrategia y establece claramente los criterios, frecuencia y condiciones bajo las cuales se realizará la distribución de dividendos.**

Cumplimiento Total

El Directorio de la Sociedad establece y propone a la Asamblea de Accionistas la conveniencia, la oportunidad y el monto de distribución de dividendos, así como, de corresponder, la capitalización de las utilidades del ejercicio, al realizar su propuesta de distribución de resultados a la Asamblea considerando la evolución y proyección de los negocios y de los compromisos asumidos por la Sociedad. Todas las acciones del capital de la Sociedad están en pie de igualdad en cuanto al pago de dividendos.

La Sociedad no tiene y actualmente no prevé establecer, una política de dividendos formal que rija el monto y pago de dividendos u otras distribuciones. Sin perjuicio de ello, la Sociedad está limitada para pagar dividendos por lo establecido al respecto en los Programas y Suplementos de las Obligaciones Negociables Clase 4, Clase 5, Clase 6 y Clase 7 emitidos por la Sociedad.

La Sociedad no tiene previsto distribuir dividendos en el próximo año, ya que tiene la intención de reinvertir todas aquellas utilidades que resulten del giro de los negocios para de esta manera financiar el crecimiento de sus utilidades y permitir la generación de valor para sus accionistas.

La Sociedad cuenta con procesos documentados para la elaboración de la propuesta de destino de resultados. El Directorio elabora una propuesta de conformidad con las exigencias legales y la Asamblea de Accionistas aprueba quedando plasmada en Actas.



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.

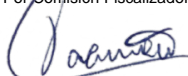
**Clave Única de Identificación Tributaria (C.U.I.T.):** 30-62088060-0.

## COMPOSICIÓN DEL CAPITAL (Ver Nota 21.)

(en millones de pesos)

Características de las acciones	Emitido, suscrito, integrado e inscripto	Total
373.340.000 acciones ordinarias, nominativas, de valor nominal \$1 cada una, con derecho a cinco votos por acción – Clase B	373	373
25.461.502 acciones ordinarias, nominativas, de valor nominal \$1 cada una, con derecho a un voto por acción – Clase A	25	25
<b>Total acciones ordinarias</b>	<b>398</b>	<b>398</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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 11-05-2026  
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

### ESTADO DE GANANCIAS O PÉRDIDAS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADO POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS AL 28 DE FEBRERO DE 2026, 28 DE FEBRERO DE 2025 Y 29 DE FEBRERO DE 2024

(expresado en moneda homogénea - en millones de pesos, excepto la información por acción expresada en pesos argentinos)

		28.02.2026	28.02.2025 reformulado (1)	29.02.2024 reformulado (1)
Ingresos	5.	94.915	68.950	72.616
Costos	6.	(12.650)	(9.248)	(2.773)
<b>Ganancia bruta</b>		<b>82.265</b>	<b>59.702</b>	<b>69.843</b>
Gastos de administración	6.	(27.746)	(28.292)	(15.871)
Gastos de comercialización	6.	(3.113)	(1.945)	(2.302)
Otros resultados operativos, netos		1.367	1.034	(822)
Pérdida por revaluación de propiedades de inversión, neta	12.	(7.250)	(440.639)	(307.568)
(Pérdida) Ganancia por revaluación de propiedades de inversión en construcción, neta	13.	(17.404)	17.118	(14.996)
Ganancia por venta de propiedades de inversión, neto		236	-	360
<b>Ganancia (Pérdida) operativa</b>		<b>28.355</b>	<b>(393.022)</b>	<b>(271.356)</b>
Resultados financieros generados por activos	7.	23.929	11.416	44.737
Resultados financieros generados por pasivos	8.	(25.999)	(15.249)	(26.308)
Diferencia de cambio, neta	9.	(86.500)	(93.244)	(348.077)
Resultado por posición monetaria, neta		52.690	102.141	242.282
<b>(Pérdida) Ganancia financiera, neta</b>		<b>(35.880)</b>	<b>5.064</b>	<b>(87.366)</b>
<b>Pérdida antes de impuesto a las ganancias</b>		<b>(7.525)</b>	<b>(387.958)</b>	<b>(358.722)</b>
Impuesto a las ganancias	10.	(15.915)	85.664	146.666
<b>Pérdida neta del ejercicio</b>		<b>(23.440)</b>	<b>(302.294)</b>	<b>(212.056)</b>
<b>Otros resultados integrales</b>				
<u>Partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente a resultados:</u>				
Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero (2)	22.4.	(4.004)	(131.634)	55.003
<b>Total de otros resultados integrales del ejercicio</b>		<b>(4.004)</b>	<b>(131.634)</b>	<b>55.003</b>
<b>Pérdida integral total del ejercicio</b>		<b>(27.444)</b>	<b>(433.928)</b>	<b>(157.053)</b>
<b>Pérdida neta del ejercicio atribuible a:</b>				
Accionistas del grupo controlante		(23.440)	(285.309)	(213.707)
Interés no controlante		-	(16.985)	1.651
<b>Pérdida integral neta del ejercicio atribuible a:</b>				
Accionistas del grupo controlante		(27.444)	(416.943)	(158.704)
Interés no controlante		-	(16.985)	1.651
<b>Pérdida por acción del ejercicio atribuible a los accionistas del grupo controlante</b>				
Básica y diluida	11.	(60,23)	(764,90)	(572,94)

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

(1) Ver nota 2.1.5.

(2) No genera impacto en impuesto a las ganancias

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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 11-05-2026  
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

## ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 28 DE FEBRERO DE 2026, 28 DE FEBRERO DE 2025 Y 29 DE FEBRERO DE 2024

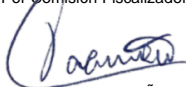
(expresado en moneda homogénea - en millones de pesos)

	Notas	28.02.2026	28.02.2025 reformulado (1)	29.02.2024 reformulado (1)
<b>ACTIVO</b>				
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>				
Activos Intangibles		194	-	-
Propiedades de inversión	12.	1.514.388	1.204.444	1.570.980
Propiedades de inversión en construcción	13.	160.870	114.446	293.246
Propiedad, planta y equipo		1.216	1.203	457
Otros créditos financieros	14.1	366	140	1
Otros créditos no financieros	14.2	4.936	10.130	13.291
Créditos fiscales	15.1	-	96	789
<b>Total del activo no corriente</b>		<b>1.681.970</b>	<b>1.330.459</b>	<b>1.878.764</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	16.1	5.341	2.255	13.959
Créditos fiscales	15.1	4.740	3.461	1.758
Inventarios		-	-	1.018
Otros créditos financieros	14.1	7.134	4.027	11.305
Otros créditos no financieros	14.2	-	354	25.856
Inversiones en activos financieros	16.2	61.579	142.265	259.592
Efectivo y equivalentes al efectivo	16.3	8.257	9.137	3.390
<b>Total del activo corriente</b>		<b>87.051</b>	<b>161.499</b>	<b>316.878</b>
<b>Total del activo</b>		<b>1.769.021</b>	<b>1.491.958</b>	<b>2.195.642</b>
<b>PATRIMONIO Y PASIVO</b>				
<b>PATRIMONIO NETO</b>				
Capital Social Suscripto, ajuste de capital social y prima de emisión		212.285	170.856	170.856
Reservas		822.494	1.107.803	1.321.510
Otros resultados integrales acumulados		(196.265)	(192.261)	(60.627)
Resultados acumulados		(23.440)	(285.309)	(213.707)
<b>Total patrimonio atribuible de la Sociedad controlante</b>		<b>815.074</b>	<b>801.089</b>	<b>1.218.032</b>
Interés no controlante		-	-	16.985
<b>Total del Patrimonio Neto</b>		<b>815.074</b>	<b>801.089</b>	<b>1.235.017</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>				
Pasivo neto por impuesto diferido	10.	326.297	308.426	394.090
Deudas financieras	16.4	510.247	343.350	452.695
Otros pasivos financieros	16.7	977	1.691	2.678
<b>Total del pasivo no corriente</b>		<b>837.521</b>	<b>653.467</b>	<b>849.463</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>				
Deudas financieras	16.4	23.309	14.179	74.804
Deudas comerciales y otras deudas	16.6	21.934	11.815	629
Otros pasivos financieros	16.7	65.530	6.895	33.411
Cargas fiscales	15.2	5.565	3.650	1.083
Cargas sociales		88	64	110
Otros pasivos no financieros	17.	-	799	1.125
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b>116.426</b>	<b>37.402</b>	<b>111.162</b>
<b>Total del pasivo</b>		<b>953.947</b>	<b>690.869</b>	<b>960.625</b>
<b>Total del pasivo y patrimonio neto</b>		<b>1.769.021</b>	<b>1.491.958</b>	<b>2.195.642</b>

(1) Ver nota 2.1.5.

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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 11-05-2026  
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

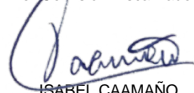
## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADO POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS AL 28 DE FEBRERO DE 2026, 28 DE FEBRERO DE 2025 Y 29 DE FEBRERO DE 2024

(expresado en moneda homogénea - en millones de pesos)

	Aportes de los propietarios			Reservas				Resultados no asignados	Total
	Capital Social Suscripto	Ajuste de Capital Social	Primas de emisión	Reserva Legal	Reserva Especial - Adopción NIIF	Reserva Voluntaria	Otros Resultados Integrales Acumulados		
<b>Saldos al 1° de marzo de 2025</b>	373	168.340	2.143	37.374	36.050	1.034.379	(192.261)	(285.309)	801.089
Pérdida neta del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(23.440)	(23.440)
Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero	-	-	-	-	-	-	(4.004)	-	(4.004)
<b>Pérdida integral del ejercicio</b>	-	-	-	-	-	-	<b>(4.004)</b>	<b>(23.440)</b>	<b>(27.444)</b>
Emisión de nuevas acciones	25	5	41.399	-	-	-	-	-	41.429
Desafectación de reservas aprobadas por asamblea	-	-	-	-	-	(285.309)	-	285.309	-
<b>Saldos al 28 de febrero de 2026</b>	<b>398</b>	<b>168.345</b>	<b>43.542</b>	<b>37.374</b>	<b>36.050</b>	<b>749.070</b>	<b>(196.265)</b>	<b>(23.440)</b>	<b>815.074</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
Por Comisión Fiscalizadora

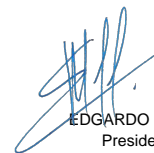


ISABEL CAAMAÑO  
Síndico Titular  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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

	Aportes de los propietarios			Reservas			Resultados no asignados	Participación no controlante	Total	
	Capital Social Suscrito	Ajuste de Capital Social	Primas de emisión	Reserva Legal	Reserva Especial - Adopción NIIF	Reserva Voluntaria				Otros Resultados Integrales Acumulados
<b>Saldos al 1° de marzo de 2024</b>	373	168.340	2.143	37.374	36.050	1.248.086	(60.627)	(213.707)	16.985	1.235.017
Pérdida neta del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(285.309)	-	(285.309)
Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero	-	-	-	-	-	-	(131.634)	-	-	(131.634)
<b>Pérdida integral del ejercicio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(131.634)</b>	<b>(285.309)</b>	<b>-</b>	<b>(416.943)</b>
Cambios en el interés no controlante									(16.985)	(16.985)
Desafectación de reservas aprobadas por asamblea	-	-	-	-	-	(213.707)	-	213.707	-	-
<b>Saldos al 28 de febrero de 2025</b>	<b>373</b>	<b>168.340</b>	<b>2.143</b>	<b>37.374</b>	<b>36.050</b>	<b>1.034.379</b>	<b>(192.261)</b>	<b>(285.309)</b>	<b>-</b>	<b>801.089</b>

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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 11-05-2026  
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

	Aportes de los propietarios			Reservas			Resultados no asignados	Participación no controlante	Total	
	Capital Social Suscripto	Ajuste de Capital Social	Primas de emisión	Reserva Legal	Reserva Especial - Adopción NIIF	Reserva Voluntaria				Otros Resultados Integrales Acumulados
<b>Saldos al 1° de marzo de 2023</b>	373	168.340	2.143	37.374	36.050	1.613.108	(115.630)	(365.022)	15.334	1.392.070
Pérdida neta del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(213.707)	1.651	(212.056)
Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero	-	-	-	-	-	-	55.003	-	-	55.003
<b>Pérdida integral del ejercicio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>55.003</b>	<b>(213.707)</b>	<b>1.651</b>	<b>(157.053)</b>
Desafectación de reservas aprobadas por asamblea	-	-	-	-	-	(365.022)	-	365.022	-	-
<b>Saldos al 29 de febrero de 2024</b>	<b>373</b>	<b>168.340</b>	<b>2.143</b>	<b>37.374</b>	<b>36.050</b>	<b>1.248.086</b>	<b>(60.627)</b>	<b>(213.707)</b>	<b>16.985</b>	<b>1.235.017</b>

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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 11-05-2026  
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

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS AL 28 DE FEBRERO DE 2026, 28 DE FEBRERO DE 2025 Y 29 DE FEBRERO DE 2024


(expresado en moneda homogénea - en millones de pesos)

	28.02.2026	28.02.2025 reformulado (1)	29.02.2024 reformulado (1)
<b>Actividades de operación</b>			
Pérdida neta del ejercicio	(23.440)	(302.294)	(212.056)
<b>Ajustes para conciliar la pérdida neta del ejercicio con los flujos netos de efectivo:</b>			
Impuesto a las ganancias	15.915	(85.664)	(146.666)
Diferencia de cambio, neta	86.500	93.244	348.077
Depreciación de propiedad, planta y equipo	124	228	160
Amortización de activos intangibles	24	-	-
Pérdida por revaluación de propiedades de inversión, neta	7.250	440.639	307.568
(Pérdida) Ganancia por revaluación de propiedades de inversión en construcción, neta	17.404	(17.118)	14.996
Intereses perdidos, netos	17.846	3.503	9.385
Ganancia por venta de propiedades de inversión, neto	(236)	-	(360)
Intereses y resultado por posición monetaria, neta	(120.764)	(11.477)	(313.272)
<b>Variación de activos y pasivos operativos</b>			
Otros créditos financieros	(5.729)	-	(23.545)
Otros créditos no financieros	9.112	33.047	-
Créditos fiscales	(1.183)	(1.015)	979
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(3.086)	11.704	(11.354)
Deudas comerciales y otras deudas	10.485	11.186	(1.894)
Cargas sociales	24	-	(426)
Cargas fiscales	1.915	2.521	-
Otros pasivos financieros	64.028	(85.978)	27.443
Otros pasivos no financieros	(799)	(46.863)	5.595
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación</b>	<b>75.390</b>	<b>45.663</b>	<b>4.630</b>
<b>Actividades de inversión</b>			
Compra de activos intangibles	(218)	-	-
Venta (compra) de inversiones en activos financieros	100.500	59.929	(389.719)
Inventarios	-	3.792	(1.292)
Compra de propiedades de inversión	(283.750)	-	-
Adquisición de terrenos para la construcción de propiedades de inversión	(115.405)	-	(38.198)
Pagos de costo de construcción de propiedades de inversión	(2.575)	(60.161)	(52.559)
Compra de propiedad, planta y equipo	(137)	-	(43)
Venta de propiedades de inversión	8.483	-	505.078
<b>Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por las actividades de inversión</b>	<b>(293.102)</b>	<b>3.560</b>	<b>23.267</b>
<b>Actividades de financiación</b>			
Pago de intereses obligaciones negociables	(16.208)	(13.784)	(3.991)
Pago de capital de obligaciones negociables	(8.032)	(39.865)	(28.490)
Pago de intereses de deuda hipotecaria	(10.382)	-	-
Préstamos recibidos	206.500	11.758	-
Emisión nuevas acciones	41.429	-	-
<b>Flujo neto de efectivo generado por (utilizado) en las actividades de financiación</b>	<b>213.307</b>	<b>(41.891)</b>	<b>(32.481)</b>
<b>Efectos de la variación en las tasas de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo mantenidos en moneda extranjera y los cambios en el poder adquisitivo de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>3.525</b>	<b>(1.585)</b>	<b>(1.168)</b>
<b>(Disminución) Aumento neto de efectivo</b>	<b>(880)</b>	<b>5.747</b>	<b>(5.752)</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del ejercicio	9.137	3.390	9.142
Efectivo y equivalentes al efectivo al cierre del ejercicio	8.257	9.137	3.390

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

(1) Ver nota 2.1.5.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
Por Comisión Fiscalizadora

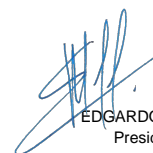


ISABEL CAAMAÑO  
Síndico Titular  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

(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 consolidados 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 11 de mayo de 2026, el Directorio de RAGHSA S.A. aprobó la emisión de los presentes estados financieros consolidados para su presentación ante la CNV.

#### 1.1. Actividad principal de la Sociedad

El Grupo identifica sus segmentos operativos en función de la NIIF 8 cuyos resultados son revisados regularmente por la Alta Dirección para el monitoreo del rendimiento y asignación de recursos. En este contexto, los segmentos se definen considerando el país de operación y el tipo de inmueble arrendado. En consecuencia, los segmentos operativos de la Compañía son: (i) Argentina – Alquileres comerciales, (ii) Estados Unidos – Alquileres comerciales y (iii) Estados Unidos – Alquileres residenciales (Ver nota 4). Al 28 de febrero de 2026, los principales emprendimientos de inversión y renta son los siguientes:

	Área Total (m2) <sup>(2)</sup>	Área Locativa (m2) <sup>(1)</sup>	Área Locativa del Grupo (m2) <sup>(1)</sup>	% de propiedad del Grupo	Ocupación (%)
Centro Empresarial Núñez	47.228	25.561	25.561	100,0%	100,0%
Centro Empresarial Libertador	101.849	60.222	60.222	100,0%	100,0%
955 Belgrano Office	53.270	30.506	30.506	100,0%	95,0%
Madero Office	64.873	33.802	3.684 <sup>(2)</sup>	11,0%	100,0%
<b>Argentina – Alquileres comerciales</b>	<b>267.220</b>	<b>150.091</b>	<b>119.973</b>		
Inmueble ubicado en 639 West 46 Street	2.322	2.322	2.322	100,0%	100,0%
Inmueble ubicado en 512 West 22nd Street	11.985	16.030	16.030	100,0%	100,0%
<b>Estados Unidos – Alquileres comerciales</b>	<b>14.307</b>	<b>18.352</b>	<b>18.352</b>		
One Union Square South Luxury Apartments	19.352	16.165	16.165	100,0%	100,0%
<b>Estados Unidos – Alquileres residenciales</b>	<b>19.352</b>	<b>16.165</b>	<b>16.165</b>		

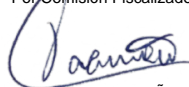
(1) Los m2 son valores aproximados.

(2) Al 28 de febrero de 2026, el Grupo era propietario del 11 % de la torre (pisos 2°, 3° y 16). Con posterioridad al cierre del ejercicio, dicha participación se redujo al 4 % (piso 16) como consecuencia de la entrega, el 2 de marzo de 2026, de dos unidades funcionales y sus cocheras a TMF Trust Company (Argentina) S.A., como pago parcial del precio del terreno sito en Av. del Libertador 7055.

Dentro de las actividades desarrolladas por la Sociedad se incluye la administración de consorcios de propiedad horizontal. Sin embargo, dicha actividad no constituye el segmento operativo principal, dado que su participación relativa en términos de ingresos, resultados y activos no es significativa en relación con el conjunto de las operaciones de la Sociedad.

En consecuencia, y al no superar los umbrales establecidos por la NIIF 8 para su exposición individual, la información correspondiente a este segmento se presenta en forma agregada dentro de los estados financieros consolidados.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
Por Comisión Fiscalizadora

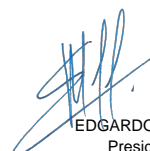


ISABEL CAAMAÑO  
Síndico Titular  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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

### 1.1.1. Alquileres comerciales en Argentina

#### 1.1.1.1. 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 aproximadamente 33.802 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 destinadas a oficinas comerciales 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 destinadas a oficinas comerciales 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 destinadas a oficinas comerciales y sus correspondientes cocheras a N-Ba S.A.S., recibiendo la suma de U\$S 5.650.000, equivalentes en pesos argentinos a 1.302.325.000.

Con fecha 15 de junio de 2023 se produjo la venta del entpiso 2, el piso técnico 2 y veinte cocheras a Industrial Metalúrgica Sud Americana IMSA Sociedad Anónima Comercial e Industrial recibiendo la suma de U\$S 245.000 equivalentes en pesos argentinos a 121.385.881.

Con fecha 29 de junio de 2023 se produjo la venta de una unidad funcional destinadas a oficinas comerciales 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 destinadas a oficinas comerciales 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.

Con fecha 2 de marzo de 2026, la Sociedad entregó la posesión de dos unidades funcionales destinadas a oficinas comerciales y sus correspondientes cocheras, a la empresa TMF Trust Company (Argentina) S.A, en el marco de la operación de compraventa del terreno ubicado en Av. Del Libertador 7055, como pago parcial del precio pactado. Los dos pisos y las veinticuatro cocheras se valoraron a un total de U\$S 12.250.000, equivalente a ARS 17.315.865.000.

Al 28 de febrero de 2026, el Grupo era propietario del 11 % de la torre (pisos 2º, 3º y 16). Con posterioridad al cierre del ejercicio, dicha participación se redujo al 4 % (piso 16) como consecuencia de la entrega, el 2 de marzo de 2026, de dos unidades funcionales y sus cocheras a TMF Trust Company (Argentina) S.A., como pago parcial del precio del terreno sito en Av. del Libertador 7055.

Al 28 de febrero de 2026 y a la fecha de aprobación de los presentes estados financieros consolidados, el 100 % de los metros cuadrados rentables de propiedad del Grupo correspondientes a la torre se encuentran alquilados.

#### 1.1.1.2. 955 Belgrano Office

En agosto de 2014, la Compañía finalizó la construcción del edificio de oficinas comerciales Clase "AAA" "955 Belgrano Office". Este edificio fue diseñado por el estudio de arquitectura Mario Roberto Álvarez y Asociados S.R.L., tiene un área total de aproximadamente 53.270 m2 y un área locativa total de aproximadamente 30.506 m2 y fue certificado por el USGBC como "LEED Core and Shell Gold". Además, el edificio "955 Belgrano Office" se construyó de acuerdo con las normativas de la National Fire Protection Association ("NFPA")

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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 11-05-2026  
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

Al 28 de febrero de 2026 y a la fecha de aprobación de los presentes estados financieros consolidados, el 95% de los pisos de 955 Belgrano Office se encuentran alquilados.

### 1.1.1.3. Centro Empresarial Libertador

En enero de 2020, la Compañía finalizó la construcción del edificio de oficinas comerciales Clase “AAA” “Centro Empresarial Libertador”. Este edificio pensado como un edificio ecológicamente responsable y energéticamente eficiente fue diseñado por el estudio de arquitectura Mario Roberto Álvarez y Asociados S.R.L., tiene un área total de aproximadamente 101.849 m<sup>2</sup> y un área locativa total de aproximadamente 60.222 m<sup>2</sup>, lo cual lo convierte en el edificio de oficinas clase “AAA” más grande del país. Este edificio obtuvo la certificación como “green building” por el USGBC y fue reconocido como LEED Core & Shell en la categoría GOLD, además fue construido de acuerdo con las regulaciones de la National Fire Protection Association (NFPA) de los Estados Unidos

Al 28 de febrero de 2026 y a la fecha de aprobación de los presentes estados financieros consolidados, el 100% de los m<sup>2</sup> rentables del Centro Empresarial Libertador se encuentran alquilados.

### 1.1.1.4. Centro Empresarial Núñez

En julio de 2024, la Compañía finalizó la construcción del edificio de oficinas comerciales “Clase AAA” “Centro Empresarial Núñez”. Este edificio pensado como un edificio ecológicamente responsable y energéticamente eficiente que propone un estilo de trabajo flexible, con valores corporativos ligados al cuidado del medio ambiente y a la mejor calidad de vida fue diseñado por el estudio de arquitectura Mario Roberto Álvarez y Asociados S.R.L., tiene un área total y locativa de aproximadamente 47.228 m<sup>2</sup> y 25.561 m<sup>2</sup> respectivamente. Este edificio será certificado como “green building” por el USGBC, además fue construido de acuerdo con las regulaciones de la NFPA.

Al 28 de febrero de 2026 y a la fecha de aprobación de los presentes estados financieros consolidados, el 100% de los m<sup>2</sup> rentables del Centro Empresarial Núñez se encuentran alquilados

### 1.1.1.5. Terreno Av. Del Libertador 7172

En marzo de 2024, la Compañía compró por la cantidad U\$S 33.500.000 un terreno de 2.800 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> que se destinará al mercado de renta para empresas de primera línea.

### 1.1.1.6. Terreno Av. Del Libertador 7055

Con fecha 30 de diciembre de 2025, el Grupo adquirió un terreno de aproximadamente 5.800 m<sup>2</sup> ubicado en Avenida del Libertador 7055, en el barrio de Núñez por un valor de U\$S 73.000.000 y con una capacidad constructiva de aproximadamente 75.500 m<sup>2</sup>.

## 1.1.2. Alquileres comerciales en Estados Unidos

### 1.1.2.1. 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.

El edificio cuenta con una superficie alquilable aproximada de 2.300 m<sup>2</sup> 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.

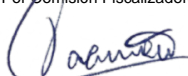
Al 28 de febrero de 2026 y a la fecha de aprobación de los presentes estados financieros consolidados, el 100% de los m<sup>2</sup> rentables de la torre se encuentran alquilados.

### 1.1.2.2. 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 m<sup>2</sup>.

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.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
Por Comisión Fiscalizadora

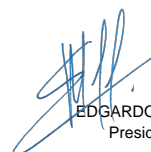


ISABEL CAAMAÑO  
Síndico Titular  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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

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 28 de febrero de 2026 y a la fecha de aprobación de los presentes estados financieros consolidados, el 100% de los m2 rentables de la torre se encuentran alquilados.

### 1.1.2.3. 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 “Bloque1094, Lote 11” ubicado en 638 West 47 street de la ciudad de Nueva York.

### 1.1.3. Alquileres residenciales en Estados Unidos

#### 1.1.3.1. 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 m<sup>2</sup> y un área rentable neta de 16.165 m<sup>2</sup>, aproximadamente, consolidándose como una propiedad residencial de primer nivel dentro del portafolio de RAGHSA.

Al 28 de febrero de 2026 y a la fecha de aprobación de los presentes estados financieros consolidados, el 100% de los m2 rentables de la torre se encuentran alquilados.

## 2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES

### 2.1. Base de preparación de los estados financieros.

#### 2.1.1. Empresa en marcha

El Grupo gestiona su capital con el objetivo de mantener su capacidad para continuar como empresa en funcionamiento, financiar el desarrollo de sus proyectos de inversión y maximizar el valor para los accionistas, mediante la optimización de una adecuada relación entre deuda y patrimonio.

#### 2.1.2. Base de preparación.

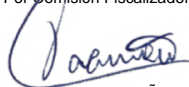
La Comisión Nacional de Valores (“CNV”) estableció, mediante las Resoluciones Generales N.º 562/09 y 576/10, la aplicación de las Resoluciones Técnicas N.º 26 y 29 emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (“FACPCE”). Dichas resoluciones introducen en Argentina la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) de Contabilidad (“NIIF de Contabilidad”) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“CNIC” o “IASB” por sus siglas en inglés) para todas las entidades comprendidas en el régimen de oferta pública, ya sea por su capital social o por la emisión de obligaciones negociables, así como para aquellas que hubieran solicitado incorporarse al mismo.

En este marco, la Sociedad debe aplicar NIIF desde el ejercicio cuyo inicio ocurrió el 1 de marzo de 2012. En consecuencia, los presentes estados financieros consolidados han sido elaborados siguiendo lo establecido por la Resolución Técnica N.º 26 —“Normas Contables Profesionales: Adopción de las NIIF del IASB”— y aplicando las políticas contables basadas en las NIIF aprobadas por la FACPCE vigentes al 28 de febrero de 2026.

Asimismo, se han incorporado ciertos requerimientos adicionales previstos en la Ley General de Sociedades y en la normativa vigente de la CNV, entre los cuales se incluye la información complementaria indicada en el último párrafo del artículo 1º, Capítulo III, Título IV de la Resolución General N.º 622/13 de dicho organismo. Esta información se expone en las notas a los estados financieros, en línea con lo permitido por las NIIF.

La NIC 29 requiere que las entidades cuya moneda funcional sea la correspondiente a una economía hiperinflacionaria presenten sus estados financieros en términos de la unidad de medida vigente al cierre del ejercicio informado. Esto aplica tanto para estados financieros preparados sobre la base del costo histórico como

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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 11-05-2026  
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

para aquellos basados en el costo corriente. Para cumplir con dicho requerimiento, los elementos no monetarios deben ajustarse por la inflación acumulada desde su fecha de adquisición o revaluación. Los importes comparativos también deben reexpresarse.

Entre los indicadores mencionados por la norma para determinar si una economía es hiperinflacionaria se encuentra la inflación acumulada en tres años que se aproxime o supere el 100%. En función de ello, Argentina debe considerarse una economía hiperinflacionaria desde el 1 de julio de 2018.

A su vez, la Ley N.º 27.468 modificó el artículo 10 de la Ley N.º 23.928, estableciendo que la derogación de los mecanismos de indexación no alcanza a los estados financieros, manteniéndose vigente el artículo 62 de la Ley General de Sociedades. Dicha ley también derogó el Decreto N.º 1269/2002 y facultó al Poder Ejecutivo Nacional y a los organismos de contralor a fijar la fecha de entrada en vigencia de estas disposiciones en relación con los estados financieros.

En cumplimiento de ello, la Resolución General CNV N.º 777/2018 determinó que las entidades sujetas a su fiscalización deben aplicar la reexpresión en moneda homogénea conforme la NIC 29 en los estados financieros anuales, intermedios y especiales cuyos cierres se produzcan a partir del 31 de diciembre de 2018. Por lo tanto, los presentes estados financieros consolidados han sido reexpresados en moneda de cierre al 28 de febrero de 2026.

De acuerdo con la NIC 29, los estados financieros deben presentarse en la unidad de medida corriente al cierre del ejercicio. Para ello:

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

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

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

Conforme la Resolución FACPCE N.º 539/18, los índices utilizados para la reexpresión surgen del IPIM (índice de Precios Internos al por Mayor) hasta el año 2016, exceptuando los meses de noviembre y diciembre de 2015 para los cuales se emplea la variación promedio del IPC CABA debido a la ausencia de mediciones nacionales del IPIM, y a partir de enero de 2017 se aplica el IPC Nacional (INDEC); la tabla siguiente presenta la evolución de dichos índices para los últimos tres ejercicios anuales, según las estadísticas oficiales publicadas por el INDEC y de acuerdo con los lineamientos establecidos por dicha resolución.

Índice	28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024	Acumulado por 3 años al 28.02.2026
INDEC	31,1%	66,9%	276,2%	376,1%

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11-05-2026 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 11-05-2026 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

### 2.1.3. Moneda funcional y de presentación

De conformidad con la NIC 21 – Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera, la Sociedad evaluó los factores primarios y secundarios para la determinación de su moneda funcional. Como resultado de dicho análisis, se concluyó que el peso argentino (ARS) es la moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad, dado que los costos operativos, el marco regulatorio, las fuerzas competitivas y los flujos económicos relevantes se desarrollan predominantemente en dicha moneda. La denominación en moneda extranjera de ciertos ingresos, valuaciones o financiamientos no altera esta determinación.

Los presentes estados financieros consolidados se presentan en pesos argentinos que es la moneda funcional de la Sociedad, y todas las cifras se han redondeado a la unidad de millón más próxima, salvo cuando se indique lo contrario.

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

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

Un activo se clasifica como corriente cuando el Grupo:

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

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando la Sociedad:

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

### 2.1.5. Información comparativa

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

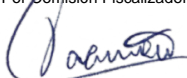
Dichas cifras han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente ejercicio a fin de permitir su comparabilidad y sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas en base en la información contable correspondiente al cierre de cada ejercicio.

La información comparativa son las que surgen de los estados financieros oportunamente emitidos, con excepción de los cambios mencionados a continuación, y han sido reexpresados para considerar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda y, como resultado, están expresadas en la unidad de medida corriente al final del ejercicio sobre el cual se informa, sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas en base en la información contable correspondiente a los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024.

A partir del presente ejercicio, la Sociedad ha efectuado ciertos cambios en sus estados financieros. Los mismos comprendieron lo siguiente:

- En el estado consolidado de situación financiera se ha adecuado la presentación de ciertos rubros dentro del activo no corriente, reformulando los montos de 7.518 y 10.046 expuesto en "Activos Intangibles" al rubro "Otros

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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 11-05-2026  
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

créditos no financieros” del ejercicio finalizado en 2025 y 2024, respectivamente, y se ha adecuado la presentación de ciertos rubros dentro del pasivo no corriente, reformulando el monto de 162.167 expuesto en “Otros pasivos financieros” al rubro “Deudas financieras” para el ejercicio finalizado al 28 de febrero de 2025, los montos antes mencionados están expresados en millones de pesos en moneda homogénea del 28 de febrero de 2026.

- En el estado de ganancias o pérdidas y otros resultados integrales se ha adecuado la presentación de los “resultados por revaluación de propiedades de inversión, neta”, los resultados por “revaluación de propiedades de inversión en construcción, neta” y los resultados por “por venta de propiedades de inversión, neto” anteriormente expuesto separado del “resultado operativo” y antes de los “Resultados antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias” y se han reformulado dentro de los resultados operativos. Dicho cambio tiene por objeto proporcionar información más relevante y mejorar la comparabilidad de los estados financieros del Grupo con otras compañías del mercado, en consecuencia, el Resultado operativo del ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024 ha disminuido en 423.521 y 322.204, respectivamente expresado en millones de pesos en moneda homogénea del 28 de febrero de 2026, resultado en una pérdida operativa de (393.022) y (271.356), respectivamente. La corrección no tuvo impacto en el resultado integral del ejercicio, en el resultado bruto como así tampoco en el resultado Resultados antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias. Los montos antes mencionados están expresados en millones de pesos en moneda homogénea del 28 de febrero de 2026.

- Adicionalmente, durante el proceso de cierre del ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2026, la Sociedad identificó un error involuntario en la presentación del estado de flujos de efectivo comparativo correspondiente a: i) el ejercicio terminado el 28 de febrero del 2025 en relación a la exposición de las líneas “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar”, “Deudas comerciales y otras deudas” y “Otros pasivos financieros” las cuales han sido reformuladas a fines compartidos en actividades de operación, anteriormente expuestas como actividades financieras, y de la línea “inversiones en activos financieros” que ha sido reformulada a fines comparativos en actividades de inversión, anteriormente expuesta como actividades financieras, en línea con la presentación de los estados financieros al 28 de febrero de 2026 y ii) el ejercicio terminado el 29 de febrero de 2024 respecto a la exposición de la línea “inversiones en activos financieros” que ha sido reformulada a fines compartidos en actividades de inversión, anteriormente expuesta como actividades de operación en línea con la presentación de los estados financieros al 28 de febrero de 2026.

La Sociedad ha corregido retroactivamente los importes comparativos del ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2025, consecuentemente disminuyendo el “Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas” de 124.020 a 45.663, aumentando el “Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por las actividades de inversión” de (60.161) a 3.560 y disminuyendo el “Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación” de (56.527) a (41.891). Asimismo, La Sociedad ha corregido retroactivamente los importes comparativos del ejercicio finalizado el 29 de febrero de 2024, consecuentemente aumentando el “Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por las actividades operativas” de (386.382) a 4.630, disminuyendo el “Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión” de 414.278 a 23.267. La corrección no tuvo impacto en el resultado integral del ejercicio, activos, pasivos, patrimonio, ni en el saldo final de efectivo y equivalentes de efectivo al inicio y cierre del ejercicio. Los montos antes mencionados están expresados en millones de pesos en moneda homogénea del 28 de febrero de 2026.

## 2.2. Conversión de moneda extranjera

### 2.2.1. Moneda funcional y de presentación

De conformidad con lo establecido en la NIC 21 – Efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera, las partidas incluidas en los estados financieros separados de cada entidad integrante del Grupo se miden utilizando la moneda del entorno económico principal en el que cada una opera, la cual se define como su “moneda funcional”.

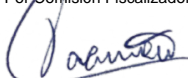
Los estados financieros consolidados del Grupo se preparan y presentan en pesos argentinos (\$), que constituyen la moneda de presentación adoptada por el Grupo. En consecuencia, los estados financieros de aquellas entidades cuya moneda funcional difiere del peso argentino son convertidos a la moneda de presentación de acuerdo con los criterios establecidos por la citada norma.

### 2.2.2. Transacciones y saldos en moneda extranjera

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

Las ganancias o pérdidas por diferencias de cambio originadas en transacciones en moneda extranjera se reconocen al convertir esos saldos a la moneda funcional utilizando la tasa de cambio vigente a la fecha de cierre del ejercicio informado. Dichas variaciones se registran en el estado de resultado de ganancias y pérdidas y otros resultados integrales dentro del rubro “Diferencia de cambio, neta”.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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 11-05-2026  
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

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

### 2.3. Base de consolidación

Los estados financieros consolidados comprenden los estados financieros de RAGHSA S.A. (la "Sociedad") y los de sus subsidiarias RAGHSA Real Estate LLC, la cual controla las siguientes entidades operativas: Property 46 LLC, RAGHSA Management LLC, 1 USS Holdings LLC (titular indirecta de One Union Square South Luxury Apartments), Property 46 East LLC (titular del inmueble ubicado en 639 West 46 Street), y Property 512 West 22 LLC (titular del edificio adquirido en el ejercicio 2025 en West Chelsea), así como ADMINSUR S.A.U..

Los presentes estados financieros consolidados corresponden al ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2026. La información financiera de las subsidiarias ha sido preparada para el mismo ejercicio y de acuerdo con las políticas contables aplicadas por la Sociedad.

#### 2.3.1. Subsidiarias y alcance de la consolidación

Las subsidiarias son todas las entidades, incluyendo entidades estructuradas, sobre las cuales la Sociedad ejerce control, de acuerdo con lo establecido en IFRS 10 "Estados Financieros Consolidados". La Sociedad controla una entidad cuando se cumplen simultáneamente los siguientes criterios:

- posee poder sobre la entidad (derechos existentes que otorgan la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes);
- está expuesta, o tiene derechos, a rendimientos variables derivados de su participación en la entidad; y
- tiene la capacidad de utilizar su poder para influir en el monto de dichos rendimientos.

El control se evalúa considerando no solo los derechos de voto, sino también derechos potenciales y otros elementos que puedan otorgar capacidad de dirección, incluyendo situaciones en las que la Sociedad detenta menos del 50% de los derechos de voto pero, en la práctica, tiene la capacidad de dirigir unilateralmente las actividades relevantes, configurando un control de facto, conforme lo previsto en IFRS 10.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que la Sociedad obtiene el control y dejan de consolidarse desde la fecha en que dicho control cesa.

#### 2.3.2. Procedimientos de consolidación

En la preparación de los estados financieros consolidados se eliminan en su totalidad los saldos y transacciones intragrupo, así como los ingresos, gastos y las ganancias o pérdidas no realizadas derivadas de operaciones efectuadas entre la Sociedad y sus subsidiarias.

Los estados financieros de RAGHSA Real Estate LLC y de sus subsidiarias controladas —Property 46 LLC, RAGHSA Management LLC, 1 USS Holdings LLC, Property 46 East LLC y Property 512 West 22 LLC— así como los de ADMINSUR S.A.U., han sido preparados para el mismo ejercicio sobre el que informa la Sociedad, utilizando políticas contables uniformes y fechas de cierre coincidentes.

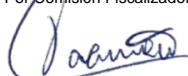
Cuando resulta necesario, se efectúan los ajustes pertinentes a fin de asegurar la aplicación consistente y homogénea de las políticas contables del Grupo, garantizando la adecuada comparabilidad de la información financiera consolidada.

#### 2.3.3. Moneda funcional y conversión de subsidiarias extranjeras

La Sociedad ha identificado al peso argentino como su moneda funcional y de presentación. En consecuencia, previo a la consolidación, los estados financieros de su subsidiaria extranjera RAGHSA Real Estate LLC y de sus subsidiarias controladas —Property 46 LLC, RAGHSA Management LLC, 1 USS Holdings LLC, Property 46 East LLC y Property 512 West 22 LLC, cuya moneda funcional es el dólar estadounidense, se convierten a pesos argentinos de acuerdo con los criterios establecidos en IAS 21 "Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera", utilizando:

- el tipo de cambio de cierre para activos y pasivos,
- los tipos de cambio de la fecha de la transacción para ingresos y gastos, y
- el reconocimiento de las diferencias de cambio acumuladas en el patrimonio neto, dentro de "Otro Resultado Integral".

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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 11-05-2026  
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

### 2.3.4. Participaciones no controlantes

Las participaciones no controlantes representan la porción del resultado del ejercicio y del patrimonio neto de las subsidiarias que no corresponde, directa o indirectamente, a la Sociedad.

Se presentan como partidas separadas en:

- el Estado de Situación Financiera Consolidado, dentro del patrimonio neto, y
- el Estado de Resultado Integral Consolidado, por debajo del resultado atribuible a los propietarios de la Sociedad, conforme a lo establecido por IFRS 10.

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

Nombre de la Sociedad	País	Actividad Principal	% de participación directa		
			28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024
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%
1 USS Holdings LLC <sup>(1)</sup>	Estados Unidos de América	Realizar cualquier actividad lícita, sin limitación expresa, así como para ejercer todas las facultades y poderes necesarios o apropiados para el cumplimiento de dicho objeto, de conformidad con la normativa aplicable a las Delaware Limited Liability Companies. A tales efectos, puede desarrollar actos civiles y comerciales, en la medida en que los mismos resulten legales y compatibles con su estructura jurídica como Limited Liability Company (LLC)	100%	100%	100%
Property 512 West 22 LLC <sup>(1)</sup>	Estados Unidos de América	Realizar cualquier actividad lícita, sin limitación expresa, así como para ejercer todas las facultades y poderes necesarios o apropiados para el cumplimiento de dicho objeto, de conformidad con la normativa aplicable a las Delaware Limited Liability Companies. A tales efectos, puede desarrollar actos civiles y comerciales, en la medida en que los mismos resulten legales y compatibles con su estructura jurídica como Limited Liability Company (LLC).	100%	N/A	N/A
Adminsur S.A.U.	Argentina	Administración de inmuebles. Adquisición, construcción, arrendamiento y compraventa de inmuebles para oficinas y/o viviendas, como así también actividades de financiación de ventas de dichos inmuebles.	100%	100%	100%
Argexon S.A. <sup>(2)</sup>	Uruguay	Construcción y posterior venta de inmuebles.	N/A	N/A	52%

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11-05-2026 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 11-05-2026 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

Nombre de la Sociedad	Participación de la Sociedad sobre el patrimonio neto			Participación de la Sociedad sobre el resultado integral		
	28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024	28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024
RAGHSA Real Estate LLC	320.729	286.912	528.713	36.454	(122.896)	13.992
Adminsur S.A.U.	110	64	23	63	39	36
Argexon S.A. <sup>(2)</sup>	-	-	18.401	-	(12.407)	(438)
<b>Total</b>	<b>320.839</b>	<b>286.976</b>	<b>547.137</b>	<b>36.517</b>	<b>(135.264)</b>	<b>13.590</b>

(1) Sociedades controladas al 100% por RAGHSA Real Estate LLC

(2) Con fecha 21 de agosto de 2024, la Sociedad vendió la totalidad del paquete accionario de la subsidiaria ARGEXON S.A., el cual ascendía al 52%.

### 2.4. Reconocimiento de ingresos

#### 2.4.1. Ingresos por arrendamientos

El Grupo obtiene la mayoría de sus ingresos de actividades ordinarias a partir de contratos de arrendamientos operativos, los cuales constituyen su principal fuente de ingresos. Los importes contractuales se encuentran fijados en dólares estadounidenses (U\$S) y permanecen constantes durante toda la vigencia del contrato. La única variación en la medición en moneda funcional surge de la conversión al tipo de cambio del día anterior al de la facturación.

Los ingresos derivados de arrendamientos operativos deben reconocerse en resultados sobre una base lineal durante el plazo del contrato, salvo que otra base represente de manera más fiel el patrón de obtención del beneficio económico. El Grupo aplica este criterio, reconociendo los ingresos de forma uniforme a lo largo de cada período de arrendamiento.

Conforme a NIIF 16, párrafo 91, los costos directos iniciales incurridos en la negociación y celebración de los arrendamientos operativos se reconocen como gasto durante el plazo del arrendamiento utilizando el mismo criterio lineal aplicado al reconocimiento de ingresos.

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

#### 2.4.2. Ingresos por administración de consorcio

Los ingresos por la administración de consorcios se reconocen en resultados de acuerdo con la NIIF 15 – Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.

Dichos ingresos surgen de contratos de prestación de servicios de administración, en los cuales la Sociedad se compromete a prestar servicios de gestión administrativa, operativa y contable de los consorcios durante un período determinado.


De conformidad con la NIIF 15, se ha identificado que la obligación de desempeño consiste en la prestación continua del servicio de administración a lo largo del período contractual, configurándose una obligación de desempeño satisfecha a lo largo del tiempo, dado que el cliente recibe y consume simultáneamente los beneficios del servicio a medida que este es prestado.

En consecuencia, los ingresos se imputan a resultados en función de su devengamiento, determinado en base al transcurso del tiempo y la prestación efectiva del servicio durante el período considerado.

El importe de los ingresos reconocidos corresponde al precio de la transacción acordado contractualmente con los consorcios, el cual no incluye componentes de financiación significativos ni contraprestaciones variables relevantes.


No se reconoce ningún ingreso antes de que los servicios hayan sido efectivamente prestados.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
Por Comisión Fiscalizadora

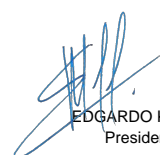


ISABEL CAAMAÑO  
Síndico Titular  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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

### 2.5. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellos inmuebles mantenidos por la Sociedad con el propósito de obtener rentas por alquileres y/o la apreciación de su valor en el tiempo, y que no se encuentran destinados a su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, para fines administrativos, ni para su venta en el curso ordinario de las operaciones, de conformidad con lo dispuesto por la Norma Internacional de Contabilidad 40 (IAS 40 – Propiedades de Inversión).

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente al costo, el cual comprende el precio de adquisición y todos los costos de transacción directamente atribuibles.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, la Sociedad ha optado por el modelo del valor razonable establecido por IAS 40. En consecuencia, las propiedades de inversión cuya construcción ha sido finalizada se miden a su valor razonable a la fecha de cierre de cada ejercicio, reflejando las condiciones de mercado existentes en dicha fecha.

Las variaciones en el valor razonable se reconocen directamente en el resultado del ejercicio en el que se producen, dentro del rubro “Resultado por revaluación de las propiedades de inversión” del estado del resultado integral, de acuerdo con lo establecido en IAS 40.

El valor razonable de las propiedades de inversión es determinado en forma anual por la Dirección de la Sociedad, sobre la base de valuaciones realizadas por un valuador externo independiente reconocido, utilizando técnicas de valuación coherentes con las metodologías recomendadas por el Comité de Normas Internacionales de Valuación.

Las propiedades de inversión se dan de baja cuando se dispone de ellas por venta o cuando se retiran de su uso en forma permanente y no se espera obtener beneficios económicos futuros derivados de su disposición. La diferencia entre el importe neto obtenido por la venta y el valor en libros del activo se reconoce en el resultado del ejercicio en el que se produce la baja, bajo el rubro “Ganancia (pérdida) por venta de propiedades de inversión”.

Las transferencias hacia o desde propiedades de inversión se realizan exclusivamente cuando existe evidencia de un cambio en el uso del activo, según lo definido por IAS 40. En el caso de una transferencia desde propiedades de inversión a propiedades, planta y equipo, el importe atribuido al activo para su medición posterior corresponde a su valor razonable a la fecha del cambio de uso.

#### 2.5.1. Revaluación de propiedades de inversión

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

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

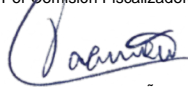
Si un componente de propiedades de inversión en construcción se transfiere a una propiedad de inversión, la Sociedad contabiliza el activo hasta la fecha del cambio de uso de acuerdo con la política contable establecida para las propiedades de inversión en construcción.

#### 2.5.2. Clasificación de la propiedad

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

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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 11-05-2026  
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

### 2.6. Propiedades de inversión en construcción

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

Si el Grupo determina que el valor razonable de una propiedad de inversión en construcción no es medible de manera fiable, pero espera que lo sea una vez finalizada la construcción, la entidad mide la propiedad de inversión en construcción al costo hasta que ocurra lo primero entre el momento en que el valor razonable sea medible de manera fiable o hasta la finalización de la construcción. Dicho costo incluye todos los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del bien.

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

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

### 2.7. Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo se miden al costo o incorporación al patrimonio reexpresado en moneda de cierre aplicando el procedimiento de ajuste descrito en la nota 2.1.2., neto de la depreciación acumulada y/o de las pérdidas acumuladas por deterioro del valor, si las hubiera. Ese costo incluye el costo de reemplazar componentes de propiedades, planta y equipo.

Para los componentes significativos de propiedades, planta y equipo que deben ser reemplazados periódicamente, la Sociedad da de baja el componente reemplazado y reconoce el componente nuevo con su correspondiente vida útil y depreciación. Del mismo modo, cuando se efectúa una inspección de gran envergadura, el costo de la misma se reconoce como un reemplazo en la medida en que se cumplan los requisitos para su reconocimiento. Todos los demás costos rutinarios de reparación y mantenimiento se reconocen como gasto en el estado de ganancias o pérdidas y otros resultados integrales.

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

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

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

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

### 2.8. Impuestos

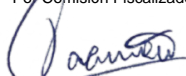
#### 2.8.1. Impuesto a las Ganancias

El Impuesto a las Ganancias ha sido reconocido y medido de conformidad con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad IAS 12 – Impuesto a las Ganancias, sobre la base de las disposiciones vigentes de la Ley de Impuesto a las Ganancias (t.o. 2019 y modificatorias) y las normas complementarias emitidas por la Agencia de Recaudación y Control Aduanero (ARCA).

##### 2.8.1.1. Impuesto a las ganancias corriente

El impuesto corriente correspondiente al ejercicio se determina aplicando la escala progresiva prevista en el artículo 73 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, sobre la ganancia neta imponible, calculada según las normas fiscales vigentes a la fecha de cierre.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
Por Comisión Fiscalizadora

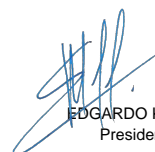


ISABEL CAAMAÑO  
Síndico Titular  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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

Al 31 de diciembre de 2025, la escala aplicable a sociedades establece alícuotas marginales del 25 %, 30 % y 35 %, en función de los tramos de ganancia neta imponible acumulada vigentes para los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2025. El importe del impuesto corriente se presenta neto de anticipos, pagos a cuenta, retenciones y percepciones imputables al ejercicio.

### 2.8.1.2. Impuesto a las ganancias diferido

De acuerdo con IAS 12, la Sociedad reconoce activos y pasivos por impuesto diferido por las diferencias temporarias entre los valores contables de activos y pasivos y sus correspondientes bases fiscales, utilizando las tasas que se espera aplicar en el ejercicio en que dichas diferencias se reviertan, conforme a la legislación fiscal vigente a la fecha de cierre.

Los activos por impuesto diferido son reconocidos en la medida en que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras suficientes contra las cuales puedan ser utilizados. La evaluación de la recuperabilidad de dichos activos se basa en proyecciones de resultados fiscales futuros, revisadas al cierre de cada ejercicio.

El cargo (o crédito) por impuesto diferido del ejercicio se reconoce en el resultado del ejercicio, excepto cuando se relacione con partidas reconocidas directamente en otro resultado integral o en el patrimonio, en cuyo caso el efecto impositivo correspondiente se registra en el mismo rubro.

Al 28 de febrero de 2026, 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024 el Grupo mantiene un pasivo neto por impuesto diferido de 326.297, 308.425 y 394.090 respectivamente, originado fundamentalmente en diferencias temporarias entre la base contable e impositiva de las propiedades de inversión

Al 28 de febrero de 2026 el Grupo mantiene quebrantos acumulados de 24.786, originado en los siguientes quebrantos impositivos:

Año de generación	Quebranto impositivo (valores nominales)	Año de prescripción
2024	24.786 *	2029
<b>24.786</b>		

\*La sociedad ha estimado que, para el ejercicio fiscal 2026, determinará un resultado impositivo a ingresar de 21.980, aplicando la absorción de los quebrantos impositivos acumulados de 46.766 que poseía al 28 de febrero de 2025.

### 2.8.1.3. Juicios y estimaciones

La determinación del Impuesto a las Ganancias requiere que la Dirección de la Sociedad efectúe estimaciones y supuestos significativos, principalmente en relación con la interpretación de la normativa fiscal vigente, la determinación de resultados fiscales futuros y la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido. Los resultados reales podrían diferir de dichas estimaciones.

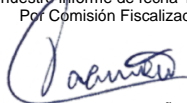
### 2.8.1.4. Ajuste por inflación impositivo

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

## 2.9. Costos por préstamos

Los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo que requiere de un período sustancial antes de estar listo para su uso esperado o su venta, se capitalizan como parte del costo de ese activo, excepto por la porción de estos costos que compensan al acreedor de los

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
Por Comisión Fiscalizadora

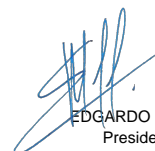


ISABEL CAAMAÑO  
Síndico Titular  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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

efectos de la inflación, siempre que sea probable que den lugar a beneficios económicos futuros para la Sociedad y puedan ser medidos con fiabilidad. Todos los demás costos por préstamos se contabilizan como gastos en el ejercicio en el que se incurren. Los costos por préstamos incluyen los intereses y otros costos en los que incurre la Sociedad en relación con la celebración de los acuerdos de préstamos respectivos.

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

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

#### 2.10.1. Activos financieros

##### 2.10.1.1. Reconocimiento inicial y medición posterior

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

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

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable, según la clasificación de los activos financieros. Los instrumentos de deuda que cumplen las siguientes condiciones se miden posteriormente a costo amortizado: el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros para cobrar flujos de efectivo contractuales; y los términos contractuales del activo financiero generan, en fechas específicas, flujos de efectivo que consisten únicamente en pagos de capital e intereses sobre el importe principal pendiente. Los instrumentos de deuda que cumplen las siguientes condiciones se miden posteriormente a valor razonable con cambios en otro resultado integral: el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto mediante el cobro de flujos de efectivo contractuales como mediante la venta de los activos financieros; y los términos contractuales del activo financiero generan, en fechas específicas, flujos de efectivo que consisten únicamente en pagos de capital e intereses sobre el importe del capital pendiente. Por defecto, todos los demás activos financieros se miden posteriormente a valor razonable con cambios en resultados.

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

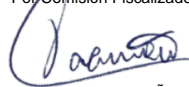
Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva, en la medida en que su efecto sea significativo, menos cualquier deterioro del valor. El método del interés efectivo utiliza la tasa que permite descontar los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

##### 2.10.1.2. Baja en cuentas

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


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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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 11-05-2026  
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

sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo.

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

### 2.10.1.3. Deterioro del valor de activos financieros

El grupo siempre reconoce pérdidas crediticias esperadas (PCE) a lo largo de la vida útil de los activos financieros para cuentas por cobrar comerciales, activos contractuales y cuentas por cobrar de arrendamientos. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman mediante una matriz de provisiones basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias del grupo, ajustada por factores específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la situación actual como de la previsión de las condiciones a la fecha del informe, incluyendo el valor temporal del dinero cuando corresponda.

Para todos los demás instrumentos financieros, el grupo reconoce PCE a lo largo de la vida útil cuando se ha producido un aumento significativo del riesgo crediticio desde su reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio del instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, el grupo calcula la provisión para pérdidas de dicho instrumento financiero por un importe igual a las PCE a 12 meses.

Las PCE a lo largo de la vida útil representan las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En cambio, las PCE a 12 meses representan la parte de las PCE a lo largo de la vida útil que se espera que resulte de eventos de incumplimiento en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores al cierre.

### 2.10.2. Pasivos financieros

#### 2.10.2.1. Reconocimiento inicial y medición posterior

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

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

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

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

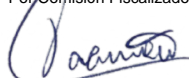
El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como otros gastos operativos o como costos financieros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

#### 2.10.2.2. Baja en cuentas

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

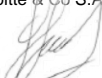
Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro pasivo proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
Por Comisión Fiscalizadora

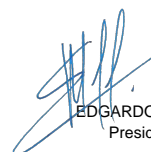


ISABEL CAAMAÑO  
Síndico Titular  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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

pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconoce en el resultado neto del estado del resultado integral.

### 2.11. Compensación de instrumentos financieros

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

### 2.12. Determinación de valores razonables

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

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

Asimismo, los activos no financieros clasificados como propiedades de inversión, conforme a la NIC 40 – Propiedades de Inversión, se miden al valor razonable a cada fecha de cierre. Dicho valor razonable se determina sobre la base de valuaciones realizadas por un tasador independiente, debidamente acreditado, que posee una calidad profesional reconocida y experiencia relevante en el mercado inmobiliario correspondiente. El valor razonable tomado como base por la Sociedad se determinó utilizando el modelo de mercado, considerando transacciones observables de activos comparables en condiciones normales de mercado, de conformidad con los lineamientos establecidos por la NIIF 13 – Medición del Valor Razonable.

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

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

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

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

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

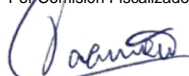
Por otro lado, a cada fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa, el Grupo evalúa si existe algún indicio de que un activo no financiero (distinto de las propiedades de inversión) pudiera estar deteriorado en su valor. Si existe tal indicio o cuando una prueba anual de deterioro del valor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

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

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

Al evaluar el valor en uso de un activo individual o de una unidad generadora de efectivo, los flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor presente mediante una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
Por Comisión Fiscalizadora

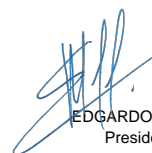


ISABEL CAAMAÑO  
Síndico Titular  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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

evaluaciones corrientes del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos ese activo individual, o en su caso, de la unidad generadora de efectivo.

El cálculo del valor razonable menos los costos de venta se basan en la información disponible sobre transacciones recientes de mercado, si las hubiera, de venta de bienes similares hechas en condiciones y entre partes independientes o en precios de mercado observables, netos de los costos incrementales relacionados con la venta del bien. Si no pueden identificarse este tipo de transacciones, se utiliza un modelo de valoración que resulte apropiado.

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

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

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

### 2.15. Efectivo y equivalente de efectivo

Se considera efectivo y equivalentes tanto a los fondos en caja como a los depósitos bancarios a la vista de libre disponibilidad y aquellas inversiones con vencimiento de tres meses o menos de alta liquidez con y que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambio de valor, los cuales se miden a su valor nominal más los intereses devengados al cierre de cada ejercicio, en caso de corresponder. Los intereses devengados fueron imputados a los resultados de cada ejercicio.

### 2.16. Provisiones

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

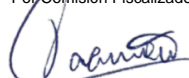
Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo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

### 2.17. Pasivos contingentes

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

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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 11-05-2026  
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

### 2.18. Activos contingentes

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

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

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

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

Las políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros consolidados son las mismas que aquellas utilizadas para preparar los estados financieros consolidados correspondientes al ejercicio económico finalizado el 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024, 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.

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

El Grupo no adoptó las NIIF de Contabilidad, interpretaciones y modificaciones a las NIIF de Contabilidad emitidas que se detallan a continuación, dado que su aplicación no es exigida al 28 de febrero de 2026. Cabe aclarar que de acuerdo con la Resolución General N° 972/2023 que la CNV emitió con fecha 15 de agosto de 2023, no se admitirá la aplicación anticipada de las NIIF de Contabilidad y/o sus modificaciones, excepto que la CNV la admita específicamente. El Grupo no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados en ejercicio futuros, excepto como se indica a continuación:

#### a) Enmiendas a las NIIF 9 y 7 - enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros

Las enmiendas introducidas en las Enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros (Enmiendas a las NIIF 9 y 7) son las siguientes:

#### Baja de un pasivo financiero liquidado mediante transferencia electrónica

Las enmiendas permiten a una entidad considerar liquidado (y dar de baja en cuentas) un pasivo financiero (o parte de él) que se liquida mediante un sistema de pago electrónico, antes de la fecha de liquidación, si se cumplen ciertos criterios. Si una entidad opta por aplicar esta política contable, deberá hacerlo para todas las liquidaciones realizadas a través del mismo sistema de pago electrónico.

Clasificación de activos financieros

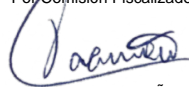
Términos contractuales que son consistentes con un acuerdo de préstamo básico.

Las enmiendas ofrecen orientación sobre cómo una entidad debe evaluar si los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son compatibles con un acuerdo de préstamo básico. Esto tiene como objetivo ayudar a la entidad a aplicar los requisitos para evaluar las características de los flujos de efectivo contractuales a los activos financieros con características vinculadas a factores ambientales, sociales y de gobernanza (ASG).

#### Activos con características de “sin recurso”.

Las enmiendas amplían la descripción del término “sin recurso”, en particular, especificando que un activo financiero tiene características de “sin recurso” si el derecho final de una entidad a recibir flujos de efectivo está contractualmente limitado a los flujos de efectivo generados por activos específicos.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
Por Comisión Fiscalizadora

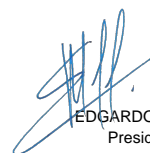


ISABEL CAAMAÑO  
Síndico Titular  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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

### Instrumentos vinculados contractualmente.

Las enmiendas aclaran las características de los instrumentos vinculados contractualmente que los distinguen de otras transacciones. En concreto, las enmiendas destacan que, en este tipo de instrumentos una priorización de pagos a los tenedores de activos financieros que utilizan múltiples instrumentos vinculados contractualmente (tramos) es establecida mediante una estructura de pagos en cascada, lo que genera concentraciones de riesgo crediticio y una distribución desproporcionada de las pérdidas entre los tenedores de los diferentes tramos. Las enmiendas también señalan que no todas las transacciones con múltiples instrumentos de deuda cumplen los criterios de transacciones con múltiples instrumentos vinculados contractualmente. Además, las enmiendas aclaran que la referencia a los instrumentos en la cartera subyacente puede incluir instrumentos financieros que no se encuentran dentro del alcance de los requisitos de clasificación.

### Información a revelar

Inversiones en instrumentos de patrimonio designadas a valor razonable con cambio de resultado integral (FVTOCI).

Los requisitos de la NIIF 7 se modifican para exigir que una entidad revele la ganancia o pérdida por valor razonable presentada en otro resultado integral durante el ejercicio, mostrando por separado la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones dadas de baja en el ejercicio y la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones mantenidas al final del ejercicio.

### Cláusulas contractuales que podrían modificar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales.

Las enmiendas requieren que una entidad revele los términos contractuales que podrían alterar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales ante la ocurrencia (o no ocurrencia) de un evento contingente que no esté directamente relacionado con cambios en los riesgos y costos básicos de los préstamos. Los requisitos se aplican a cada clase de activo financiero medido a costo amortizado o al valor razonable a través de resultado integral (FVTOCI, por sus siglas en inglés) y a cada clase de pasivo financiero medido al costo amortizado.

Las enmiendas entran en vigor para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Si una entidad opta por aplicar estas enmiendas a un ejercicio anterior, deberá:

- aplicar todas las enmiendas simultáneamente y revelar este hecho; o
- aplicar únicamente las enmiendas a la clasificación de los activos financieros para dicho ejercicio anterior y revelar este hecho.

Las enmiendas deben aplicarse retroactivamente, de conformidad con la NIC 8, con excepciones específicas.

La entidad prevé que la aplicación de estas enmiendas podría tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en ejercicios futuros.

### b) Mejoras anuales a las Normas de Contabilidad NIIF — Volumen 11

El IASB emitió enmiendas a cinco Normas de Contabilidad NIIF como parte de su proceso anual de mejoras.

NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera - Contabilidad de coberturas por una entidad que es adoptante por primera vez

Para mantener la consistencia con los requisitos de la NIIF 9, se modificaron los apartados B5 y B6 de la NIIF 1 para referirse a los “criterios de calificación” para la contabilidad de coberturas (en lugar de las “condiciones”) y para añadir referencias cruzadas al apartado 6.4.1 de la NIIF 9, con el fin de mejorar el entendimiento de la NIIF 1.

#### b.1) NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar - Ganancia o pérdida por baja en cuentas

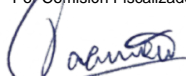
Las enmiendas eliminan una referencia cruzada obsoleta en el apartado B38 de la NIIF 7 a un párrafo que se había suprimido con la publicación de la NIIF 13 y armonizan la redacción de dicho párrafo con los términos utilizados en la NIIF 13.

Guía para la aplicación de la NIIF 7 - Información a revelar sobre la diferencia diferida entre el valor razonable y el precio de transacción

Las enmiendas actualizan el apartado IG14 de la NIIF 7 para que la redacción de dicho párrafo sea consistente con el apartado 28 de la NIIF 7 y mejorar la consistencia interna de la redacción del ejemplo en la NIIF 7:IG14.

Guía para la implementación de la NIIF 7: Introducción e información a revelar sobre el riesgo de crédito

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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 11-05-2026  
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

Las enmiendas añaden una declaración a la NIIF 7:IG1 que aclara que la guía no necesariamente ilustra todos los requisitos de los párrafos de la NIIF 7 a los que se hace referencia. Asimismo, simplifican la explicación de los aspectos de los requisitos que no se ilustran en la NIIF 7:IG20B.

### b.2) NIIF 9 Instrumentos Financieros: Baja de pasivos por arrendamiento

Las enmiendas añaden una referencia cruzada a la NIIF 9:3.3.3 en la NIIF 9.2.1(b)(ii) para aclarar que, cuando un arrendatario determina que un pasivo por arrendamiento se ha extinguido de acuerdo con la NIIF 9, debe aplicar la NIIF 9:3.3.3 y, por lo tanto, reconocer cualquier ganancia o pérdida resultante en el estado de resultados.

### b.3) NIIF 9 Instrumentos Financieros - Precio de transacción

Las enmiendas sustituyen la mención “su precio de transacción (según se define en la NIIF 15)” en la NIIF 9.5.1.3 por “el importe determinado mediante la aplicación de la NIIF 15” para resolver la inconsistencia entre la NIIF 9.5.1.3 y los requisitos de la NIIF 15, que pueden requerir que una cuenta por cobrar se mida por un importe diferente del precio de transacción reconocido como ingreso. Además, se elimina la referencia al “precio de transacción” (según se define en la NIIF 15) del Apéndice A de la NIIF 9.

### b.4) NIIF 10 Estados Financieros Consolidados - Determinación de un “agente de facto”

Las enmiendas abordan la preocupación de que los requisitos de la NIIF 10:B73-B74 pudieran ser contradictorios en algunos casos. La NIIF 10:B73 se refiere a los “agentes de facto” como partes que actúan en nombre del inversor y establece que la determinación de si otras partes actúan como agentes de facto requiere criterio profesional. Sin embargo, la segunda oración de la NIIF 10:B74 es más concluyente y establece que una parte es un agente de facto cuando quienes dirigen las actividades del inversor tienen la capacidad de instruir a dicha parte para que actúe en nombre del inversor. Las enmiendas actualizan la NIIF 10:B74 para utilizar un lenguaje menos concluyente y aclarar que la relación descrita en la NIIF 10:B74 es solo un ejemplo de una circunstancia en la que se requiere criterio profesional para determinar si una parte actúa como agente de facto.

### b.5) NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo - Método del Costo

La modificación sustituye el término “método del costo” por “al costo” en la NIC 7:37, en consonancia con la eliminación de la definición de “método del costo” de las Normas de Contabilidad NIIF.

Las enmiendas son efectivas para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Una entidad debe aplicar las enmiendas a la NIIF 9:2.1(b)(ii) a los pasivos por arrendamiento que se extingan a partir del inicio del ejercicio anual en el que la entidad aplique por primera vez dicha modificación. No se establecen disposiciones transitorias específicas para las demás enmiendas.

## c) Enmiendas a las NIIF 9 y NIIF 7 - Contratos que hacen referencia a electricidad de origen renovable

### Enmiendas a la NIIF 9 Instrumentos Financieros

Las siguientes enmiendas afectan a los requisitos de la NIIF 9:

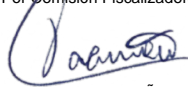
- Los requerimientos de uso propio de la NIIF 9 se modifican para incluir los factores que una entidad debe considerar al aplicar el apartado 2.4 de la NIIF 9 a los contratos de compra y recepción de electricidad renovable cuya fuente de producción depende de la naturaleza; y
- Los requisitos de contabilidad de coberturas de la NIIF 9 se modifican para permitir a una entidad que utilice un contrato de electricidad renovable, dependiente de la naturaleza, con características específicas como instrumento de cobertura:
  - designar un volumen variable de transacciones de electricidad previstas como la partida cubierta si se cumplen los criterios especificados; y
  - medir la partida cubierta utilizando las mismas hipótesis de volumen que las utilizadas para el instrumento de cobertura.

### Enmiendas a la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y a la NIIF 19 Filiales sin Responsabilidad Pública: Información a Revelar

Las NIIF 7 y 19 se modificaron para introducir requisitos de información a revelar sobre los contratos de suministro eléctrico dependiente de la naturaleza con características específicas.

Las enmiendas son efectivas para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Las enmiendas a la exención de uso propio deben aplicarse retroactivamente de conformidad con la NIC 8, utilizando los hechos y circunstancias existentes en la fecha de la aplicación inicial. Las enmiendas a los requisitos de contabilidad de coberturas se aplicarán prospectivamente a las nuevas relaciones de cobertura designadas a partir de la fecha de la aplicación inicial.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
Por Comisión Fiscalizadora

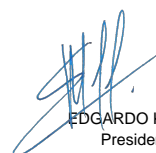


ISABEL CAAMAÑO  
Síndico Titular  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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

La Dirección de la Sociedad no prevé que la aplicación de estas enmiendas podría tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en ejercicios futuros.

### d) NIIF 18 Presentación Información a Revelar en los Estados Financieros

La NIIF 18 sustituye a la NIC 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la NIC 1 y complementándolos con nuevos requisitos. Además, algunos párrafos de la NIC 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la NIIF 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la NIC 7 y a la NIC 33 Ganancias por Acción.

La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para:

- Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias
- Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros.
- Mejorar la agregación y desagregación.

Se requiere que una entidad aplique la NIIF 18 para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose una aplicación anticipada. Las enmiendas a la NIC 7 y a la NIC 33, así como las enmiendas a la NIC 8 revisada y a la NIIF 7, entran en vigor cuando una entidad aplica la NIIF 18. La NIIF 18 requiere una aplicación retroactiva con disposiciones transitorias específicas.

A la fecha de los presentes estados financieros consolidados, el Grupo se encuentra en proceso de evaluar los efectos de la aplicación de estas modificaciones..

### e) NIIF 19 Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Información a revelar

La NIIF 19 permite a una subsidiaria elegible (definida como una subsidiaria que no tiene responsabilidad pública y tiene una matriz última o intermedia que elabora estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las Normas NIIF de Contabilidad) proporcionar información reducida al aplicar las Normas NIIF de Contabilidad en sus estados financieros.

La nueva norma es efectiva para los ejercicios de notificación que comiencen a partir del 1 de enero de 2027 y se permite su aplicación anticipada.

La Dirección de la Sociedad no prevé que la NIIF 19 se aplique a efectos de los estados financieros consolidados del grupo.

### f) Modificaciones a la NIC 21 - Conversión a una moneda de presentación hiperinflacionaria

En noviembre de 2025 el CNIC emitió modificaciones a la NIC 21 relacionadas con la metodología a aplicar por las entidades en la conversión de estados financieros cuando la moneda funcional es diferente a la moneda de presentación, que resultan aplicables para los ejercicios iniciados en o a partir del 1 de enero de 2027. Estas modificaciones tienen como objetivo establecer tratamientos más claros y uniformes.

Las modificaciones, entre otras cuestiones, introducen el tratamiento contable a una situación que anteriormente no se encontraba prevista. De este modo, cuando una entidad tiene una moneda funcional no hiperinflacionaria, pero debe convertir sus estados financieros a una moneda de presentación hiperinflacionaria, debe realizarlo al tipo de cambio de cierre de la fecha del ejercicio más reciente, es decir tanto la información del presente ejercicio como la información comparativa queda convertida a tipo de cambio de cierre del ejercicio actual. En los casos en que la moneda de presentación deje de ser hiperinflacionaria, la entidad aplica prospectivamente la metodología que ya se encontraba prevista en la NIC 21.

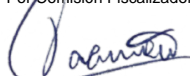
Adicionalmente, se incluye una excepción cuando la entidad cuya moneda funcional y de presentación corresponde a una economía hiperinflacionaria tiene negocios en el extranjero cuya moneda funcional no es hiperinflacionaria. En estos casos, los importes comparativos de dichos negocios no se convierten al tipo de cambio del presente ejercicio, sino que se reexpresan utilizando el índice general de precios aplicado a las cifras comparativas del ejercicio anterior, de acuerdo con la NIC 29.

A la fecha de los presentes estados financieros consolidados, la Sociedad se encuentra en proceso de evaluar los efectos de la aplicación de estas modificaciones.

## 3. FUENTES CLAVE DE INCERTIDUMBRE EN LAS ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere la elaboración y consideración, por parte de la Dirección del Grupo, de juicios, estimaciones y supuestos contables significativos que impactan en los saldos informados de activos y pasivos, ingresos y gastos, así como en la determinación y revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa. En este sentido, las incertidumbres

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
Por Comisión Fiscalizadora

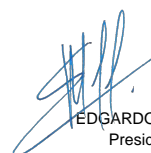


ISABEL CAAMAÑO  
Síndico Titular  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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

asociadas con las estimaciones y supuestos adoptados podrían dar lugar en el futuro a resultados finales que podrían diferir de dichas estimaciones y requerir de ajustes significativos a los saldos informados de los activos y pasivos afectados.

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

Las propiedades de inversión, incluyendo los inmuebles clasificados como propiedades de inversión en construcción, se encuentran medidas a su valor razonable. Dicho valor fue determinado por la Dirección del Grupo sobre la base de las valuaciones realizadas por BACRE S.A. (NEWMARK), tasador independiente con reconocida experiencia y trayectoria profesional en el mercado inmobiliario.

Las valuaciones fueron efectuadas mediante la metodología de comparación de mercado, que consiste en el análisis de operaciones y ofertas de inmuebles comparables, ajustadas en función de atributos relevantes tales como ubicación, superficie, características técnicas, estado, uso y condiciones de mercado, determinándose el valor a partir del precio unitario por metro cuadrado vendible. En aquellos casos en que se identificó un rango de valores razonables, la Dirección del Grupo adoptó, con criterio conservador, el valor mínimo del rango informado, decisión respaldada en evaluaciones técnicas propias y en su conocimiento del mercado y de las características particulares de los activos.

De acuerdo con la jerarquía de valor razonable, la medición de las propiedades de inversión se clasifica dentro del Nivel 3, dado que utiliza inputs no observables directamente en mercados activos, basados en supuestos y estimaciones que reflejan las condiciones del mercado a la fecha de valuación.

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

Edificio	m2 rentables <sup>(1)</sup>	Valor del m2	Valor razonable en U\$S	Tipo de cambio	Valor razonable en ARS
Centro Empresarial Libertador	60.222	5.589	336.550.000	1.419,54 <sup>(2)</sup>	477.746
Centro Empresarial Núñez	25.561	5.496	140.485.000	1.419,54 <sup>(2)</sup>	199.424
955 Belgrano Office	30.506	3.543	108.070.000	1.419,54 <sup>(2)</sup>	153.409
Madero Office	3.684	4.489	16.533.000	1.419,54 <sup>(2)</sup>	23.469
Inmueble ubicado en 639 West 46 Street	2.322	7.752	18.000.000	1.370,00 <sup>(3)</sup>	24.660
Inmueble ubicado en 512 West 22nd Street	16.030	15.845	254.000.000	1.370,00 <sup>(3)</sup>	347.980
One Union Square South Luxury Apartments	16.165	12.991	210.000.000	1.370,00 <sup>(3)</sup>	287.700

(1) Los m2 son valores aproximados.

(2) El grupo utilizó para la conversión a pesos de los inmuebles el tipo de cambio MEP según ámbito financiero al 28 de febrero de 2026.

(3) Tipo de cambio utilizado para la conversión de las sociedades subsidiarias según IAS 21

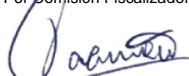
Durante el ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2026, estos activos se categorizan dentro del Nivel 3 de jerarquía y no hubo transferencias a y desde el Nivel 3 según la IFRS 13.

El terreno ubicado en Av. del Libertador 7172 fue valuado a valor razonable considerando su condición de terreno para desarrollo inmobiliario y su potencial edificable, determinado mediante la metodología de comparables de mercado aplicada por un tasador independiente. A los efectos de su registración contable, la Sociedad adoptó el valor mínimo del rango informado, reconociendo un valor razonable de U\$S 32.400.000, sobre la base de la tasación utilizada como sustento para su medición contable

El terreno ubicado en Av. del Libertador 7055 fue valuado a valor razonable considerando su condición de terreno para desarrollo inmobiliario y su potencial edificable, determinado mediante la metodología de comparables de mercado aplicada por un tasador independiente. A los efectos de su registración contable, la Sociedad adoptó el valor mínimo del rango informado, reconociendo un valor razonable de U\$S 71.370.000, sobre la base de la tasación utilizada como sustento para su medición contable.

El terreno ubicado en 638 West 47 Street, de Nueva York se medió 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"). El valor razonable de mercado de esta propiedad ascendió a U\$S 4.600.000.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
Por Comisión Fiscalizadora

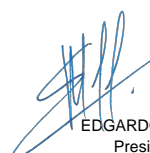


ISABEL CAAMAÑO  
Síndico Titular  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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

### 3.1. 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: aquellos derivados de precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos;
- Datos de entrada de Nivel 2: aquellos derivados de datos de entrada distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de precios); y
- Datos de entrada de Nivel 3: aquellos derivados de técnicas de valuación que incluyen datos de entrada para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entrada no observables).

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.

### 4. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTO DE OPERACIÓN

la Sociedad revela información financiera que permite evaluar la naturaleza y los efectos financieros de las actividades empresariales en las que participa, así como los entornos económicos en los que opera. (Ver nota 1.1.)

Los segmentos operativos son identificados sobre la base de los informes internos que son revisados para la evaluación del desempeño y la asignación de recursos por el Máximo Responsable de la Toma de Decisiones Operativas (Chief Operating Decision Maker – CODM), función que es ejercida por el Directorio del Grupo.

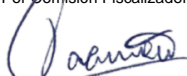
La información presentada por segmento se determina utilizando los mismos criterios contables aplicados en la preparación de los estados financieros consolidados.

#### 4.1. Información financiera por segmento de operación

La información financiera por segmento de operación incluye los ingresos, costos y gastos atribuibles a cada segmento, así como el resultado operativo, y se presenta sobre la base de la información utilizada internamente por el CODM para la toma de decisiones operativas.

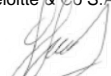
	Argentina – Alquileres comerciales	Estados Unidos – Alquileres comerciales	Estados Unidos – Alquileres residenciales	Otros	Total al 28.02.2026
Ingresos	53.088	17.887	20.874	3.066	94.915
Costos	(3.568)	(3.595)	(4.435)	(1.052)	(12.650)
<b>Ganancia bruta</b>	<b>49.520</b>	<b>14.292</b>	<b>16.439</b>	<b>2.014</b>	<b>82.265</b>
Gastos de administración	(13.701)	(9.827)	(4.202)	(16)	(27.746)
Gastos de comercialización	(1.800)	(651)	(620)	(42)	(3.113)
Otros resultados operativos, netos	(33)	405	889	106	1.367
(Pérdida) Ganancia por revaluación de propiedades de inversión, neta	(92.756)	68.645	16.861	-	(7.250)
Pérdida por revaluación de propiedades de inversión en construcción, neta	(17.404)	-	-	-	(17.404)
Ganancia por venta de propiedades de inversión, neta	236	-	-	-	236
<b>(Pérdida) Ganancia operativa</b>	<b>(75.938)</b>	<b>72.864</b>	<b>29.367</b>	<b>2.062</b>	<b>28.355</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
Por Comisión Fiscalizadora

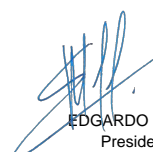


ISABEL CAAMAÑO  
Síndico Titular  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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

### 4.2. Información sobre clientes principales

De acuerdo con el párrafo 34 de la NIIF 8, cuando los ingresos provenientes de transacciones con un único cliente externo representan el 10% o más de los ingresos totales de un segmento, el Grupo debe revelar dicha circunstancia, indicando el importe de los ingresos y el segmento que los genera.

En el ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2026, determinados clientes externos superaron individualmente dicho umbral en el segmento de alquileres comerciales, conforme al siguiente detalle:

En el segmento de alquileres comerciales en Argentina, un cliente generó ingresos por 22.427, representando el 42% de los ingresos totales del segmento.

En el segmento de alquileres comerciales en los Estados Unidos, tres clientes generaron ingresos por 1.847 (10%), 2.569 (14%) y 3.729 (21%), respectivamente, totalizando 8.145, equivalentes al 45% de los ingresos del segmento.

En el segmento de alquileres comerciales en Argentina, durante el ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2025, un cliente generó ingresos por 9.834, representando el 22% de los ingresos del segmento, mientras que en el ejercicio finalizado el 29 de febrero de 2024, un cliente generó ingresos por 10.278, equivalentes al 19% de los ingresos del segmento.

Por su parte, en los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024, ningún cliente considerado individualmente representó el 10% o más de los ingresos del segmento de alquileres comerciales en los Estados Unidos. Asimismo, en los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2026, 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024, ningún cliente considerado individualmente aportó el 10% o más de los ingresos totales correspondientes al segmento residencial en los Estados Unidos.

### 4.3. Información geográfica

La Sociedad desarrolla sus actividades principalmente en Argentina y en los Estados Unidos, siendo los ingresos y activos no corrientes atribuibles a dichas áreas geográficas presentados de acuerdo con la localización de las operaciones subyacentes, conforme a los requerimientos de revelación establecidos por la NIIF 8.

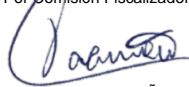
	28.02.2026	%	28.02.2025	%	29.02.2024	%
Argentina	56.154	59%	44.842	65%	55.701	77%
Estados Unidos	38.761	41%	24.108	35%	16.915	23%
<b>Total de ingresos</b>	<b>94.915</b>	<b>100%</b>	<b>68.950</b>	<b>100%</b>	<b>72.616</b>	<b>100%</b>

Los ingresos de Argentina incluyen rentas de oficinas comerciales y el ingreso por administración de consorcios. Los ingresos de Estados Unidos, incluyen rentas de oficinas comerciales y residenciales.

## 5. INGRESOS

Ingresos	28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024
Centro Empresarial Núñez	8.043	-	-
Centro Empresarial Libertador	32.532	30.239	36.846
955 Belgrano Office	11.099	11.884	13.350
Madero Office	1.277	1.614	3.433
344 San Martín	137	29	116
<b>Total ingresos por rentas comerciales en Argentina</b>	<b>53.088</b>	<b>43.766</b>	<b>53.745</b>
Inmueble ubicado en 639 West 46 Street	2.305	837	28
Inmueble ubicado en 512 West 22nd Street	15.582	-	-
<b>Total ingresos por rentas comerciales en Estados Unidos</b>	<b>17.887</b>	<b>837</b>	<b>28</b>
One Union Square South Luxury Apartments	20.874	23.271	16.887
<b>Total ingresos por rentas residencial en Estados Unidos</b>	<b>20.874</b>	<b>23.271</b>	<b>16.887</b>
Ingreso por administración de consorcios	3.066	1.076	1.238
<b>Total ingresos por administración de consorcios</b>	<b>3.066</b>	<b>1.076</b>	<b>1.238</b>
Ingreso por ventas de propiedades	-	-	718
<b>Total ingresos por ventas de propiedades</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>718</b>
<b>Total de ingresos</b>	<b>94.915</b>	<b>68.950</b>	<b>72.616</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
Por Comisión Fiscalizadora

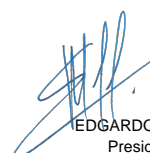


ISABEL CAAMAÑO  
Síndico Titular  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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

### 6. APERTURA DE COSTOS Y GASTOS OPERATIVOS POR FUNCIÓN Y NATURALEZA

	Costos	Gastos de Administración	Gastos de Comercialización	Total al 28.02.2026
Gastos en personal	83	4.096	-	4.179
Honorarios y retribuciones por servicios de terceros	1.472	10.640	62	12.174
Impuestos, tasas y contribuciones	3.948	3.396	1.120	8.464
Honorarios de directores, síndicos y comité auditoría	-	2.232	-	2.232
Mantenimiento	749	2.052	-	2.801
Movilidad y representación	-	590	-	590
Suscripciones, avisos y publicidad	-	7	1.057	1.064
Expensas	2.228	129	-	2.357
Depreciación de propiedad, planta y equipo	-	124	-	124
Amortización de activos intangibles	-	24	-	24
Suministros	-	697	-	697
Luz y teléfono	647	78	-	725
Seguros	1.055	66	-	1.121
Comisiones pagadas	-	636	655	1.291
Terminaciones	2.205	-	-	2.205
Alquileres	-	701	-	701
Diversos	263	2.278	219	2.760
<b>Total al 28.02.2026</b>	<b>12.650</b>	<b>27.746</b>	<b>3.113</b>	<b>43.509</b>

	Costos	Gastos de Administración	Gastos de Comercialización	Total al 28.02.2025
Gastos en personal	-	6.638	-	6.638
Honorarios y retribuciones por servicios de terceros	1.143	9.906	-	11.049
Impuestos, tasas y contribuciones	4.502	4.920	1.839	11.261
Honorarios de directores, síndicos y comité auditoría	-	1.292	-	1.292
Mantenimiento	753	5	-	758
Movilidad y representación	-	386	-	386
Suscripciones, avisos y publicidad	-	318	66	384
Expensas	1.933	327	-	2.260
Depreciación de propiedad, planta y equipo	-	228	-	228
Suministros	-	1.908	-	1.908
Luz y teléfono	273	59	-	332
Seguros	-	492	-	492
Provisión para juicios	-	7	-	7
Comisiones pagadas	-	1.132	-	1.132
Terminaciones	371	-	-	371
Alquileres	-	317	-	317
Diversos	273	357	40	670
<b>Total al 28.02.2025</b>	<b>9.248</b>	<b>28.292</b>	<b>1.945</b>	<b>39.485</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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 11-05-2026  
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

	Costos	Gastos de Administración	Gastos de Comercialización	Total al 29.02.2024
Gastos en personal	-	6.514	-	6.514
Honorarios y retribuciones por servicios de terceros	376	1.626	-	2.002
Impuestos, tasas y contribuciones	28	1.748	1.721	3.497
Honorarios de directores, síndicos y comité auditoría	-	1.458	-	1.458
Mantenimiento	642	6	-	648
Movilidad y representación	-	345	-	345
Suscripciones, avisos y publicidad	-	314	59	373
Expensas	1.645	338	-	1.983
Depreciación de propiedad, planta y equipo	-	160	-	160
Suministros	-	1.406	-	1.406
Luz y teléfono	48	51	-	99
Seguros	-	371	-	371
Provisión para juicios	-	98	-	98
Comisiones pagadas	-	171	498	669
Terminaciones	21	-	-	21
Alquileres	-	333	-	333
Diversos	13	932	24	969
<b>Total al 29.02.2024</b>	<b>2.773</b>	<b>15.871</b>	<b>2.302</b>	<b>20.946</b>

### 7. RESULTADOS FINANCIEROS GENERADOS POR ACTIVOS

	28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024
Resultado por cambios en el valor razonable de las inversiones en activos financieros.	16.612	768	28.798
Intereses	7.317	10.648	15.939
<b>Total</b>	<b>23.929</b>	<b>11.416</b>	<b>44.737</b>

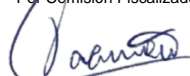
### 8. RESULTADOS FINANCIEROS GENERADOS POR PASIVOS

	28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024
Intereses	(25.163)	(14.151)	(25.324)
Otros	(836)	(1.098)	(984)
<b>Total</b>	<b>(25.999)</b>	<b>(15.249)</b>	<b>(26.308)</b>

### 9. DIFERENCIA DE CAMBIO, NETA

	28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024
Diferencia de cambio originada por obligaciones negociables	(93.393)	(90.531)	(210.512)
Diferencia de cambio originadas en otras partidas	6.893	(2.713)	(137.565)
<b>Total</b>	<b>(86.500)</b>	<b>(93.244)</b>	<b>(348.077)</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
Por Comisión Fiscalizadora

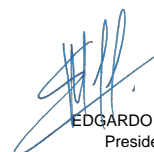


ISABEL CAAMAÑO  
Síndico Titular  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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

### 10. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

	28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024
<b>Activo por impuesto diferido</b>			
Quebrantos impositivos	8.675	20.313	35.743
Provisiones	-	9	15
Propiedades de inversión - Venta y Reemplazo	-	-	12
Intereses activados en propiedades en construcción	-	-	569
Otros	-	5	154
<b>Subtotal</b>	<b>8.675</b>	<b>20.327</b>	<b>36.493</b>
<b>Pasivo por impuesto diferido</b>			
Propiedades de inversión	(322.632)	(315.913)	(409.276)
Propiedades de inversión en construcción	(11.489)	(11.709)	(18.964)
Propiedad, planta y equipo	(193)	(118)	(133)
Deudas financieras	(418)	(494)	(61)
Ajuste por inflación impositivo	(240)	(519)	(2.149)
<b>Subtotal</b>	<b>(334.972)</b>	<b>(328.753)</b>	<b>(430.583)</b>
<b>Pasivo neto por impuesto diferido</b>	<b>(326.297)</b>	<b>(308.426)</b>	<b>(394.090)</b>

La evolución del pasivo neto por impuesto diferido durante los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2026, 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024 se resume del siguiente modo:

	28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024
Pasivo neto por impuesto diferido al inicio del ejercicio	(308.426)	(394.090)	(540.756)
(Cargo) Beneficio a resultado por el impuesto diferido	(15.915)	85.664	146.666
Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero	(1.956)	-	-
<b>Pasivo neto por impuesto diferido al cierre del ejercicio</b>	<b>(326.297)</b>	<b>(308.426)</b>	<b>(394.090)</b>

La conciliación entre el impuesto a las ganancias del estado consolidado del resultado integral Y el que resultaría de aplicar la tasa del impuesto vigente aplicable al Grupo por los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2026, 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024 es la siguiente:

	28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024
Pérdida antes de impuesto a las ganancias	(7.525)	(387.958)	(358.722)
Tasa del impuesto vigente	35%	35%	35%
<b>Resultado del ejercicio a la tasa del impuesto vigente</b>	<b>2.634</b>	<b>135.785</b>	<b>125.553</b>
<b>Ajustes a la tasa del impuesto:</b>			
Diferencias permanentes	(18.549)	(50.121)	21.113
<b>Impuesto a las ganancias</b>	<b>(15.915)</b>	<b>85.664</b>	<b>146.666</b>

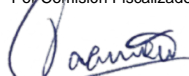
### 11. PÉRDIDA POR ACCIÓN

El resultado por acción básico se calcula de acuerdo con la NIC 33 "Ganancias por acción", dividiendo el resultado atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad por el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el 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:

	28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024
Pérdida neta atribuible a los accionistas de la Sociedad controlante	(23.440)	(285.309)	(213.707)
Promedio ponderado de acciones	390	373	373
<b>Pérdida por acción básica y diluida</b>	<b>(60,23)</b>	<b>(764,90)</b>	<b>(572,94)</b>

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11-05-2026 Por Comisión Fiscalizadora

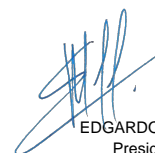


ISABEL CAAMAÑO  
Síndico Titular  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11-05-2026 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

### 12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El movimiento de las propiedades de inversión por los ejercicios finalizados al 28 de febrero de 2026, 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024 es el siguiente

	Centro Empresarial Núñez	Centro Empresarial Libertador	955 Belgrano Office	Madero Office	One Union Square Luxury Apartments	Inmueble ubicado en 639 West 46 Street	Edificio ubicado en 512 West 22nd Street	Total
Valor razonable 01 de marzo de 2023	-	980.549	332.630	181.062	448.606	-	-	1.942.847
Bajas	-	-	-	(113.414)	-	-	-	(113.414)
Resultado por revaluación reconocido en resultados	-	(218.403)	(74.091)	(15.074)	-	-	-	(307.568)
Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero	-	-	-	-	49.115	-	-	49.115
<b>Valor razonable al 29 de febrero de 2024</b>	<b>-</b>	<b>762.146</b>	<b>258.539</b>	<b>52.574</b>	<b>497.721</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.570.980</b>
Altas	207.478	-	-	-	-	-	-	207.478
Resultado por revaluación reconocido en resultados	3.377	(223.244)	(87.779)	(18.040)	(114.953)	-	-	(440.639)
Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero	-	-	-	-	(133.375)	-	-	(133.375)
<b>Valor razonable al 28 de febrero de 2025</b>	<b>210.855</b>	<b>538.902</b>	<b>170.760</b>	<b>34.534</b>	<b>249.393</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.204.444</b>
Altas	-	-	-	-	-	-	283.750	283.750
Bajas	-	-	-	(8.247)	-	-	-	(8.247)
Transferencia de Propiedad de inversión en construcción	-	-	-	-	-	20.245	-	20.245
Resultado por revaluación reconocido en resultados	(11.431)	(61.156)	(17.351)	(2.818)	16.861	4.415	64.230	(7.250)
Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero	-	-	-	-	21.446	-	-	21.446
<b>Valor razonable al 28 de febrero de 2026</b>	<b>199.424</b>	<b>477.746</b>	<b>153.409</b>	<b>23.469</b>	<b>287.700</b>	<b>24.660</b>	<b>347.980</b>	<b>1.514.388</b>

Para mayor información ver nota 3 a los estados financieros consolidados.

### 13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN

El movimiento de las propiedades de inversión en construcción Al 28 de febrero de 2026, 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024 es el siguiente:

	Centro Empresarial Núñez	Terreno Av. Del Libertador 7055	Terreno Av. Del Libertador 7172	Terreno ubicado en 638 West 47 Street	Inmueble ubicado en 639 West 46 Street	Total
Valor razonable 1 de marzo de 2023	158.844	-	-	30.147	-	188.991
Adquisición de terrenos	-	-	38.198	-	25.316	63.514
Costos de construcción	37.044	-	-	-	-	37.044
Capitalización de intereses	3.300	-	-	-	-	3.300
Resultado por revaluación reconocido en resultados	(14.996)	-	-	-	-	(14.996)
Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero	-	-	-	15.393	-	15.393
<b>Valor razonable al 29 de febrero de 2024</b>	<b>184.192</b>	<b>-</b>	<b>38.198</b>	<b>45.540</b>	<b>25.316</b>	<b>293.246</b>

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11-05-2026 Por Comisión Fiscalizadora

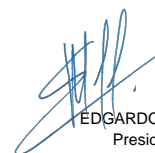


ISABEL CAAMAÑO  
Síndico Titular  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11-05-2026 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

	Centro Empresarial Núñez	Terreno Av. Del Libertador 7055	Terreno Av. Del Libertador 7172	Terreno ubicado en 638 West 47 Street	Inmueble ubicado en 639 West 46 Street	Total
Costos de construcción	91.861	-	4.687	-	11.115	107.663
Resultado por revaluación reconocido en resultados	-	-	-	17.118	-	17.118
Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero	-	-	-	(31.940)	(6.695)	(38.635)
Transferencia a Propiedad de inversión	(276.053)	-	-	-	-	(276.053)
Ajuste por Inflación por medición inicial al costo	-	-	11.107	-	-	11.107
<b>Valor razonable al 28 de febrero de 2025</b>	-	-	53.992	30.718	29.736	114.446
Adquisición de terrenos	-	115.405	-	-	-	115.405
Costos de construcción	-	-	2.575	-	-	2.575
Resultado por revaluación reconocido en resultados	-	(14.092)	(3.312)	-	-	(17.404)
Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero	-	-	-	(24.416)	(9.491)	(33.907)
Transferencia a Propiedad de inversión	-	-	-	-	(20.245)	(20.245)
<b>Valor razonable al 28 de febrero de 2026</b>	-	101.313	53.255	6.302	-	160.870

Las propiedades de inversión en construcción se midieron al costo histórico, debido a que su valor razonable 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.

### 14. OTROS CRÉDITOS

#### 14.1. FINANCIEROS

	28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024
<b>No corrientes</b>			
Préstamos al personal	118	140	1
Créditos varios	248	-	-
<b>Total</b>	366	140	1
<b>Corrientes</b>			
Fondos en garantía	4.404	2.344	8.031
Anticipos a Proveedores	2.084	1.683	3.274
Préstamos al personal	39	-	-
Créditos varios	607	-	-
<b>Total</b>	7.134	4.027	11.305

#### 14.2. NO FINANCIEROS

	28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024
<b>No corrientes</b>			
Créditos varios	36	-	-
Costos diferidos de arrendamientos	4.900	10.130	13.291
<b>Total</b>	4.936	10.130	13.291
<b>Corrientes</b>			
Anticipos Honorarios ad referendum	-	-	8.837
Créditos varios	-	354	17.019
<b>Total</b>	-	354	25.856

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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 11-05-2026  
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

### 15. CRÉDITOS Y CARGAS FISCALES

#### 15.1. CRÉDITOS FISCALES

	28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024
<b>No corrientes</b>			
Impuesto al Valor Agregado	-	4	6
Anticipo Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	-	92	153
Saldo a Favor Impuesto a las ganancias	-	-	630
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>96</b>	<b>789</b>
<b>Corrientes</b>			
Impuesto al Valor Agregado	-	85	389
Impuesto a las ganancias retenidos por terceros	2.961	2.171	1.210
Saldo a Favor de Impuesto a las ganancias	1.779	1.091	-
Otros Créditos Fiscales	-	114	159
<b>Total</b>	<b>4.740</b>	<b>3.461</b>	<b>1.758</b>

#### 15.2. CARGAS FISCALES

	28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024
<b>Corrientes</b>			
Provisión Bienes personales, acciones y participaciones	4.805	3.650	471
Impuesto al Valor Agregado	685	-	419
Ingresos Brutos a pagar	75	-	113
Planes de Pago de refinanciación	-	-	2
Diversos	-	-	78
<b>Total</b>	<b>5.565</b>	<b>3.650</b>	<b>1.083</b>

### 16. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

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

	28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024
<b>Corrientes</b>			
Deudores por alquileres	5.341	2.255	13.959
<b>Total</b>	<b>5.341</b>	<b>2.255</b>	<b>13.959</b>

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

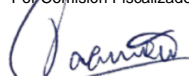
#### 16.2. INVERSIONES EN ACTIVOS FINANCIEROS

	28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024
<b>Corrientes</b>			
Bonos	24.953	101.401	131.366
Obligaciones Negociables	-	5.120	21.340
Letras del Estado	5.981	2.066	-
Fondos comunes de inversión	30.645	33.678	106.886
<b>Total</b>	<b>61.579</b>	<b>142.265</b>	<b>259.592</b>

#### 16.3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO


	28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024
<b>Corrientes</b>			
Efectivo en caja y bancos	6.728	7.447	3.390
Inversiones a corto plazo	1.529	1.690	-
<b>Total</b>	<b>8.257</b>	<b>9.137</b>	<b>3.390</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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 11-05-2026  
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



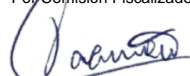
EDGARDO KHAFIF  
Presidente

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

### 16.4. DEUDAS FINANCIERAS

	Tasa	Vencimiento	28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024
<b>No corrientes</b>					
Capital	8,50%	03.2027	-	13.903	111.530
Costos diferidos			-	(535)	(737)
<b>Obligaciones negociables Clase 4</b>			<b>-</b>	<b>13.368</b>	<b>110.793</b>
Capital	8,25%	04.2030	80.624	81.908	108.539
Costos diferidos			(416)	(510)	(597)
<b>Obligaciones negociables Clase 5</b>			<b>80.208</b>	<b>81.398</b>	<b>107.942</b>
Capital	5,98%	04.2026	-	4.904	-
Costos diferidos			-	(17)	(4)
<b>Obligaciones negociables Clase 6</b>			<b>-</b>	<b>4.887</b>	<b>(4)</b>
Capital	8,50%	12.2032	69.161	70.263	-
Costos diferidos			(444)	(474)	-
<b>Obligaciones negociables Clase 7</b>			<b>68.717</b>	<b>69.789</b>	<b>-</b>
Hipoteca a pagar			333.725	162.167	217.558
Deuda financiera garantizada (acciones preferidas)			-	-	16.406
Préstamos bancarios	8,50%	01.2030	28.400	11.758	-
Costos diferidos			(803)	(17)	-
<b>Subtotal otros</b>			<b>361.322</b>	<b>173.908</b>	<b>233.964</b>
<b>Total</b>			<b>510.247</b>	<b>343.350</b>	<b>452.695</b>
<b>Corrientes</b>					
Capital	7,25%	03.2024	-	-	67.127
Costos diferidos			-	-	(702)
Intereses			-	-	2.163
<b>Obligaciones negociables Clase 3</b>			<b>-</b>	<b>-</b>	<b>68.588</b>
Capital	8,50%	03.2027	13.684	-	-
Costos diferidos			(332)	-	-
Intereses			378	385	3.081
<b>Obligaciones negociables Clase 4</b>			<b>13.730</b>	<b>385</b>	<b>3.081</b>
Intereses			2.328	2.366	3.134
<b>Obligaciones negociables Clase 5</b>			<b>2.328</b>	<b>2.366</b>	<b>3.134</b>
Capital	5,98%	10.2025	-	4.761	-
Capital	5,98%	04.2026	4.828	4.761	-
Costos diferidos			(1)	(32)	-
Intereses			111	333	-
<b>Obligaciones negociables Clase 6</b>			<b>4.938</b>	<b>9.823</b>	<b>-</b>
Capital	8,50%	12.2032	-	-	-
Intereses			1.306	1.324	-
<b>Obligaciones negociables Clase 7</b>			<b>1.306</b>	<b>1.324</b>	<b>-</b>
Deudas bancarias			-	281	1
<b>Préstamos bancarios</b>			<b>-</b>	<b>281</b>	<b>1</b>
Intereses devengados a pagar			1.007	-	-
<b>Subtotal otros</b>			<b>1.007</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>			<b>23.309</b>	<b>14.179</b>	<b>74.804</b>

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11-05-2026 Por Comisión Fiscalizadora

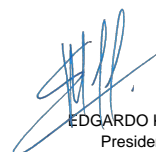


ISABEL CAAMAÑO  
Síndico Titular  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11-05-2026 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

### 16.4.1. Conciliación de la deuda financiera (corriente y no corriente) que surgen de la actividad de financiación del estado de flujo de efectivo:

	28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024
Saldo al inicio del ejercicio	357.529	527.499	476.015
Toma de deudas financieras <sup>(1)</sup>	206.500	11.758	-
Pagos de Capital <sup>(1)</sup>	(8.032)	(39.865)	(28.490)
Pago de intereses <sup>(1)</sup>	(26.590)	(13.784)	(3.991)
Intereses devengados <sup>(2)</sup>	15.933	3.084	6.215
Diferencia de cambio y otros resultados financieros generados en el ejercicio, neto del efecto de la inflación <sup>(2)</sup>	(11.784)	(131.163)	77.750
<b>Total</b>	<b>533.556</b>	<b>357.529</b>	<b>527.499</b>

(1) Importes incluidos en las actividades de financiación.

(2) Importes que no significaron movimiento de efectivo.

### 16.4.2. Programa global de emisión de ONs

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

Al 1 de marzo de 2020 la Sociedad contaba con las siguientes clases de Obligaciones Negociables en circulación, emitidas bajo el Programa Global de emisión de Obligaciones Negociables a corto, mediano o largo plazo: (i) Obligaciones Negociables clase 2 por un valor nominal de U\$S 38.917.000; y (ii) Obligaciones Negociables clase 3 por un valor nominal de U\$S 119.729.840.

Con fecha 2 de abril de 2020, la Sociedad ofreció a los tenedores de la clase 2 (por la totalidad de la clase) y a los tenedores de la clase 3 (por hasta U\$S 40.000.00) un canje voluntario por nuevas obligaciones negociables, la clase 4. En consecuencia, lanzó en Nueva York, en canje de su deuda y por un monto total de hasta U\$S 78.917.000, nuevos títulos cuyos vencimientos se producirá en mayo de 2027. La tasa anual de interés se mantuvo en el 8,5%.

La Sociedad no pagó prima alguna por el canje voluntario anticipado de esta deuda. La contraprestación consistió en entregar U\$S 1 de valor nominal de las Obligaciones Negociables de la clase 4 por cada U\$S 1 correspondiente a las de la clase 2 y clase 3. Los intereses de la clase 4 de las Obligaciones Negociables, emitida bajo la ley del Estado de Nueva York, son pagados en forma semestral el 4 de mayo y el 4 de noviembre de cada año.

Los tenedores del 78,38% del valor nominal de las Obligaciones Negociables de la clase 2 y los tenedores del 69,60% del valor nominal ofrecido de las Obligaciones Negociables de la clase 3 aceptaron ingresar al canje.

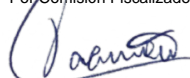
En Asamblea General Ordinaria del 30 de junio de 2020, y con relación al Programa, se decidió: (i) aumentar el monto máximo del Programa por la suma de hasta 350.000.000 dólares estadounidenses, por lo que el monto total del Programa en circulación en todo momento ascendería hasta la suma de U\$S 600.000.000 (o su equivalente en otras monedas); (ii) se amplió el plazo de vigencia del Programa por cinco (5) años adicionales; y (iii) se autorizó la revisión de los términos y condiciones del Programa, facultando al Directorio a determinar los términos y condiciones del Programa y las series a emitir, incluyendo época, precio, monto, forma y condiciones de pago, y realizar cualquier otro acto que sea necesario en el marco del Programa y las obligaciones negociables a emitirse bajo el mismo.

En Acta de Directorio del 3 de septiembre de 2020 se resolvió el aumento del monto máximo del Programa a un valor nominal en circulación de hasta U\$S 500.000.000 (o su equivalente en otras monedas) y la prórroga del Programa por cinco años, trámite que ha sido presentado ante la CNV.

El 10 de julio de 2021 la Sociedad efectuó el pago del 50% restante del capital, por la suma de U\$S 4.206.500, a los tenedores de las obligaciones negociables de la clase 2.

Con fecha 17 de marzo de 2023, la Sociedad ofreció a los tenedores de la clase 3 (por la totalidad de la clase) un canje voluntario por nuevas obligaciones negociables, la clase 5. En consecuencia, lanzó en Nueva York, en canje de su deuda y por un monto total de hasta U\$S 91.891.840, un nuevo título cuyo vencimiento se producirá en abril de 2030. La tasa anual de interés de la Clase 5 fue del 8,25%.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
Por Comisión Fiscalizadora

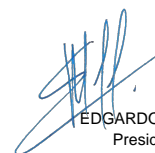


ISABEL CAAMAÑO  
Síndico Titular  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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

La Sociedad no pagó prima alguna por el canje voluntario anticipado de esta deuda. La contraprestación consistió en entregar U\$S 1 de valor nominal de las Obligaciones Negociables de la clase 5 por cada U\$S 1 correspondiente a la de la clase 3. Los intereses de la clase 5 de las Obligaciones Negociables, emitida bajo la ley del Estado de Nueva York, son pagados en forma semestral el 24 de abril y el 24 de octubre de cada año.

Los tenedores del 61,80% del valor nominal de las Obligaciones Negociables de la clase 3 aceptaron ingresar al canje.

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

Con fecha 3 de abril de 2024, el Directorio aprobó la emisión de la clase 6 de Obligaciones Negociables bajo el programa, por un monto de U\$S 10.000.000. Los colocadores locales recibieron órdenes de compra irrevocables desde el 4 hasta el 8 de abril de 2024. Finalmente, el 11 de abril de 2024 fue suscripta la totalidad de la emisión de U\$S 10.000.000 en obligaciones negociables, a una tasa de 5,98% nominal anual.

Los intereses serán pagaderos el 11 de octubre y 11 de abril de cada año, comenzando el 11 de octubre de 2024. El capital de las Obligaciones Negociables se abonará en 3 cuotas en las siguientes fechas: (i) el 11 de abril de 2025, una suma equivalente al 33% del capital original de las Obligaciones Negociables, (ii) el 11 de octubre de 2025, una suma equivalente al 33% del capital original de las Obligaciones Negociables, y (iii) en la Fecha de Vencimiento, es decir, el 11 de abril de 2026, una suma equivalente al 34% del capital original de las Obligaciones Negociables.

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

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

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

Con fecha 13 de abril de 2026, la Sociedad procedió a la cancelación total de las Obligaciones Negociables Clase 6, conforme al calendario original de vencimientos previsto en el programa de emisión. En dicha fecha se efectuó el pago íntegro del capital e intereses devengados, cancelándose un saldo de capital de U\$S 3.400.000, correspondiente a un instrumento que devengaba intereses a una tasa nominal anual del 5,98%.

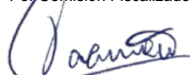
Asimismo, con fecha 6 de abril de 2026, el Directorio de la Sociedad aprobó el rescate total anticipado y la precancelación de las Obligaciones Negociables Clase 4 por un monto de U\$S 9.636.737, más los intereses devengados y no pagados a la fecha de amortización. Las mencionadas Obligaciones Negociables tenían vencimiento original el 4 de mayo de 2027, y el rescate está previsto para ser realizado a partir del 15 de mayo de 2026, conforme a lo establecido en el contrato de emisión.

Al 28 de febrero de 2026, el saldo de capital pendiente y en circulación era el siguiente:

CLASE	VALOR NOMINAL U\$S <sup>(1)</sup>	ARS	TASA ANUAL
4	9.636.737	13.684	8,50%
5	56.777.276	80.264	8,25%
6	3.400.000	4.828	5,98%
7	48.705.263	69.161	8,50%
<b>Total</b>	<b>118.519.276</b>	<b>167.937</b>	

(1) Los fondos provenientes por la emisión de las obligaciones negociables han sido 100% afectados.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
Por Comisión Fiscalizadora

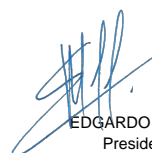


ISABEL CAAMAÑO  
Síndico Titular  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, el saldo de capital pendiente y en circulación era el siguiente:

CLASE	VALOR NOMINAL U\$S	ARS	TASA ANUAL
4	9.636.737	13.684	8,50%
5	56.777.276	80.264	8,25%
7	48.705.263	69.161	8,50%
<b>Total</b>	<b>115.119.276</b>	<b>163.109</b>	

Los términos y condiciones que rigen a todas las Obligaciones Negociables mencionadas en la presente nota requieren que la Sociedad mantenga determinados ratios financieros e incluye obligaciones de no hacer que limiten la capacidad de la Sociedad y sus subsidiarias de, entre otras cosas, incurrir en deuda adicional, pagar dividendos y realizar otros pagos restringidos, establecer límites a los dividendos y a otros pagos por parte de las subsidiarias restringidas de la Sociedad, incurrir en gravámenes, realizar ciertas inversiones, vender activos fuera del giro ordinario de los negocios, realizar operaciones con afiliadas, y fusionarse en forma propiamente dicha o por absorción o transferir todos o sustancialmente todos sus activos.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados y al 28 de febrero de 2026, 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024, la Sociedad ha cumplido con las ratios financieras y con las obligaciones mencionadas precedentemente.

### 16.5. INFORMACIÓN SOBRE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

#### 16.5.1. Valores razonables de activos y pasivos financieros

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

El valor razonable de los activos y pasivos financieros es 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 en la fecha de medición. 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 equivalente al valor razonable.

El valor razonable de los instrumentos financieros surge de su cotización en un mercado activo (Nivel 1).

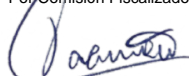
#### 16.5.2. Jerarquías de valores razonables

El Grupo utiliza, según la IFRS13, la siguiente jerarquía para la determinación del valor razonable de sus instrumentos financieros medidos por su valor razonable:

- Nivel 1: aquellos derivados de precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2: aquellos derivados de datos de entrada distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de precios); y
- Nivel 3: aquellos derivados de técnicas de valuación que incluyen datos de entrada para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entrada no observables).

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
Por Comisión Fiscalizadora

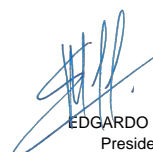


ISABEL CAAMAÑO  
Síndico Titular  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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

Los activos y pasivos financieros al 28 de febrero de 2026 son los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	28.02.2026
		<b>Nivel 1</b>	
Préstamos al personal	157	-	157
Créditos varios	855	-	855
Fondos en garantía	4.404	-	4.404
Anticipos a Proveedores	2.084	-	2.084
Deudores por alquileres	5.341	-	5.341
Letras	-	5.981	5.981
Fondos Comunes de Inversión	-	30.645	30.645
Bonos	-	24.953	24.953
Efectivo en caja y bancos	6.728	-	6.728
Inversiones a corto plazo	1.529	-	1.529
<b>Total al 28.02.2026</b>	<b>21.098</b>	<b>61.579</b>	<b>82.677</b>

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	28.02.2026
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	27.401	-	27.401
Obligaciones negociables	163.469	-	163.469
Costos diferidos	(1.995)	-	(1.995)
Intereses devengados a pagar de las Obligaciones negociables	9.957	-	9.957
Deudas bancarias	89.440	-	89.440
Hipoteca a pagar	333.725	-	333.725
<b>Total al 28.02.2026</b>	<b>621.997</b>	<b>-</b>	<b>621.997</b>

Los activos y pasivos financieros al 28 de febrero de 2025 son los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	28.02.2025
		<b>Nivel 1</b>	
Préstamos al personal	140	-	140
Créditos varios	-	-	-
Fondos en garantía	2.344	-	2.344
Anticipos a Proveedores	1.683	-	1.683
Deudores por alquileres	2.255	-	2.255
Letras	-	2.066	2.066
Fondos Comunes de Inversión	-	33.678	33.678
Bonos	-	101.401	101.401
Obligaciones Negociables	-	5.120	5.120
Efectivo en caja y bancos	7.447	-	7.447
Inversiones a corto plazo	1.690	-	1.690
<b>Total al 28.02.2025</b>	<b>15.559</b>	<b>142.265</b>	<b>157.824</b>

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11-05-2026 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 11-05-2026 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**

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	28.02.2025
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	20.398	-	20.398
Obligaciones negociables	180.500	-	180.500
Costos diferidos	(1.585)	-	(1.585)
Intereses devengados a pagar de las Obligaciones negociables	4.411	-	4.411
Deudas bancarias	12.039	-	12.039
Hipoteca a pagar	162.167	-	162.167
<b>Total al 28.02.2025</b>	<b>377.930</b>	<b>-</b>	<b>377.930</b>

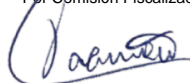
Los activos y pasivos financieros al 29 de febrero de 2024 son los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	29.02.2024
		<b>Nivel 1</b>	
Préstamos al personal	1		1
Fondos en garantía	8.031		8.031
Anticipos a Proveedores	3.274		3.274
Deudores por alquileres	13.959		13.959
Fondos Comunes de Inversión	-	106.886	106.886
Bonos	-	131.366	131.366
Obligaciones Negociables	-	21.340	21.340
Efectivo en caja y bancos	3.390		3.390
Inversiones a corto plazo	-		-
<b>Total al 29.02.2024</b>	<b>28.655</b>	<b>259.592</b>	<b>288.247</b>

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	29.02.2024
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	6.127	-	6.127
Obligaciones negociables	287.196	-	287.196
Costos diferidos	(2.037)	-	(2.037)
Intereses devengados a pagar de las Obligaciones negociables	8.378	-	8.378
Deudas bancarias	46.994	-	46.994
Hipoteca a pagar	217.559	-	217.559
<b>Total al 29.02.2024</b>	<b>564.217</b>	<b>-</b>	<b>564.217</b>

Durante los ejercicios finalizado el 28 de febrero de 2026, 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024 no existen ni hubo transferencias entre las jerarquías de valor razonable de Nivel 1 y Nivel 2, como así tampoco transferencias a y desde el Nivel 3.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11-05-2026 por Comisión Fiscalizadora

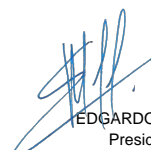


ISABEL CAAMAÑO  
Síndico Titular  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11-05-2026 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

Los ingresos, gastos, las ganancias y pérdidas de los instrumentos financieros para los ejercicios finalizados al 28 de febrero de 2026, 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024 pueden ser imputados a las siguientes categorías

	Activos / Pasivos financieros a costo amortizado	Activos / Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	28.02.2026
Resultado por tenencia y compra- venta de títulos	-	16.612	16.612
Intereses ganandos	7.317	-	7.317
Intereses perdidos	(25.163)	-	(25.163)
Otros	(836)	-	(836)
Diferencia de cambio originada por obligaciones negociables	(93.393)	-	(93.393)
Diferencia de cambio originadas en otras partidas	6.893	-	6.893
<b>Total al 28.02.2026</b>	<b>(105.182)</b>	<b>16.612</b>	<b>(88.570)</b>

	Activos / Pasivos financieros a costo amortizado	Activos / Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	28.02.2025
Resultado por tenencia y compra- venta de títulos	-	768	768
Intereses ganandos	10.648	-	10.648
Intereses perdidos	(14.151)	-	(14.151)
Otros	(1.098)	-	(1.098)
Diferencia de cambio originada por obligaciones negociables	(90.531)	-	(90.531)
Diferencia de cambio originadas en otras partidas	(2.713)	-	(2.713)
<b>Total al 28.02.2025</b>	<b>(97.845)</b>	<b>(768)</b>	<b>(97.077)</b>

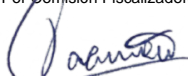
	Activos / Pasivos financieros a costo amortizado	Activos / Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	29.02.2024
Resultado por tenencia y compra- venta de títulos	-	28.798	28.798
Intereses ganandos	15.939	-	15.939
Intereses perdidos	(25.324)	-	(25.324)
Otros	(984)	-	(984)
Diferencia de cambio originada por obligaciones negociables	(210.512)	-	(210.512)
Diferencia de cambio originadas en otras partidas	(137.565)	-	(137.565)
<b>Total al 29.02.2024</b>	<b>(358.446)</b>	<b>28.798</b>	<b>(329.648)</b>

### 16.6. DEUDAS COMERCIALES Y OTRAS DEUDAS

	28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024
<b>Corrientes</b>			
Deudas Comerciales	20.617	11.565	582
Provisión Gastos a pagar	1.317	250	47
<b>Total</b>	<b>21.934</b>	<b>11.815</b>	<b>629</b>

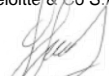
Los términos y las condiciones de los pasivos detallados precedentemente son las siguientes: (i) las deudas comerciales no devengan intereses y normalmente se cancelan dentro de los 60 días, y (ii) las otras cuentas por pagar no devengan intereses y su plazo promedio de cancelación es de 90 días

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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 11-05-2026  
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

### 16.7. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

	28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024
<b>No Corrientes</b>			
Deudas diversas	248	-	-
Depósitos en garantía	729	1.691	2.678
<b>Total</b>	<b>977</b>	<b>1.691</b>	<b>2.678</b>

	28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024
<b>Corrientes</b>			
Deudas compra terreno Av. Libertador 7172	-	-	30.587
Deudas compra terreno Av. Libertador 7055	61.040	-	-
Anticipo por venta de inmuebles	-	4.973	-
Alquileres cobrados por adelantado	1.225	258	1.047
Depósitos en garantía	2.070	1.664	1.777
Otras deudas	1.195	-	-
<b>Total</b>	<b>65.530</b>	<b>6.895</b>	<b>33.411</b>

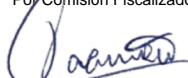
### 16.8. VENCIMIENTO DE LOS PASIVOS FINANCIEROS

	28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024
Sin vencimiento	-	-	-
Vencimiento			
Hasta 3 meses	59.736	16.836	75.434
3 a 6 meses	-	1.327	30.587
6 a 9 meses	-	7.829	-
9 a 12 meses	-	-	-
1 a 2 años	13.352	21.859	16.405
2 a 3 años	-	13.368	-
3 a 4 años	333.725	-	110.793
4 a 5 años	80.208	162.167	-
Más de 5 años	134.976	154.544	330.998
<b>Total</b>	<b>621.997</b>	<b>377.930</b>	<b>564.217</b>

	Hasta 3 meses	de 3 a 12 meses	1 a 5 años	más de 5 años	Total al 28.02.2026
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	22.182	-	-	5.219	27.401
Obligaciones negociables	-	-	94.308	69.161	163.469
Costos diferidos	(803)	-	(748)	(444)	(1.995)
Intereses devengados a pagar de las Obligaciones negociables	9.957	-	-	-	9.957
Deudas bancarias	28.400	-	-	61.040	89.440
Hipoteca a pagar	-	-	333.725	-	333.725
<b>Total pasivos financieros al 28.02.2026</b>	<b>59.736</b>	<b>-</b>	<b>427.285</b>	<b>134.976</b>	<b>621.997</b>

	Hasta 3 meses	de 3 a 12 meses	1 a 5 años	más de 5 años	Total al 28.02.2025
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	11.810	-	5.231	3.357	20.398
Obligaciones negociables	4.761	4.761	18.807	152.171	180.500
Costos diferidos	(16)	(16)	(569)	(984)	(1.585)
Intereses devengados a pagar de las Obligaciones negociables	-	4.411	-	-	4.411
Deudas bancarias	281	-	11.758	-	12.039
Hipoteca a pagar	-	-	162.167	-	162.167
<b>Total pasivos financieros al 28.02.2025</b>	<b>16.836</b>	<b>9.156</b>	<b>197.394</b>	<b>154.544</b>	<b>377.930</b>

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11-05-2026 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 11-05-2026 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

	Hasta 3 meses	de 3 a 12 meses	1 a 5 años	más de 5 años	Total 29.02.2024
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	631	-	-	5.496	6.127
Obligaciones negociables	67.127	-	111.530	108.539	287.196
Costos diferidos	(702)	-	(738)	(597)	(2.037)
Intereses devengados a pagar de las Obligaciones negociables	8.378	-	-	-	8.378
Deudas bancarias	-	30.587	16.406	1	46.994
Hipoteca a pagar	-	-	-	217.559	217.559
<b>Total pasivos financieros 29.02.2024</b>	<b>75.434</b>	<b>30.587</b>	<b>127.198</b>	<b>330.998</b>	<b>564.217</b>

### 17. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

	28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024
<b>No Corrientes</b>			
Fondos de reparo	-	-	22
Deudas con los consorcios	-	799	1.103
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>799</b>	<b>1.125</b>

### 18. ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

	Monto (en millones)	Moneda	Cambio vigente	28.02.2026 Monto en pesos	28.02.2025 Monto en pesos	29.02.2024 Monto en pesos
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>						
Caja en U\$S	3,6	U\$S	1.370,00	4.927	-	1
Bancos en U\$S	0,1	U\$S	1.370,00	145	651	1.179
Bonos	18,2	U\$S	1.370,00	24.953	101.401	131.365
Fondos comunes de inversión	22,4	U\$S	1.370,00	30.645	-	38.727
Obligaciones negociables	-	U\$S	1.370,00	-	5.120	21.341
<b>Total del activo corriente en moneda extranjera</b>	<b>44,3</b>			<b>60.670</b>	<b>107.172</b>	<b>192.613</b>
<b>Total del activo en moneda extranjera</b>	<b>44,3</b>			<b>60.670</b>	<b>107.172</b>	<b>192.613</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>						
Capital de las Obligaciones negociables Clase 4	-	U\$S	1.420,00	-	13.903	111.530
Capital de las Obligaciones negociables Clase 5	56,8	U\$S	1.420,00	80.624	81.908	108.539
Capital de las Obligaciones negociables Clase 6	3,4	U\$S	1.420,00	4.828	4.904	-
Capital de las Obligaciones negociables Clase 7	48,7	U\$S	1.420,00	69.161	70.263	-
Deuda financiera garantizada (acciones preferidas)	-	U\$S	1.420,00	-	-	16.406
Deudas bancarias	19,4	U\$S	1.420,00	27.597	11.758	-
Hipoteca a pagar	244,3	U\$S	1.370,00	334.702	162.167	217.559
Depósitos en garantía	0,5	U\$S	1.420,00	729	1.692	2.677
<b>Total del pasivo no corriente en moneda extranjera</b>	<b>373,1</b>			<b>517.641</b>	<b>346.595</b>	<b>456.711</b>

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
Por Comisión Fiscalizadora

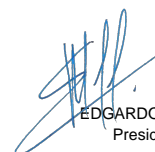


ISABEL CAAMAÑO  
Síndico Titular  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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

	Monto (en millones)	Moneda	Cambio vigente	28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024
				Monto en pesos	Monto en pesos	Monto en pesos
<b>PASIVO CORRIENTE</b>						
Capital de las Obligaciones negociables Clase 3	-	U\$\$	1.420,00	-	-	67.127
Intereses devengados a pagar de de las Obligaciones negociables Clase 3	-	U\$\$	1.420,00	-	-	2.163
Capital de las Obligaciones negociables Clase 4	9,6	U\$\$	1.420,00	13.684		
Intereses devengados a pagar de de las Obligaciones negociables Clase 4	0,3	U\$\$	1.420,00	378	385	3.081
Intereses devengados a pagar de de las Obligaciones negociables Clase 5	1,6	U\$\$	1.420,00	2.328	2.366	3.134
Capital de las Obligaciones negociables Clase 6	3,4	U\$\$	1.420,00	4.828	9.521	-
Intereses devengados a pagar de de las Obligaciones negociables Clase 6	0,1	U\$\$	1.420,00	111	333	-
Intereses devengados a pagar de de las Obligaciones negociables Clase 7	0,9	U\$\$	1.420,00	1.306	1.327	-
Depósitos en garantía	1,5	U\$\$	1.420,00	2.070	1.664	1.777
<b>Total del pasivo corriente en moneda extranjera</b>	<b>17,4</b>			<b>24.705</b>	<b>15.596</b>	<b>77.282</b>
<b>Total del pasivo en moneda extranjera</b>	<b>390,5</b>			<b>542.346</b>	<b>362.191</b>	<b>533.993</b>

Para las cuentas de activos se utilizó el tipo de cambio comprador según billete banco nación al 28 de febrero de 2026 que fue de 1.370

Para las cuentas de pasivo se utilizó el tipo de cambio vendedor según billete banco nación al 28 de febrero de 2026, que fue de 1.420

### 19. CAPITALIZACIÓN Y ENDEUDAMIENTO

	28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024
Deuda a corto plazo - No garantizadas <sup>(1)</sup>	116.426	37.402	111.162
Deuda a largo plazo – Garantizadas <sup>(2)</sup>	-	12.330	13.536
Deuda a largo plazo - No garantizadas <sup>(2)</sup>	511.224	332.711	441.837
<b>Total de Endeudamiento</b>	<b>627.650</b>	<b>382.443</b>	<b>566.535</b>
Total de Patrimonio	815.074	801.089	1.235.017
<b>Total de Capitalización</b>	<b>1.442.724</b>	<b>1.183.532</b>	<b>1.801.552</b>

(1) Total del pasivo corriente

(2) Total del pasivo no corriente menos el impuesto diferido

### 20. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

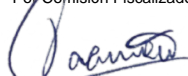
Al y por años finalizados el 28 de febrero de 2026, 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024, no existen saldos ni operaciones con partes relacionadas.

La remuneración bruta del personal clave del Grupo, correspondiente a sueldos y gratificaciones, y cargas sociales Al 28 de febrero de 2026, 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024 asciende a 1.150, 1.038 y 566, respectivamente. Cabe mencionar que no existen otros beneficios para el personal clave. El Grupo considera personal clave a todos los empleados con rol de Director. Los importes revelados precedentemente fueron reconocidos como gasto durante el ejercicio informado.

### 21. CAPITAL SOCIAL Y PRIMA DE EMISIÓN

	28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024
Acciones ordinarias, nominativas, de valor nominal \$1 cada una, con derecho a cinco votos	373	373	373
Acciones ordinarias, nominativas, de valor nominal \$1 cada una, con derecho a un voto	25	N/A	N/A
<b>Total de capital social suscrito</b>	<b>398</b>	<b>373</b>	<b>373</b>

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11-05-2026 Por Comisión Fiscalizadora

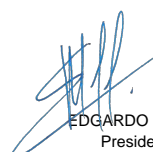


ISABEL CAAMAÑO  
Síndico Titular  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11-05-2026 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

El 20 de febrero de 2025, el Grupo 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, el Grupo 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 (*)
<b>Total emitido</b>	<b>34.892</b>

(\*) Al 28 de febrero de 2026 la prima de emisión, resultante de dicho aumento, ascendía a 43.542

## 22. RESTRICCIONES SOBRE LOS RESULTADOS NO ASIGNADOS

### 22.1. RESERVA LEGAL

De acuerdo con las disposiciones de la Ley N° 19.550 y la R.G. (CNV) N° 622, al menos el 5% de la utilidad neta del ejercicio deberá ser destinado a incrementar el saldo de la Reserva Legal hasta que la misma alcance el 20% del capital social más el ajuste de capital. (Nota 21).

Al 28 de febrero de 2026 la reserva legal alcanzó el 20% del capital, por lo que no existe una restricción al resultado.

### 22.2. RESERVA ESPECIAL – ADOPCIÓN NIIF

De acuerdo con la R.G. N° 609 de la CNV, la Asamblea de Accionistas del Grupo de fecha 11 de julio de 2013 aprobó la constitución de dicha Reserva Especial, correspondiente al exceso del saldo inicial de los resultados acumulados no asignados positivos (1° de marzo de 2012) expuesto en los estados financieros del primer cierre de ejercicio de adopción de las NIIF (28 de febrero de 2013), respecto del saldo final de los resultados acumulados no asignados al cierre del ejercicio anterior (29 de febrero de 2012) determinado según las NCP. Dicha reserva especial sólo podrá ser desafectada para su capitalización o para absorber eventuales saldos negativos de resultados acumulados no asignados. El saldo de dicha reserva especial asciende a 36.050.

### 22.3. RESERVA VOLUNTARIA

Con fecha 26 de junio de 2025, la Asamblea Ordinaria de Accionistas aprobó el destino de los resultados no asignados del ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2025, decidiendo absorber la suma de 285.309 contra la reserva voluntaria. Al cierre, el saldo de dicha reserva voluntaria asciende a 749.070.

### 22.4. OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Durante los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2026, 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024, el Grupo ha reconocido otros resultados integrales generados por las diferencias derivadas de la conversión a pesos argentinos de los estados financieros de la subsidiaria de la Sociedad.

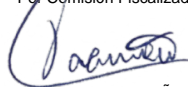
### 22.5. CONSIDERACIÓN DE RESULTADOS NO ASIGNADOS

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.

### 22.6. POLITICAS DE GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Los principales pasivos financieros de la Sociedad son obligaciones negociables. El principal objetivo de estos pasivos es financiar la adquisición y desarrollo de la cartera de propiedades de la Sociedad. Los principales activos

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
Por Comisión Fiscalizadora

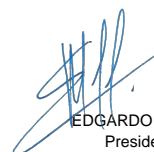


ISABEL CAAMAÑO  
Síndico Titular  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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

financieros de la Sociedad son créditos comerciales, efectivo y equivalentes de efectivo, y colocaciones a corto plazo que derivan directamente de sus operaciones.

Debido a la naturaleza de sus operaciones, la Sociedad está expuesta a riesgo de mercado, riesgo crediticio y riesgo de liquidez.

La Dirección revisa y acuerda políticas para administrar cada uno de estos riesgos que se resumen a continuación:

### 22.6.1. Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en los precios de mercado. Los precios de mercado comprenden tres tipos de riesgo: riesgo de tasa de interés, riesgo inmobiliario y riesgo cambiario. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado son principalmente los préstamos.

#### 22.6.1.1. Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen con motivo de cambios en las tasas de interés del mercado. La exposición de la Sociedad al riesgo de cambios en las tasas de interés del mercado se relaciona principalmente con las obligaciones de deuda a largo plazo de la Sociedad con tasas de interés variable.

De acuerdo con lo requerido por la IFRS 7.40, la Sociedad ha evaluado el impacto de cambios razonablemente posibles en las tasas de interés de mercado.

Al 28 de febrero de 2026, 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024 la Sociedad no presenta exposición al riesgo de tasa de interés, dado que el 100% de sus pasivos financieros devengan intereses a tasa fija. En consecuencia, un aumento o disminución razonable en las tasas de interés no habría tenido impacto sobre el resultado ni sobre el patrimonio al cierre del ejercicio.

#### 22.6.1.2. Riesgo inmobiliario

El Grupo ha identificado los siguientes riesgos asociados a su cartera de bienes inmobiliarios:

El costo del desarrollo puede incrementarse si existen demoras en el proceso de planificación. La Sociedad utiliza asesores que son expertos en los requerimientos específicos de planificación para reducir los riesgos que puedan surgir en el proceso de planificación. Un arrendatario relevante puede tornarse insolvente provocando una pérdida significativa de ingresos por arrendamientos y una reducción en el valor de la propiedad relacionada (ver también riesgo crediticio a continuación). Para reducir el riesgo, la Sociedad revisa la situación financiera de todos los posibles arrendatarios y decide el nivel apropiado de garantía que se requiere vía anticipo de alquiler o depósito en garantía.

El riesgo inmobiliario descrito anteriormente corresponde a riesgos propios de la actividad operativa de la Sociedad y no afecta directamente la medición de instrumentos financieros, por lo cual no se incluye dentro del análisis de sensibilidad requerido por la IFRS 7.40.

#### 22.6.1.3. Riesgo cambiario

El riesgo cambiario es el riesgo de que el valor razonable o flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a variaciones en los tipos de cambio. La exposición de la Sociedad al riesgo de variaciones en los tipos de cambio se relaciona principalmente con las actividades operativas de la Sociedad (cuando los ingresos o gastos se encuentran denominados en una moneda diferente a la moneda funcional) y las actividades financieras de la Sociedad (préstamos en moneda extranjera).

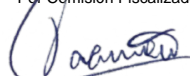
### 22.6.2. Riesgo crediticio

El riesgo crediticio es el riesgo de que una contraparte no cumpla con sus obligaciones en virtud de un instrumento financiero o contrato de cliente, con la consecuencia de pérdidas financieras. La Sociedad se encuentra expuesta a riesgo crediticio por sus actividades de arrendamiento y sus actividades financieras, incluyendo los depósitos en los bancos.

El riesgo crediticio es administrado requiriendo a los arrendatarios que en ciertas ocasiones paguen sus cuotas por adelantado. La calificación crediticia del arrendatario es evaluada al momento de celebrar el contrato de arrendamiento.

Las cuentas por cobrar pendientes de los arrendatarios son controladas en forma regular. La exposición máxima al riesgo crediticio a la fecha de información es el valor de libros de cada clase de activo financiero.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
Por Comisión Fiscalizadora

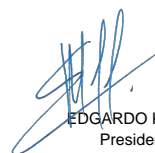


ISABEL CAAMAÑO  
Síndico Titular  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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

Por su parte, las cuentas por cobrar correspondientes a deudores comerciales representan casi la totalidad de los ingresos generados por la Compañía. Los cobros asociados a estas cuentas por cobrar se han recibido, en términos generales, conforme a las fechas de vencimiento pactadas. En función del historial de cumplimiento y de las condiciones contractuales vigentes, el riesgo crediticio de los saldos pendientes se considera bajo.

### 22.6.2.1. Créditos comerciales

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

### 22.6.2.2. Concentraciones de riesgo crediticio

Las concentraciones de riesgo crediticio, con respecto a los créditos comerciales, se relacionan con los arrendamientos a JP Morgan Services Argentina S.R.L., arrendatario que representan el 42% de los ingresos y créditos comerciales.

### 22.6.2.3. Instrumentos y depósitos en efectivo

El riesgo crediticio de saldos en bancos e instituciones financieras es administrado por la Gerencia de acuerdo con la política de la Sociedad. Las inversiones de excedente de fondos son realizadas solo con contrapartes aprobadas de acuerdo con los límites de inversión asignados.

### 22.6.3. Riesgo de liquidez

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

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

A continuación, se presenta un resumen de los pasivos financieros de la Sociedad clasificados por vencimiento, según los períodos contractuales remanentes a la fecha de cierre de los estados financieros consolidados:

	Hasta 3 meses	de 3 a 12 meses	1 a 5 años	más de 5 años	Total al 28.02.2026
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	22.182	-	-	5.219	27.401
Obligaciones negociables	-	-	94.308	69.161	163.469
Costos diferidos	(803)	-	(748)	(444)	(1.995)
Intereses devengados a pagar de las Obligaciones negociables	9.957	-	-	-	9.957
Deudas bancarias	28.400	-	-	61.040	89.440
Hipoteca a pagar	-	-	333.725	-	333.725
<b>Total pasivos financieros al 28.02.2026</b>	<b>59.736</b>	<b>-</b>	<b>427.285</b>	<b>134.976</b>	<b>621.997</b>

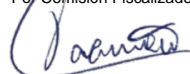
El Grupo considera que, con base en sus flujos operativos proyectados y sus fuentes disponibles de financiamiento, posee la capacidad suficiente para cubrir sus pasivos a medida que vencen.

## 23. INVERSIONES EN SOCIEDADES CONTROLADAS

### 23.1. 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 11-05-2026 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 11-05-2026 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

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 m<sup>2</sup> totales y 16.100 m<sup>2</sup> rentables, compuesto por 239 unidades funcionales destinadas al alquiler residencia en la ciudad de Nueva York por un valor de U\$S 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 U\$S 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 16.030 m<sup>2</sup> rentables, estratégicamente ubicado en 512 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.

### 23.2. ADMIN SUR S.A.U.

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

### 23.3. 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.

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

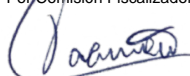
## 24. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL CIERRE DEL EJERCICIO QUE SE INFORMA

Con fecha 13 de abril de 2026, la Sociedad procedió a la cancelación total de las Obligaciones Negociables Clase 6, conforme al calendario original de vencimientos previsto en el programa de emisión. En dicha fecha se efectuó el pago íntegro del capital e intereses devengados, cancelándose un saldo de capital de U\$S 3.400.000, correspondiente a un instrumento que devengaba intereses a una tasa nominal anual del 5,98%.

Con fecha 6 de abril de 2026, el Directorio de la Sociedad aprobó el rescate total anticipado y la precancelación de las Obligaciones Negociables Clase 4 por un monto de U\$S 9.636.737, más los intereses devengados y no pagados a la fecha de amortización. Las mencionadas Obligaciones Negociables tenían vencimiento original el 4 de mayo de 2027, y el rescate está previsto para ser realizado a partir del 15 de mayo de 2026, conforme a lo establecido en el contrato de emisión.

Salvo por lo mencionado en el párrafo anterior, no existieron otros acontecimientos u operaciones entre la fecha de cierre del ejercicio y la emisión de los presentes estados financieros consolidados que no se encuentren reflejados en los mismos.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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 11-05-2026  
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

## ESTADO DE GANANCIAS O PÉRDIDAS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES SEPARADO POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 28 DE FEBRERO DE 2026, 28 DE FEBRERO DE 2025 Y 29 DE FEBRERO DE 2024

(expresado en moneda homogénea - en millones de pesos)

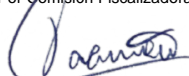
	28.02.2026	28.02.2025 reformulado (1)	29.02.2024 reformulado (1)
Ingresos	54.738	43.721	54.158
Costos	(3.568)	(2.614)	(1.615)
<b>Ganancia bruta</b>	<b>51.170</b>	<b>41.107</b>	<b>52.543</b>
Gastos de administración	(13.701)	(12.831)	(7.356)
Gastos de comercialización	(1.800)	(1.897)	(2.270)
Otros resultados operativos, netos	(33)	886	(971)
Pérdida por revaluación de propiedades de inversión, neta	(92.756)	(325.683)	(307.568)
(Pérdida) Ganancia por revaluación de propiedades de inversión en construcción, neta	(17.404)	15.206	(14.996)
Resultado por venta de propiedades de inversión, neto	236	-	360
<b>Pérdida operativa</b>	<b>(74.288)</b>	<b>(283.212)</b>	<b>(280.258)</b>
Resultado por participación en otras sociedades	36.517	(135.264)	13.590
<b>Pérdida antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>	<b>(37.771)</b>	<b>(418.476)</b>	<b>(266.668)</b>
Resultados financieros generados por activos	2.993	6.038	44.730
Resultados financieros generados por pasivos	(14.830)	(16.126)	(23.071)
Diferencia de cambio, neta	(45.759)	(44.550)	(357.646)
Resultado por posición monetaria, neta	52.690	102.141	242.282
<b>(Pérdida) Ganancia financiera, neta</b>	<b>(4.906)</b>	<b>47.503</b>	<b>(93.705)</b>
<b>Pérdida antes de impuesto a las ganancias</b>	<b>(42.677)</b>	<b>(370.973)</b>	<b>(360.373)</b>
Impuesto a las ganancias	19.237	85.664	146.666
<b>Pérdida neta del ejercicio</b>	<b>(23.440)</b>	<b>(285.309)</b>	<b>(213.707)</b>
<b>Otros resultados integrales</b>			
<u>Partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente a resultados:</u>			
Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero <sup>(2)</sup>	(4.004)	(131.634)	55.003
<b>Total de otros resultados integrales del ejercicio</b>	<b>(4.004)</b>	<b>(131.634)</b>	<b>55.003</b>
<b>Pérdida integral total del ejercicio</b>	<b>(27.444)</b>	<b>(416.943)</b>	<b>(158.704)</b>
<b>Pérdida neta del ejercicio atribuible a:</b>			
Accionistas del grupo controlante	(23.440)	(285.309)	(213.707)
<b>Pérdida integral neta del ejercicio atribuible a:</b>			
Accionistas del grupo controlante	(27.444)	(416.943)	(158.704)
<b>Pérdida por acción del ejercicio atribuible a los accionistas del grupo controlante</b>			
Básica y diluida	(60,23)	(764,90)	(572,94)

(1) Ver notas 1.2

(2) No genera impacto en impuesto a las ganancias

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
Por Comisión Fiscalizadora

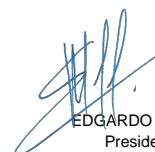


ISABEL CAAMAÑO  
Síndico Titular  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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

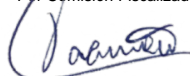
**RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA****ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADO  
POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL  
28 DE FEBRERO DE 2026, 28 DE FEBRERO DE 2025 Y 29 DE FEBRERO DE 2024**

(expresado en moneda homogénea - en millones de pesos)

	28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Activos Intangibles	194	-	-
Propiedades de inversión	854.048	955.050	1.073.257
Propiedades de inversión en construcción	154.568	53.992	222.389
Propiedades, planta y equipo	1.213	1.199	457
Inversión Permanente	320.839	286.976	547.137
Otros créditos financieros	26.703	140	1
Créditos fiscales	-	96	788
<b>Total del activo no corriente</b>	<b>1.357.565</b>	<b>1.297.453</b>	<b>1.844.029</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	5.175	2.195	4.682
Créditos fiscales	4.698	3.434	1.630
Otros créditos financieros	669	1.170	1.938
Inversiones en activos financieros	6.526	7.706	90.258
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.418	6.108	186
<b>Total del activo corriente</b>	<b>18.486</b>	<b>20.613</b>	<b>98.694</b>
<b>Total del activo</b>	<b>1.376.051</b>	<b>1.318.066</b>	<b>1.942.723</b>
<b>PATRIMONIO Y PASIVOS</b>			
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Capital Social, ajuste de capital social y prima de emisión	212.285	170.856	170.856
Reservas	822.494	1.107.803	1.321.510
Otros resultados integrales acumulados	(196.265)	(192.261)	(60.627)
Resultados acumulados	(23.440)	(285.309)	(213.707)
<b>Total del Patrimonio Neto</b>	<b>815.074</b>	<b>801.089</b>	<b>1.218.032</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Pasivo por impuesto diferido	289.189	308.426	394.090
Deudas financieras	177.267	181.183	218.730
Otros pasivos financieros	521	1.691	2.678
<b>Total del pasivo no corriente</b>	<b>466.977</b>	<b>491.300</b>	<b>615.498</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Deudas financieras	22.520	14.179	74.804
Deudas comerciales y otras deudas	1.616	1.040	338
Cargas sociales	88	64	110
Cargas fiscales	5.560	3.650	1.069
Otros pasivos financieros	64.216	6.744	32.872
Otros pasivos no financieros	-	-	-
<b>Total del pasivo corriente</b>	<b>94.000</b>	<b>25.677</b>	<b>109.193</b>
<b>Total del pasivo</b>	<b>560.977</b>	<b>516.977</b>	<b>724.691</b>
<b>Total del pasivo y patrimonio neto</b>	<b>1.376.051</b>	<b>1.318.066</b>	<b>1.942.723</b>

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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 11-05-2026  
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

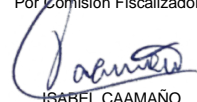
## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO SEPARADO POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 28 DE FEBRERO DE 2026, 28 DE FEBRERO DE 2025 Y 29 DE FEBRERO DE 2024

(expresado en moneda homogénea - en millones de pesos)

	Aportes de los propietarios			Reservas			Resultados no asignados	Total	
	Capital Social Suscripto	Ajuste de Capital Social	Primas de emisión	Reserva Legal	Reserva Especial – Adopción NIIF	Reserva Voluntaria			Otros Resultados Integrales Acumulados
<b>Saldos al 1° de marzo de 2025</b>	373	168.340	2.143	37.374	36.050	1.034.379	(192.261)	(285.309)	801.089
Pérdida neta del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(23.440)	(23.440)
Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero	-	-	-	-	-	-	(4.004)	-	(4.004)
<b>Pérdida integral del ejercicio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4.004)</b>	<b>(23.440)</b>	<b>(27.444)</b>
Emisión de nuevas acciones	25	5	41.399	-	-	-	-	-	41.429
Desafectación de reservas aprobadas por asamblea	-	-	-	-	-	(285.309)	-	285.309	-
<b>Saldos al 28 de febrero de 2026</b>	<b>398</b>	<b>168.345</b>	<b>43.542</b>	<b>37.374</b>	<b>36.050</b>	<b>749.070</b>	<b>(196.265)</b>	<b>(23.440)</b>	<b>815.074</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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 11-05-2026  
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

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO SEPARADO POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 28 DE FEBRERO DE 2026, 28 DE FEBRERO DE 2025 Y 29 DE FEBRERO DE 2024

(expresado en moneda homogénea - en millones de pesos)

	Aportes de los propietarios			Reservas			Resultados no asignados	Total
	Capital Social Suscripto	Ajuste de Capital Social	Primas de emisión	Reserva Legal	Reserva Especial – Adopción NIIF	Reserva Voluntaria		
<b>Saldos al 1° de marzo de 2024</b>	373	168.340	2.143	37.374	36.050	1.248.086	(60.627)	1.218.032
Pérdida neta del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(285.309)
Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero	-	-	-	-	-	-	(131.634)	(131.634)
<b>Pérdida integral del ejercicio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(131.634)</b>	<b>(416.943)</b>
Desafectación de reservas aprobadas por asamblea	-	-	-	-	-	(213.707)	-	213.707
<b>Saldos al 28 de febrero de 2025</b>	<b>373</b>	<b>168.340</b>	<b>2.143</b>	<b>37.374</b>	<b>36.050</b>	<b>1.034.379</b>	<b>(192.261)</b>	<b>801.089</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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 11-05-2026  
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


### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO SEPARADO POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 28 DE FEBRERO DE 2026, 28 DE FEBRERO DE 2025 Y 29 DE FEBRERO DE 2024

(expresado en moneda homogénea - en millones de pesos)

	Aportes de los propietarios			Reservas			Otros Resultados Integrales Acumulados	Resultados no asignados	Total
	Capital Social Suscripto	Ajuste de Capital Social	Primas de emisión	Reserva Legal	Reserva Especial – Adopción NIIF	Reserva Voluntaria			
<b>Saldos al 1° de marzo de 2023</b>	373	168.340	2.143	37.374	36.050	1.613.108	(115.630)	(365.022)	1.376.736
Pérdida neta del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(213.707)	(213.707)
Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero	-	-	-	-	-	-	55.003	-	55.003
<b>Pérdida integral del ejercicio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>55.003</b>	<b>(213.707)</b>	<b>(158.704)</b>
Desafectación de reservas aprobadas por asamblea	-	-	-	-	-	(365.022)	-	365.022	-
<b>Saldos al 29 de febrero de 2024</b>	<b>373</b>	<b>168.340</b>	<b>2.143</b>	<b>37.374</b>	<b>36.050</b>	<b>1.248.086</b>	<b>(60.627)</b>	<b>(213.707)</b>	<b>1.218.032</b>

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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 11-05-2026  
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

## ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADOS POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 28 DE FEBRERO DE 2026, 28 DE FEBRERO DE 2025 Y 29 DE FEBRERO DE 2024


(expresado en moneda homogénea - en millones de pesos)

	28.02.2026	28.02.2025 reformulado (1)	29.02.2024 reformulado (1)
<b>Actividades de operación</b>			
Pérdida neta del ejercicio	(23.440)	(285.309)	(213.707)
<b>Ajustes para conciliar la pérdida neta del ejercicio con los flujos netos de efectivo:</b>			
Impuesto a las ganancias	(19.237)	(85.664)	(146.666)
Diferencia de cambio, neta	45.759	44.550	357.646
Depreciación de propiedad, planta y equipo	124	228	160
Amortización de activos intangibles	24	-	-
Pérdida por revaluación de propiedades de inversión, neta	92.756	325.683	307.568
(Pérdida) Ganancia por revaluación de propiedades de inversión en construcción, neta	17.404	(15.206)	14.996
Intereses perdidos, netos	17.846	3.503	9.385
Ganancia por venta de Propiedades de Inversión, neta	(236)	-	(1.364)
Resultado participación permanente	(36.517)	135.264	(13.590)
Intereses y resultado por posición monetaria, neta	(78.498)	(11.477)	(333.780)
<b>Variación de activos y pasivos operativos</b>			
Otros créditos financieros	(27.330)	-	(19.843)
Otros créditos no financieros	1.885	655	-
Créditos fiscales	(1.168)	(1.112)	1.061
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(2.980)	2.487	(3.023)
Deudas comerciales y otras deudas	770	702	(5.185)
Cargas sociales	24	-	(345)
Cargas fiscales	1.910	2.535	-
Otros pasivos financieros	59.539	(30.594)	30.587
Otros pasivos no financieros	-	2.805	(1.739)
<b>Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) actividades de operación</b>	<b>48.635</b>	<b>89.050</b>	<b>(17.839)</b>
<b>Actividades de inversión</b>			
Participación en sociedades	2.654	(74.782)	(32.093)
Compra de activos intangibles	(218)	-	-
Venta (compra) de inversiones en activos financieros	5.596	95.297	20.196
Compra de propiedades de inversión	-	(973)	-
Adquisición de terrenos para la construcción de propiedades de inversión	(115.405)	(59.188)	-
Pagos de costo de construcción	(2.575)	-	(52.559)
Compra de propiedad planta y equipo	(138)	-	(43)
Venta de propiedades de inversión	8.483	-	114.902
<b>Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por las actividades de inversión</b>	<b>(101.603)</b>	<b>(39.646)</b>	<b>50.403</b>
<b>Actividades de financiación</b>			
Pago de intereses obligaciones negociables	(16.208)	(13.784)	(2.913)
Pago de capital de obligaciones negociables	(8.032)	(39.863)	(28.490)
Préstamos recibidos	28.400	11.758	-
Emisión nuevas acciones	41.429	-	-
<b>Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por las actividades de financiación</b>	<b>45.589</b>	<b>(41.889)</b>	<b>(31.403)</b>
<b>Efectos de la variación en las tasas de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo mantenidos en moneda extranjera y los cambios en el poder adquisitivo de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>2.689</b>	<b>(1.593)</b>	<b>(1.168)</b>
<b>(Disminución) Aumento neto de efectivo</b>	<b>(4.690)</b>	<b>5.922</b>	<b>(7)</b>
Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio	6.108	186	193
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al cierre</b>	<b>1.418</b>	<b>6.108</b>	<b>186</b>

(1) Ver nota 1.2

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
Por Comisión Fiscalizadora

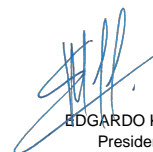


ISABEL CAAMAÑO  
Síndico Titular  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

(expresado en moneda homogénea - en millones de pesos – Notas 2.2.1., 2.2.2. y 2.2.3 a los estados financieros consolidados)

### 1. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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

#### 1.1. BASES DE PRESENTACIÓN

Los presentes estados financieros separados correspondientes al ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2026 han sido preparados de acuerdo con las NIIF emitidas por el IASB.

En la preparación de estos estados financieros separados, la Sociedad ha aplicado las bases de presentación, las políticas contables, y los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos descritos en los estados financieros consolidados adjuntos, correspondiente al ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2026.

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.

#### 1.2. INFORMACION COMPARATIVA

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

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

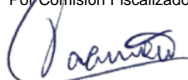
La información comparativa son las que surgen de los estados financieros oportunamente emitidos, con excepción de los cambios mencionados a continuación, y han sido reexpresados para considerar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda y, como resultado, están expresadas en la unidad de medida corriente al final del ejercicio sobre el cual se informa, sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas en base en la información contable correspondiente a los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024.

A partir del presente ejercicio, la Sociedad ha efectuado ciertos cambios en sus estados financieros. Los mismos comprendieron lo siguiente:

- En el estado de ganancias o pérdidas y otros resultados integrales se ha adecuado la presentación de los "resultados por revaluación de propiedades de inversión, neta", los resultados por "revaluación de propiedades de inversión en construcción, neta" y los resultados por "por venta de propiedades de inversión, neto" anteriormente expuesto separado del "resultado operativo" y antes de los "Resultados antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias" y se han reformulado dentro de los resultados operativos. Dicho cambio tiene por objeto proporcionar información más relevante y mejorar la comparabilidad de los estados financieros del Grupo con otras compañías del mercado, en consecuencia, el Resultado operativo del ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024 ha disminuido en 310.447 y 322.204, respectivamente expresado en millones de pesos en moneda homogénea del 28 de febrero de 2026, resultado en una pérdida operativa de (283.212) y (280.258), respectivamente. La corrección no tuvo impacto en el resultado integral del ejercicio, en el resultado bruto como así tampoco en el resultado Resultados antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias. Los montos antes mencionados están expresado en millones de pesos en moneda homogénea del 28 de febrero de 2026.

- Adicionalmente, durante el proceso de cierre del ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2026, la Sociedad identificó un error involuntario en la presentación del estado de flujos de efectivo comparativo

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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 11-05-2026  
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

correspondiente a: i) el ejercicio terminado el 28 de febrero del 2025 en relación a la exposición de las líneas “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar”, “Deudas comerciales y otras deudas” y “Otros pasivos financieros” las cuales han sido reformuladas a fines compartidos en actividades de operación, anteriormente expuestas como actividades financieras, y de la línea “inversiones en activos financieros” que ha sido reformulada a fines comparativos en actividades de inversión, anteriormente expuesta como actividades financieras, en línea con la presentación de los estados financieros al 28 de febrero de 2026. y ii) el ejercicio terminado el 29 de febrero de 2024 respecto a la exposición de la línea “inversiones en activos financieros” ha sido reformulada a fines compartidos en actividades de inversión, anteriormente expuesta como actividades de operación en línea con la presentación de los estados financieros al 28 de febrero de 2026.

La Sociedad ha corregido retroactivamente los importes comparativos del ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2025, consecuentemente disminuyendo el “Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas” de 127.928 a 89.050, aumentando el “Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión” de (134.942) a (39.646) y disminuyendo el “Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades de financiación” de 14.529 a (41.889). Asimismo, la Sociedad ha corregido retroactivamente los importes comparativos del ejercicio finalizado el 29 de febrero de 2024, consecuentemente disminuyendo el “Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades operativas” de 2.358 a (17.839), aumentando el “Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión” de 30.209 a 50.403. La corrección no tuvo impacto en el resultado integral del ejercicio, activos, pasivos, patrimonio, ni en el saldo final de efectivo y equivalentes de efectivo al inicio y cierre del ejercicio. Los montos antes mencionados están expresados en millones de pesos en moneda homogénea del 28 de febrero de 2026.

### 2. INVERSIONES EN SOCIEDADES CONTROLADAS

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

#### 2.1. RAGHSA REAL ESTATE

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

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

Con fecha 19 de noviembre de 2020, RAGHSA RE constituyó una nueva sociedad denominada 1 USS HOLDINGS LLC. RAGHSA RE posee el 100% de la participación en 1 USS HOLDINGS LLC. La sociedad fue constituida y se rige por las normas del estado de Delaware, Estados Unidos. 1 USS HOLDINGS LLC adquirió 14TH STREET ASSOCIATES LP, una sociedad limitada de Delaware propietaria de un inmueble de aproximadamente 19.300 m<sup>2</sup> totales y 16.100 m<sup>2</sup> rentables, compuesto por 239 unidades funcionales destinadas al alquiler residencia en la ciudad de Nueva York por un valor de U\$S 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 U\$S 13.974.811.

Con fecha 13 de mayo de 2025, RAGHSA RE constituyó una nueva sociedad denominada PROPERTY 512 WEST 22 LLC, siendo RAGHSA RE su única accionista. La sociedad fue constituida y se rige por las normas del estado de Delaware, Estados Unidos. La Sociedad Afectada adquirió un edificio de oficinas Clase A,

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
Por Comisión Fiscalizadora

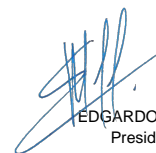


ISABEL CAAMAÑO  
Síndico Titular  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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

destinado al mercado de renta, de aproximadamente 16.030 m<sup>2</sup> rentables, estratégicamente ubicado en 512 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

### 2.3. ARGEXON S.A.

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

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

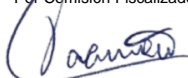
A la fecha de emisión de los presentes estados financieros separados, las unidades del complejo Le Parc Torre III se encuentran vendidas y cobradas en su totalidad, quedando algunas unidades pendientes de entrega.

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

### 3. PARTICIPACIÓN EN SUBSIDIARIAS

Nombre de la Sociedad	Participación de la Sociedad sobre el patrimonio neto			Participación de la Sociedad sobre el resultado integral		
	28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024	28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024
RAGHSA Real Estate LLC	320.729	286.912	528.713	36.454	(122.896)	13.992
Adminsur S.A.U.	110	64	23	63	39	36
Argexon S.A. <sup>(2)</sup>	-	-	18.401	-	(12.407)	(438)
<b>Total</b>	<b>320.839</b>	<b>286.976</b>	<b>547.137</b>	<b>36.517</b>	<b>(135.264)</b>	<b>13.590</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-05-2026  
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 11-05-2026  
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

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

Nombre de la Sociedad	País	Actividad Principal	% de participación directa		
			28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024
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%
1 USS Holdings LLC <sup>(1)</sup>	Estados Unidos de América	Realizar cualquier actividad lícita, sin limitación expresa, así como para ejercer todas las facultades y poderes necesarios o apropiados para el cumplimiento de dicho objeto, de conformidad con la normativa aplicable a las Delaware Limited Liability Companies. A tales efectos, puede desarrollar actos civiles y comerciales, en la medida en que los mismos resulten legales y compatibles con su estructura jurídica como Limited Liability Company (LLC)	100%	100%	100%
Property 512 West 22 LLC <sup>(1)</sup>	Estados Unidos de América	Realizar cualquier actividad lícita, sin limitación expresa, así como para ejercer todas las facultades y poderes necesarios o apropiados para el cumplimiento de dicho objeto, de conformidad con la normativa aplicable a las Delaware Limited Liability Companies. A tales efectos, puede desarrollar actos civiles y comerciales, en la medida en que los mismos resulten legales y compatibles con su estructura jurídica como Limited Liability Company (LLC).	100%	N/A	N/A
Adminsur S.A.U.	Argentina	Administración de inmuebles. Adquisición, construcción, arrendamiento y compraventa de inmuebles para oficinas y/o viviendas, como así también actividades de financiación de ventas de dichos inmuebles.	100%	100%	100%
Argexon S.A. <sup>(2)</sup>	Uruguay	Construcción y posterior venta de inmuebles.	N/A	N/A	52%

(1) Sociedades controladas al 100% por RAGHSA Real Estate LLC

(2) Con fecha 21 de agosto de 2024, la Sociedad vendió la totalidad del paquete accionario de la subsidiaria ARGEXON S.A., el cual ascendía al 52%.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11-05-2026 Por Comisión Fiscalizadora

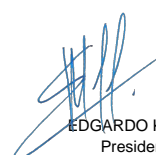


ISABEL CAAMAÑO  
Síndico Titular  
Contador Público U.B.A.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11-05-2026 Deloitte & Co S.A.



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



EDGARDO KHAFIF  
Presidente

## INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores Accionistas, 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 la auditoría de los estados financieros consolidados

#### 1. Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA (la “Sociedad”) con sus subsidiarias (las que se detallan en nota 2.3) a los estados financieros consolidados) (en conjunto, el “Grupo”), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 28 de febrero de 2026, los estados consolidados de ganancias o pérdidas y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio económico finalizado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados (1 a 24), que incluyen información significativa sobre políticas contables.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera consolidada de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA con sus subsidiarias al 28 de febrero de 2026, así como sus ganancias o pérdidas, y otros resultados integrales consolidados y los flujos de su efectivo consolidados correspondientes al ejercicio económico finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés).

#### 2. Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB, por su sigla en inglés). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados” de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código del IESBA) aplicable a las auditorías de estados financieros de entidades de interés público, junto con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA). Hemos cumplido también las demás responsabilidades de ética de conformidad con los Códigos del IESBA y del CPCECABA. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y apropiada para nuestra opinión.



### **3. Énfasis sobre reformulación de los estados financieros**

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención respecto de la información contenida en la nota 2.1.5) a los estados financieros consolidados adjuntos, que indica que la Sociedad ha reformulado cierta información financiera emitida originalmente sobre los estados financieros al 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024, por las cuestiones mencionadas en dicha nota.

### **4. Cuestiones clave de la auditoría**

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados correspondientes al presente ejercicio económico. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

#### **Propiedades de inversión y Propiedades de inversión en construcción - Medición a valor razonable**

Ver notas 2.5), 2.6), 12) y 13) a los estados financieros consolidados.

#### **Descripción de la cuestión:**

Las Propiedades de inversión y las Propiedades de inversión en construcción del Grupo valuadas a valor razonable comprenden las propiedades destinadas a arrendamiento. El Grupo ha adoptado, de acuerdo con lo establecido por la Norma Internacional de Contabilidad N°40 ("Propiedades de inversión"), por valuar dichos activos siguiendo el "modelo de valor razonable".

Para valuar las Propiedades de inversión y las Propiedades de inversión en construcción a su valor razonable, el Grupo, con la asistencia de sus respectivos expertos valuadores externos, utilizan un enfoque de mercado, considerando cotizaciones de mercado comparables o ventas recientes comparables, aplicando, de corresponder, ajustes de comercialización y homogeneización, tales como superficie, ubicación, antigüedad y estado de mantenimiento. El monto registrado valuado a su valor razonable en los rubros "Propiedades de inversión" y "Propiedades de inversión en construcción", en los estados financieros consolidados del Grupo al 28 de febrero de 2026, asciende a \$ 1.514.388 millones y \$ 160.870 millones, respectivamente.

Considerando los juicios significativos efectuados por la Gerencia del Grupo, con la asistencia de sus expertos valuadores externos, para determinar los valores razonables, la realización de nuestros procedimientos de auditoría para evaluar la razonabilidad de dichas estimaciones ha requerido un alto grado de juicio profesional y esfuerzo de auditoría.

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

Como parte de nuestros procedimientos, en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del Grupo, hemos efectuado:

- La evaluación de los riesgos relacionados con la valuación a valor razonable, a los efectos de diseñar nuestros procedimientos adicionales de auditoría en función de dichos riesgos;
- Un entendimiento de los controles relevantes establecidos por la Sociedad relacionados con el proceso de estimación del valor razonable de las Propiedades de inversión y de las Propiedades de inversión en construcción;
- Con la asistencia de nuestros especialistas internos en valuaciones, evaluamos el análisis del informe de valuación de los expertos externos del Grupo en lo relativo a la metodología aplicada y la razonabilidad de los comparables utilizados. Adicionalmente, a través de información de mercado, desarrollamos rangos de valores independientes para su comparación con los valores por metro cuadrado estimados por el Grupo y sus respectivos expertos valuadores externos.
- La evaluación de la reputación y experiencia de los expertos valuadores utilizados por la Sociedad para realizar las valuaciones a valor razonable.



- La evaluación si la información revelada en los estados financieros consolidados adjuntos cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

#### **5. Información distinta de los estados financieros consolidados y del informe de auditoría correspondiente (“Otra información”)**

El Directorio de la Sociedad es responsable de la Otra información, que comprende la Memoria anual del Directorio y anexos a la Memoria y la Reseña Informativa consolidada. Esta Otra información es distinta de los estados financieros consolidados y de nuestro informe de auditoría correspondiente.

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

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

#### **6. Otras cuestiones**

Los estados financieros consolidados del Grupo correspondientes a los ejercicios económicos finalizados el 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024 fueron auditados por otros profesionales, quienes emitieron su informe con opinión favorable con fecha 9 de mayo de 2025 y 9 de mayo de 2024, respectivamente.

#### **7. Responsabilidades del Directorio de la Sociedad en relación con los estados financieros consolidados**

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

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

#### **8. Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados**

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y apropiados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una



incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Directorio de la Sociedad.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por el Directorio de la Sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad de la Sociedad y del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son apropiadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Planificamos y llevamos a cabo la auditoría del Grupo para obtener elementos de juicio suficientes y apropiados en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro del Grupo y el fundamento para formar una opinión sobre los estados financieros consolidados del Grupo. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo de auditoría realizado para los fines de una auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

#### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

- a) Los estados financieros consolidados 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 (CNV).
- b) Las cifras de los estados financieros consolidados adjuntos surgen de aplicar los procedimientos de consolidación establecidos por las Normas NIIF de Contabilidad a partir de la información financiera al 28 de febrero de 2026 de las sociedades del Grupo.
- c) Las cifras de los estados financieros de la Sociedad controladora surgen de los registros contables auxiliares de la Sociedad, que se encuentran pendientes de transcripción en los libros rubricados.



- d) Los estados financieros consolidados adjuntos se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventarios y Balances de la Sociedad.
- e) En cumplimiento de las normas aplicables de la CNV, informamos las siguientes relaciones porcentuales correspondientes a los honorarios facturados por el ejercicio económico finalizado el 28 de febrero de 2026 directa o indirectamente por nuestra sociedad profesional:
- cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora y el total de los honorarios facturados a la emisora por todo concepto, incluidos los servicios de auditoría: 100%;
  - cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora y el total de servicios de auditoría facturados a la emisora y a las controlantes, controladas y vinculadas: 100%;
  - cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora y el total facturado a la emisora y sus controlantes, controladas y vinculadas por todo concepto, incluidos los servicios de auditoría: 100%.
- f) Según surge de los registros contables auxiliares de la sociedad controladora mencionados en el apartado c) de esta sección, el pasivo devengado en dicha sociedad al 28 de febrero de 2026 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$ 59.449.470 y no era exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de mayo de 2026

**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 AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores Accionistas, 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 la auditoría de los estados financieros separados

#### 1. Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA (la "Sociedad"), que comprenden el estado separado de situación financiera al 28 de febrero de 2026, los estados separados de ganancias o pérdidas y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio económico finalizado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros separados (1 a 3), que incluyen información significativa sobre políticas contables.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera separada de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA al 28 de febrero de 2026, así como sus ganancias o pérdidas, y otros resultados integrales separados y los flujos de su efectivo separados correspondientes al ejercicio económico finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés).

#### 2. Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB, por su sigla en inglés). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros separados" de nuestro informe. Somos independientes de la Sociedad de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código del IESBA) aplicable a las auditorías de estados financieros de entidades de interés público, junto con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA). Hemos cumplido también las demás responsabilidades de ética de conformidad con los Códigos del IESBA y del CPCECABA. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y apropiada para nuestra opinión.

#### 3. Énfasis sobre reformulación de los estados financieros

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención respecto de la información contenida en la nota 1.2) a los estados financieros separados adjuntos, que indica que la Sociedad ha reformulado cierta información financiera emitida originalmente sobre los estados financieros al 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024, por las cuestiones mencionadas en dicha nota.



#### **4. Cuestiones clave de la auditoría**

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros separados correspondientes al presente ejercicio económico. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros separados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

##### **Propiedades de inversión y Propiedades de inversión en construcción - Medición a valor razonable**

Ver notas 2.5) y 2.6) a los estados financieros consolidados y saldos de dichos rubros en el estado de situación patrimonial separado al 28 de febrero de 2026.

##### **Descripción de la cuestión:**

Las Propiedades de inversión y las Propiedades de inversión en construcción de la Sociedad valuadas a valor razonable comprenden las propiedades destinadas a arrendamiento. La Sociedad ha adoptado, de acuerdo con lo establecido por la Norma Internacional de Contabilidad N°40 ("Propiedades de inversión"), por valuar dichos activos siguiendo el "modelo de valor razonable".

Para valuar las Propiedades de inversión y las Propiedades de inversión en construcción, la Sociedad con la asistencia de sus respectivos expertos valuadores externos, utilizan un enfoque de mercado, considerando cotizaciones de mercado comparables o ventas recientes comparables, aplicando, de corresponder, ajustes de comercialización y homogeneización, tales como superficie, ubicación, antigüedad y estado de mantenimiento. El monto registrado valuados a su valor razonable en los rubros "Propiedades de inversión" y "Propiedades de inversión en construcción", en los estados financieros separados de la Sociedad al 28 de febrero de 2026, asciende a \$ 854.048 millones y \$ 154.568 millones, respectivamente.

Considerando los juicios significativos efectuados por la Sociedad, con la asistencia de sus expertos valuadores externos, para determinar los valores razonables, la realización de nuestros procedimientos de auditoría para evaluar la razonabilidad de dichas estimaciones ha requerido un alto grado de juicio profesional y esfuerzo de auditoría.

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

Como parte de nuestros procedimientos, en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros separados de la Sociedad, hemos efectuado:

- La evaluación de los riesgos relacionados con la valuación a valor razonable a los efectos de diseñar nuestros procedimientos adicionales de auditoría en función de dichos riesgos;
- Un entendimiento de los controles relevantes establecidos por la Sociedad relacionados con el proceso de estimación del valor razonable de las Propiedades de inversión y de las Propiedades de inversión en construcción;
- Con la asistencia de nuestros especialistas internos en valuaciones, evaluamos el análisis del informe de valuación de los expertos externos de la Sociedad en lo relativo a la metodología aplicada y la razonabilidad de los comparables utilizados. Adicionalmente, a través de información de mercado, desarrollamos rangos de valores independientes para su comparación con los valores por metro cuadrado estimados por la Sociedad y sus respectivos expertos valuadores externos.
- La evaluación de la reputación y experiencia de los expertos valuadores utilizados por la Sociedad para realizar las valuaciones a valor razonable.
- La evaluación si la información revelada en los estados financieros consolidados adjuntos cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.



### **5. Información distinta de los estados financieros separados y del informe de auditoría correspondiente (“Otra información”)**

El Directorio de la Sociedad es responsable de la Otra información, que comprende la Memoria anual del Directorio y anexos a la Memoria y la Reseña Informativa consolidada. Esta Otra información es distinta de los estados financieros separados y de nuestro informe de auditoría correspondiente.

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

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

### **6. Otras cuestiones**

Los estados financieros separados de la Sociedad correspondientes a los ejercicios económicos finalizados el 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024 fueron auditados por otros profesionales, quienes emitieron su informe con opinión favorable con fecha 9 de mayo de 2025 y 9 de mayo de 2024, respectivamente.

### **7. Responsabilidades del Directorio de la Sociedad en relación con los estados financieros separados**

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

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

### **8. Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros separados**

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros separados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y apropiados para proporcionar una base para



nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Directorio de la Sociedad.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por el Directorio de la Sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros separados o, si dichas revelaciones no son apropiadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluida la información revelada, y si los estados financieros separados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

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

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

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

#### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

- a) Los estados financieros separados 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 (CNV).
- b) Las cifras de los estados financieros separados adjuntos surgen de los registros contables auxiliares de la Sociedad, que se encuentran pendientes de transcripción en los libros rubricados.
- c) Los estados financieros separados adjuntos se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventarios y Balances de la Sociedad.
- d) En cumplimiento de las normas aplicables de la CNV, informamos las siguientes relaciones porcentuales



correspondientes a los honorarios facturados por el ejercicio económico finalizado el 28 de febrero de 2026, directa o indirectamente por nuestra sociedad profesional:

- cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora y el total de los honorarios facturados a la emisora por todo concepto, incluidos los servicios de auditoría: 100%;
  - cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora y el total de servicios de auditoría facturados a la emisora y a las controlantes, controladas y vinculadas: 100%;
  - cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora y el total facturado a la emisora y sus controlantes, controladas y vinculadas por todo concepto, incluidos los servicios de auditoría: 100%.
- e) Según surge de los registros contables auxiliares de la Sociedad mencionados en el apartado b) de esta sección, el pasivo devengado en dicha sociedad al 28 de febrero de 2026 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía \$ 59.449.470 y no era exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de mayo de 2026

**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**

### **Informe sobre los controles realizados como síndico respecto de los estados contables y la memoria de los administradores**

#### **Opinión**

Hemos llevado a cabo los controles que nos imponen como síndicos la legislación vigente, el estatuto social, las regulaciones pertinentes y las normas profesionales para contadores públicos, acerca de los estados contables consolidados y separados de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA., que comprenden los estados de situación financiera al 28 de febrero de 2026, de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, así como las notas explicativas de los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, y la memoria de los administradores correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha.

En nuestra opinión, los estados contables mencionados en el párrafo precedente, que se adjuntan a este informe y firmamos a los fines de su identificación, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA al 28 de febrero de 2026, así como sus resultados y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las normas contables profesionales vigentes. Asimismo, en nuestra opinión, la memoria de los administradores cumple con los requisitos legales y estatutarios, resultando las afirmaciones acerca de la gestión llevada a cabo y de las perspectivas futuras de exclusiva responsabilidad de la Dirección.

#### **Fundamento de la opinión**

Hemos llevado a cabo los controles cumpliendo las normas legales y profesionales vigentes para el síndico societario contempladas, entre otras, en la Ley General de Sociedades y 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), la cual tiene en cuenta que los controles de la información deben llevarse a cabo cumpliendo con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 de dicha Federación. Nuestras responsabilidades de acuerdo con las normas mencionadas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del síndico en relación con los controles de los estados contables y la memoria de los administradores.

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

Asimismo, con relación a la memoria de los administradores correspondiente al ejercicio terminado el 28 de febrero de 2026 hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo 66 de la Ley General Sociedades y otra información requerida por los organismos de control y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros contables de la Sociedad y otra documentación pertinente.

Dejamos expresa mención que somos independientes de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA y hemos cumplido con los demás requisitos de ética de conformidad con el código de ética del CPCECABA y de las RT N° 15 y 37 de FACPCE. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para la opinión.

#### **Responsabilidades de la Dirección de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA en relación con los estados contables**

La Dirección de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las normas contables profesionales vigentes, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrección significativa debida a fraude o error.

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

Respecto de la memoria, los administradores son responsables de cumplir con la Ley General de Sociedades y las disposiciones de los organismos de control en cuanto a su contenido.

#### **Responsabilidades del Síndico en relación con la auditoría de los estados contables y la memoria de los administradores.**

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados hemos tenido en cuenta la revisión efectuada por los auditores externos de la Sociedad Deloitte & Co. S.A., quienes emitieron su informe con fecha 11 de mayo de 2026.

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados contables en su conjunto están libres de incorrección significativa debida a fraude o error, que la memoria cumple con las prescripciones legales y reglamentarias y emitir un informe como síndico que contenga mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la RT N° 37 de FACPCE siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados contables y el contenido de la memoria en aquellos temas de mi incumbencia profesional.

Como parte de los controles sobre los estados contables, empleando normas de auditoría de conformidad con la RT N° 37 de FACPCE, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la actuación como síndico. También:

- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados contables debida a fraude o error, diseño y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para la opinión.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA.
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Dirección de RAGHSA SOCIEDAD ANONIMA, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándome en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en el informe como síndico sobre la información expuesta en los estados contables o en la memoria, o, si dicha información expuesta no es adecuada, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha del informe como síndico. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- e) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables, incluida la información revelada, y si los estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- f) Nos comunicamos con la Dirección en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la planificación y ejecución de los procedimientos de auditoría como síndico y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada.

#### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

- a) Según surge de los registros contables de la entidad el pasivo devengado al 28 de febrero de 2026 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales asciende a \$ 59.449.470, y no era exigible a esa fecha.
- b) Los estados contables adjuntos surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.
- c) En el desempeño de la función consideramos haber cumplido con los deberes como síndico conforme lo prescriben la Ley General de Sociedades y el estatuto social.
- d) Hemos constatado la constitución de las garantías de los administradores previstas en la legislación

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de mayo de 2026

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, 12 de mayo de 2026

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: 11/05/2026

Referida a: E.E.C.C. - Ejercicio Regular/ Irregular - EECC Consolidado

Perteneciente a: RAGHSA S.A.

CUIT: 30-62088060-0

Fecha de Cierre: 28/02/2026

Monto total del Activo: \$1.769.021.000.000,00

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



Profesional de Ciencias  
Económicas de la Ciudad  
Autónoma de Buenos Aires

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

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

LEGALIZACIÓN N°

758415

CÓDIGO DE  
VERIFICACIÓN  
evqxyil

