



RAGHSA

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 m² 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) ⁽²⁾	Área Locativa (m2) ⁽¹⁾	Área Locativa del Grupo (m2) ⁽¹⁾	% 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 ⁽²⁾	11,0%	100,0%
Total oficinas comerciales en Argentina	267.220	150.091	119.973		
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%
Total oficinas comerciales en Estados Unidos	14.307	18.352	18.352		
One Union Square South Luxury Apartments	19.352	16.165	16.165	100,0%	100,0%
Total residencial en Estados Unidos	19.352	16.165	16.165		

(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 m² mensual. El mercado total releva un inventario de aproximadamente 1.478.029 m², al que durante el período se incorporaron unos 52.000 m². Adicionalmente, existen aproximadamente 129.000 m² en construcción y 275.000 m² 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 m²—, 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 m² 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 m² 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 m² 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 m². 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 ⁽¹⁾	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%
Total	118.519.276	167.937	

(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%
Total	115.119.276	163.109	

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
Total del Activo	1.769.021	1.491.958	2.195.642
Patrimonio Neto	815.074	801.089	1.235.017
Pasivo no corriente	837.521	653.467	849.463
Pasivo corriente	116.426	37.402	111.162
Total del Pasivo	953.947	690.869	960.625
Total de Patrimonio y Pasivo	1.769.021	1.491.958	2.195.642

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)
Pérdida antes de impuesto a las ganancias	(7.525)	(387.958)	(358.722)
Impuesto a las ganancias	(15.915)	85.664	146.666
Pérdida neta del ejercicio	(23.440)	(302.294)	(212.056)
Otros resultados integrales del ejercicio ⁽¹⁾	(4.004)	(131.634)	55.003
Pérdida integral total del ejercicio	(27.444)	(433.928)	(157.053)
Pérdida neta del ejercicio atribuible a:			
Accionistas del Grupo controlante	(23.440)	(285.309)	(213.707)
Interés no controlante	-	(16.985)	1.651
Pérdida integral total del ejercicio atribuible a:			
Accionistas del Grupo controlante	(27.444)	(416.943)	(158.704)
Interés no controlante	-	(16.985)	1.651
Pérdida por acción del ejercicio atribuible a los accionistas del Grupo controlante			
Básica y diluida	(60,23)	(764,90)	(572,94)

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
Total ingresos por rentas comerciales en Argentina	53.088	43.766	53.745
Inmueble ubicado en 639 West 46 Street	2.305	837	28
Inmueble ubicado en 512 West 22nd Street	15.582	-	-
Total ingresos por rentas comerciales en Estados Unidos	17.887	837	28
One Union Square South Luxury Apartments	20.874	23.271	16.887
Total ingresos por rentas residencial en Estados Unidos	20.874	23.271	16.887
Ingreso por administración de consorcios	3.066	1.076	1.238
Total ingresos por administración de consorcios	3.066	1.076	1.238
Ingreso por ventas de propiedades	-	-	718
Total ingresos por ventas de propiedades	-	-	718
Total de ingresos	94.915	68.950	72.616

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 m²) alcanzó aproximadamente 22.500.000 kWh, con una intensidad energética de aproximadamente 300 kWh/m². El consumo de agua del mismo conjunto de edificios fue de aproximadamente 87.000 m³. 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 m², 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