

RAGHSA

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.

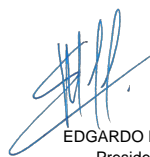
Ingresos	28.02.2026	28.02.2025	Variación %
Centro Empresarial Núñez	8.043	-	-
Centro Empresarial Libertador	32.532	30.239	7,6%
955 Belgrano Office	11.099	11.884	(6,6)%
Madero Office	1.277	1.614	(20,9)%
344 San Martín	137	29	372,4%
Total ingresos por rentas comerciales en Argentina	53.088	43.766	21,3%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

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)
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) Ganancia neta del ejercicio atribuible a:			
Accionistas del Grupo controlante	(23.440)	(285.309)	(213.707)
Interés no controlante	-	(16.985)	1.651
(Pérdida) Ganancia 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

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
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

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)
(Disminución) Aumento neto de efectivo	(880)	5.747	(5.752)

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 m² 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 ² /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
CBD	957.391	15,6%	23,5
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
NON CBD	520.638	16,1%	23,1
TOTAL	1.478.029	16,0%	23,3

(*) 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 (m ²) ⁽²⁾	Área Locativa (m ²) ⁽¹⁾	Área Locativa del Grupo (m ²) ⁽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.

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 m² 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 m².

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