

RAGHSA



Estados financieros intermedios consolidados condensados
al 30 de noviembre de 2025 y por el período de nueve meses
finalizados a dicha fecha, presentado en forma comparativo

ÍNDICE

Reseña informativa consolidada al 30 de noviembre de 2025 (presentada en forma comparativa).

Estados financieros intermedios consolidados condensados al 30 de noviembre de 2025 (presentados en forma comparativa):

- Estado intermedio consolidado condensado de situación financiera al 30 de noviembre de 2025
- Estado intermedio consolidado condensado de ganancias y pérdidas y otros resultados integrales correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de noviembre de 2025.
- Estado intermedio consolidado condensado de cambios en el patrimonio correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de noviembre de 2025.
- Estado intermedio consolidado condensado de flujo de efectivo correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de noviembre de 2025.
- Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de noviembre de 2025.

Estados financieros intermedios separados condensados al 30 de noviembre de 2025 (presentados en forma comparativa).

Informe de revisión de los auditores independientes sobre estados financieros consolidados condensados de períodos intermedios.

Informe de revisión de los auditores independientes sobre estados financieros separados condensados de períodos intermedios.

Informe de la Comisión Fiscalizadora.

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

ÍNDICE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. INFORMACIÓN ADICIONAL

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

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

INDICADORES CLAVES DEL MERCADO (*)

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Los m2 son valores aproximados.

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

4. PERSPECTIVAS FUTURAS

El grupo está enfocado en el desarrollo de un edificio de oficinas comerciales clase AAA en el terreno de su propiedad ubicado sobre Avenida del Libertador 7172, en el barrio de Núñez, Ciudad de Buenos Aires. Actualmente se están elaborando los planos de arquitectura, estructura e instalaciones complementarias necesarios para gestionar las aprobaciones municipales requeridas y luego licitar las obras para comenzar con la construcción del mismo. El proyecto apunta a cumplir con los más altos estándares de calidad, eficiencia y sustentabilidad, consolidando así una propuesta moderna y competitiva dentro del mercado inmobiliario corporativo.

Asimismo, sigue buscando oportunidades de inversiones inmobiliarias tanto en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires como en la Ciudad de Nueva York.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 12 de enero de 2026

EL DIRECTORIO



EDGARDO KHAFIF
Presidente

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

(expresado en moneda homogénea - en millones de pesos)

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-01-2026
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 12-01-2026
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 INTERMEDIO CONSOLIDADO CONDENSADO DE GANANCIAS Y PERDIDAS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS DE NUEVE Y TRES MESES FINALIZADOS EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025 Y 2024

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

		9 meses (1° de marzo a 30 de noviembre)		3 meses (1° de septiembre a 30 de noviembre)	
		30.11.2025	30.11.2024	30.11.2025	30.11.2024
Ingresos	3.	60.783	50.876	27.657	13.676
Costos	4.	(7.423)	(5.777)	(2.264)	(1.691)
Ganancia bruta		53.360	45.099	25.393	11.985
Gastos de administración	4.	(21.361)	(13.402)	(5.681)	(3.817)
Gastos de comercialización	4.	(1.468)	(1.611)	(895)	(202)
Otros resultados operativos, netos		960	(285)	(333)	(214)
Ganancia operativa		31.491	29.801	18.484	7.752
Resultado por revaluación de propiedades de inversión	10.	(8.804)	(427.396)	14.929	(279.077)
Resultado por revaluación de propiedades de inversión en construcción	11.	(440)	4.079	522	11.312
Resultado por venta de propiedades de inversión, neto		216	-	(2)	-
Ganancia (Pérdida) antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		22.463	(393.516)	33.933	(260.013)
Resultados financieros generados por activos	5.	4.977	9.561	1.480	4.319
Resultados financieros generados por pasivos	6.	(15.565)	(9.041)	(5.133)	1.047
Diferencia de cambio, neta	7.	(50.450)	(67.112)	(12.029)	(23.787)
Resultado por posición monetaria, neta		30.602	76.611	8.499	10.346
(Pérdida) Ganancia financiera, neta		(30.436)	10.019	(7.183)	(8.075)
(Pérdida) Ganancia antes de impuesto a las ganancias		(7.973)	(383.497)	26.750	(268.088)
Impuesto a las ganancias	8.	4.626	97.355	(3.510)	58.555
(Pérdida) Ganancia neta del período		(3.347)	(286.142)	23.240	(209.533)
Otros resultados integrales					
<u>Partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente a resultados:</u>					
Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero (1)		31.424	(112.590)	3.968	(9.975)
Total de otros resultados integrales del período		31.424	(112.590)	3.968	(9.975)
Ganancia (Pérdida) integral total del período		28.077	(398.732)	27.208	(219.508)
(Pérdida) Ganancia neta del período atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controladora		(3.347)	(270.541)	23.240	(209.534)
Interés no controlador		-	(15.601)	-	-
Ganancia (Pérdida) integral neta del período atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controladora		28.077	(383.131)	27.208	(219.509)
Interés no controlador		-	(15.601)	-	-
(Pérdida) Ganancia por acción del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante					
Básica y diluida	9.	(8,41)	(725,31)	58,39	(561,75)
(1) No genera impacto en impuesto a las ganancias					

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-01-2026
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 12-01-2026
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

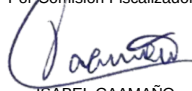
ESTADO INTERMEDIO CONSOLIDADO CONDENSADO DE SITUACION FINANCIERA AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025, 28 DE FEBRERO DE 2025 Y 30 DE NOVIEMBRE 2024

(expresado en moneda homogénea - en millones de pesos)

	Notas	30.11.2025	28.02.2025	30.11.2024
ACTIVO				
ACTIVO NO CORRIENTE				
Activos Intangibles		3.765	8.170	8.334
Propiedades de inversión	10.	1.476.519	1.106.279	1.093.354
Propiedades de inversión en construcción	11.	57.923	105.118	95.055
Propiedades, planta y equipo		1.142	1.105	356
Otros créditos financieros	12.1	8.229	-	-
Otros créditos no financieros	12.2	-	1.264	1.264
Crédito por Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta		-	81	87
Créditos fiscales		72	7	1.083
Total del activo no corriente		1.547.650	1.222.024	1.199.533
ACTIVO CORRIENTE				
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	14.1.	7.780	2.071	3.730
Créditos fiscales	13.1.	3.863	3.179	1.787
Otros créditos no financieros	12.2	1.531	4.024	4.501
Inversiones en activos financieros	14.2.	67.196	130.670	132.546
Efectivo y equivalentes al efectivo	14.3.	9.296	8.392	2.278
Total del activo corriente		89.666	148.336	144.842
Total del activo		1.637.316	1.370.360	1.344.375
PATRIMONIO Y PASIVO				
PATRIMONIO NETO				
Capital Social, ajuste de capital social y prima de emisión		194.981	156.931	156.931
Reservas		755.458	1.017.515	1.017.515
Otros resultados integrales acumulados		(145.167)	(262.057)	(168.276)
Resultados acumulados		(3.347)	(176.591)	(270.541)
Total del Patrimonio Neto		801.925	735.798	735.629
PASIVO NO CORRIENTE				
Pasivo por impuesto diferido	8.	278.662	283.288	264.615
Deudas financieras	14.4.	168.622	166.416	321.069
Otros pasivos financieros	14.7.	349.586	148.950	-
Otros pasivos no financieros	15.	729	1.554	1.673
Total del pasivo no corriente		797.599	600.208	587.357
PASIVO CORRIENTE				
Deudas financieras	14.4.	8.712	13.024	11.428
Deudas comerciales y otras deudas	14.6.	23.314	10.852	3.861
Cargas sociales		69	59	66
Cargas fiscales	13.2.	2.375	3.352	1.457
Otros pasivos no financieros	15.	3.322	7.067	4.577
Total del pasivo corriente		37.792	34.354	21.389
Total del pasivo		835.391	634.562	608.746
Total del pasivo y patrimonio neto		1.637.316	1.370.360	1.344.375

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-01-2026
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 12-01-2026
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 INTERMEDIO CONSOLIDADO CONDENSADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES FINALIZADOS EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025 Y 2024

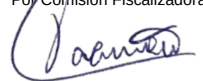
(expresado en moneda homogénea - en millones de pesos)

		Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante								
Nota	Aporte			Reservas					Total	
	Capital Social	Ajuste de Capital Social	Primas de emisión	Reserva Legal	Reserva Especial - Aplicación NIIF	Reserva Voluntaria	Otros Resultados Integrales acumulados	Resultados no asignados		
Saldos al 1 de marzo de 2025		373	154.590	1.968	34.328	33.112	950.075	(176.591)	(262.057)	735.798
Pérdida neta del período		-	-	-	-	-	-	-	(3.347)	(3.347)
Otros resultados integrales del período		-	-	-	-	-	-	31.424	-	31.424
Ganancia integral del período		-	-	-	-	-	-	31.424	(3.347)	28.077
Emisión de nuevas acciones		25		38.025						38.050
Desafectación de reservas aprobadas por asamblea de Accionistas		-	-	-	-	-	(262.057)	-	262.057	-
Saldos al 30 de noviembre de 2025		398	154.590	39.993	34.328	33.112	688.018	(145.167)	(3.347)	801.925

Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante													
Aporte de los propietarios				Reservas					Participación no controlante	Total			
Capital Social	Ajuste de Capital Social	Primas de emisión	Reserva Legal	Reserva Especial - Aplicación NIIF	Reserva Voluntaria	Otros Resultados Integrales acumulados	Resultados no asignados						
Saldos al 1 de marzo de 2024				373	154.590	1.968	34.328	33.112	1.146.362	(55.686)	(196.287)	15.601	1.134.361
Pérdida neta del período											(270.541)		(270.541)
Otros resultados integrales del período											(112.590)		(112.590)
Pérdida integral del período				-	-	-	-	-	-	(112.590)	(270.541)	-	(383.131)
Cambios en el interés no controlante												(15.601)	(15.601)
Desafectación de reservas aprobadas por asamblea de Accionistas									(196.287)		196.287		-
Saldos al 30 de noviembre 2024				373	154.590	1.968	34.328	33.112	950.075	(168.276)	(270.541)	-	735.629

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-01-2026
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 12-01-2026
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 INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES FINALIZADOS EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025 Y 2024

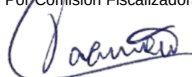
(expresado en moneda homogénea - en millones de pesos)

	30.11.2025	30.11.2024
Actividades de operación		
Pérdida neta del período	(3.347)	(286.142)
Ajustes para conciliar la pérdida neta del período con los flujos netos de efectivo:		
Interés no controlador	-	15.601
Impuesto a las ganancias	(4.626)	(97.355)
Diferencia de cambio, neta	50.450	67.112
Depreciación de propiedades, planta y equipo	86	92
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	8.804	427.396
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión en construcción	440	(4.079)
Intereses perdidos, netos	4.298	(267)
Intereses y resultado por posición monetaria neta	(12.856)	(269.499)
Resultado por venta de Propiedades de Inversión, neta	(216)	-
Actividades Operativas		
Otros créditos financieros	(8.229)	-
Otros créditos no financieros	3.799	29.868
Créditos fiscales	(673)	(667)
Inventarios	-	935
Cargas Sociales	16	-
Cargas fiscales	(977)	427
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(5.709)	9.091
Deudas comerciales y otras deudas	12.462	3.284
Otros pasivos financieros	16.938	(28.094)
Otros pasivos no financieros	(5.339)	(35.511)
Crédito por Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	-	49
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) actividades de operación	55.321	(167.759)
Actividades de inversión		
Compra de propiedad planta y equipo	(123)	(27)
Compra de propiedades de inversión en construcción	(1.739)	(5.842)
Compra de propiedades de inversión (1)	(133.646)	-
Venta de propiedades de inversión	7.791	-
Intangibles	4.405	2.384
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión	(123.312)	(3.485)
Actividades de financiación		
Pago de intereses Obligaciones Negociables	(13.219)	(7.605)
Pago de capital de obligaciones negociables	(8.032)	(39.360)
Préstamos recibidos	2	-
Venta (compra) de inversiones en activos financieros	51.367	234.518
Emisión nuevas acciones	38.050	-
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	68.168	187.553
Interes no controlante	-	(15.601)
Resultados Financieros y por Tenencia del efectivo y sus equivalentes	727	(1.543)
Aumento (Disminución) neto de efectivo	904	(835)
Efectivo y equivalentes al inicio	8.392	3.113
Efectivo y equivalentes al efectivo al cierre	9.296	2.278

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

(1) Transacciones que no implicaron movimiento de efectivo al 30.11.2025: Toma de hipoteca por compra de propiedad de inversión no pagado por 183.698

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-01-2026
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 12-01-2026
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 INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

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

1.1. Actividad principal del grupo

El Grupo identifica sus segmentos operativos en función de la NIIF 8 que es revisada regularmente por la Alta Dirección para la toma de decisiones 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. Al 30 de noviembre de 2025, los principales emprendimientos de inversión y renta son los siguientes:

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

(2) Los m2 son valores aproximados.

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

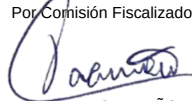
1.1.1. Torre Madero Office

Consiste en un edificio en torre y las cocheras necesarias, orientado al mercado de oficinas, ubicado en la manzana 1Ñ del Dique IV de Puerto Madero. Fue la primera torre certificada por el United States Green Building Council como "LEED Core & Shell" en nivel SILVER y posee un área locativa total de 33.801 m2.

Con fecha 21 de agosto de 2019, se realizó la venta y cesión de derechos de la Sociedad a favor de Industrial and Commercial Bank of China (Argentina) S.A., de diversas unidades funcionales destinadas a oficinas comerciales, cocheras y unidades complementarias destinadas a bauleras, recibiendo la suma total y definitiva en concepto de la operación de compraventa de U\$S 82.000.000, equivalentes a la suma de pesos argentinos 4.674.000.000. Adicionalmente, la operación de cesión de derechos asciende a U\$S 20.000.000 equivalentes en pesos argentinos a 1.140.000.000.

Con fecha 2 de septiembre de 2021 se realizó la venta de dos unidades funcionales y sus correspondientes cocheras a Latarg Holding S.R.L., recibiendo la suma de U\$S 23.032.820, equivalentes en pesos argentinos a 2.231.079.520.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-01-2026
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 12-01-2026
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 29 de marzo de 2023 se realizó la venta de una unidad funcional y sus correspondientes cocheras a Industria Metalúrgica Sud Americana IMSA Sociedad Anónima Comercial e Industrial., recibiendo la suma de U\$S 10.062.117, equivalentes en pesos argentinos a 2.158.324.000.

Con fecha 2 de mayo de 2023 se realizó la venta de una unidad funcional y sus correspondientes cocheras a N-Ba S.A.S., recibiendo la suma de U\$S 5.650.000, equivalentes en pesos argentinos a 1.302.325.000.

Con fecha 15 de junio de 2023 se produjo la venta del entepiso 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 y sus correspondientes cocheras a Kuehne + Nagel S.A., recibiendo la suma de U\$S 5.894.400, equivalentes en pesos argentinos a 2.839.391.424.

Con fecha 17 de octubre de 2023 se produjo la venta de dos unidades funcionales y sus correspondientes cocheras a Banco Comafi S.A. recibiendo la suma de U\$S 12.752.000 equivalentes a pesos argentinos 11.707.138.178.

Al 30 de noviembre de 2025 y a la fecha de aprobación de los presentes estados financieros consolidados, el 100% de los m2 rentables de la torre se encuentra alquilado.

Torre 955 Belgrano Office

955 Belgrano Office es una torre de oficinas AAA, ubicada en Av. Belgrano 955, en el macrocentro porteño, a metros de la Av. 9 de Julio. El edificio cuenta con 30 pisos, planta tipo de 1.018 m², 4 subsuelos con 354 cocheras y 14 ascensores, ofreciendo vistas panorámicas del Río de la Plata y la ciudad.

Finalizado en agosto de 2014 y diseñado por el Estudio Mario Roberto Álvarez y Asociados, posee una superficie total aproximada de 53.200 m² y 30.506 m² rentables. Fue construido bajo normas NFPA y certificado por el USGBC como LEED Core & Shell nivel Gold, destacándose por su eficiencia energética, tecnología de última generación y compromiso con la sustentabilidad ambiental.

Al 30 de noviembre de 2025 y a la fecha de aprobación de los presentes estados financieros consolidados, el 95% de los m2 rentables de la torre se encuentra alquilado.

1.1.2. Torre Centro Empresarial Libertador

Centro Empresarial Libertador es una torre corporativa AAA, ubicada en Av. del Libertador 7208, en el barrio de Núñez, Ciudad de Buenos Aires. Con aproximadamente 100.000 m² totales y 60.222 m² rentables, es el edificio de oficinas AAA más grande del país, ofreciendo rápido acceso y vistas panorámicas al Río de la Plata y la ciudad.

Finalizado en enero de 2020 y diseñado por el Estudio Mario Roberto Álvarez y Asociados, cuenta con 26 plantas libres, 27 ascensores, 4 subsuelos con 850 cocheras, y un hall de entrada de triple altura. Construido bajo normas NFPA y certificado por el USGBC como LEED Core & Shell nivel Gold, se distingue por su eficiencia energética, tecnología de última generación y compromiso con la sustentabilidad ambiental. A la fecha de emisión de la presente reseña, el 100% de los m2 rentables de la torre "Centro Empresarial Libertador" se encuentra alquilado.

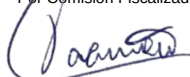
Al 30 de noviembre de 2025 y a la fecha de aprobación de los presentes estados financieros consolidados, el 100% de los m2 rentables de la torre se encuentra alquilado.

1.1.3. Torre Centro Empresarial Núñez

Centro Empresarial Núñez es un edificio de oficinas Clase AAA, inaugurado en julio de 2024 y diseñado por el Estudio Mario Roberto Álvarez y Asociados, con dirección de obra de R. Iannuzzi G. Colombo Arquitectos. Ubicado en el barrio de Núñez, cuenta con 50.000 m² totales, 25.561 m² rentables, 17 plantas libres, y 3 subsuelos con 282 cocheras, ofreciendo vistas panorámicas al Río de la Plata y la Ciudad de Buenos Aires.

Concebido bajo criterios de sustentabilidad, eficiencia energética y bienestar corporativo, el edificio está en proceso de certificación LEED y WELL, cumple con normas NFPA, e incorpora tecnología de última generación como DVH low-e, pisos técnicos y cerramientos acústicos. Entre sus amenities se destacan un bicicletero con duchas, cafetería, anfiteatro, áreas verdes, coworking y un auditorio, consolidando un entorno de trabajo flexible, moderno y comprometido con el cuidado ambiental y la calidad de vida.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-01-2026
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 12-01-2026
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 30 de noviembre de 2025 y a la fecha de aprobación de los presentes estados financieros consolidados, el 100% de los m2 rentables de la torre se encuentra alquilado.

1.1.4. Terreno Av. Del Libertador 7172

En marzo de 2024, la Compañía compró por la cantidad de dólares treinta y tres millones quinientos mil (U\$S 33.500.000) un terreno de 2.800 m2 ubicado en Av. Del Libertador 7172 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, donde se proyecta construir un nuevo edificio corporativo de oficinas Clase "AAA" con una superficie total de aproximadamente 50.000 m2 que se destinará al mercado de renta para empresas de primera línea.

1.1.5. Bloque 1094, Lote 11

En mayo de 2017, la Sociedad compró por la cantidad de dólares diez millones setecientos cincuenta mil (U\$S 10.750.000) el 50% de un inmueble designado como "Bloque 1094, Lote 11" ubicado en 638 West 47 street de la ciudad de Nueva York.

1.1.6. 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 m² y un área rentable neta de 16.165 m², aproximadamente, consolidándose como una propiedad residencial de primer nivel dentro del portafolio de RAGHSA.

Al 30 de noviembre de 2025 y a la fecha de aprobación de los presentes estados financieros consolidados, el 100% de los m2 rentables de la torre se encuentra alquilado.

1.1.7. inmueble ubicado en 639 West 46 Street

En febrero de 2024, la Sociedad adquirió un inmueble ubicado en 639 West 46th Street, en la ciudad de Nueva York (Estados Unidos), por un monto total de U\$S 13.974.811 (trece millones novecientos setenta y cuatro mil ochocientos once dólares estadounidenses).

El edificio cuenta con una superficie alquilable aproximada de 2.300 m² y fue originalmente construido en 1940, habiendo sido completamente renovado en 2014. La propiedad presenta plantas amplias y abiertas, con techos de gran altura, lo que permite una configuración flexible de los espacios y condiciones óptimas de iluminación y ventilación natural.

Al 30 de noviembre de 2025 y a la fecha de aprobación de los presentes estados financieros consolidados, el 100% de los m2 rentables de la torre se encuentra alquilado.

1.1.8. 510 West 22nd Street

En agosto de 2025, la Compañía adquirió el edificio 512 West 22nd Street (512W22), un inmueble de oficinas boutique de Clase A, ubicado junto al High Line en el distrito de West Chelsea, Nueva York, con una superficie rentable aproximada de 16.030 m².

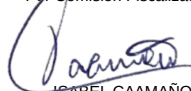
Diseñado por COOKFOX Architects y desarrollado por Vornado Realty Trust, Olayan y Albanese Organization, el edificio se distingue por su diseño arquitectónico sustentable, que incorpora terrazas ajardinadas, un parque en la azotea y un lobby de estilo galería de arte, ofreciendo vistas privilegiadas al High Line y al río Hudson.

El edificio dispone de sistemas de climatización de última generación, fachada de vidrio low-e de alta transparencia, generador de emergencia de 1.000 kw, sistemas HVAC independientes por piso y seguridad 24/7 con control de acceso biométrico.

Además, cuenta con certificaciones LEED Silver, ENERGY STAR y BOMA 360 consolidándose como un referente en eficiencia energética y diseño responsable dentro del portafolio de propiedades del grupo.

Al 30 de noviembre de 2025 y a la fecha de aprobación de los presentes estados financieros consolidados, el 100% de los m2 rentables de la torre se encuentra alquilado.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-01-2026
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 12-01-2026
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

1.1.9. Terreno Av. Del Libertador 7055

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

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

2.1. Base de preparación

Los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados del Grupo por el período de nueve meses finalizado el 30 de noviembre de 2025, han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34). Por lo tanto, deben ser leídos conjuntamente con los estados financieros consolidados anuales del Grupo finalizado el 28 de febrero de 2025, los que han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de Contabilidad (NIIF de Contabilidad) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (CNIC).

Asimismo, fueron incluidos algunas cuestiones adicionales requeridas por la Ley 19.500 y/o regulaciones de la CNV.

Los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados correspondientes a los períodos intermedios de nueve meses finalizados el 30 de noviembre de 2025 y 2024 no han sido auditados. La Gerencia estima que incluyen todos los ajustes necesarios para presentar razonablemente los resultados de cada período. Los resultados de períodos intermedios no necesariamente reflejan la proporción de los resultados del Grupo por los ejercicios completos.

La NIC 29 "Información financiera en economías hiperinflacionarias" establece que los estados financieros de una entidad cuya moneda funcional corresponde a una economía hiperinflacionaria deben presentarse en términos de la unidad de medida vigente a la fecha de cierre del período informado. Esto aplica tanto si los estados financieros se elaboran bajo el método del costo histórico como bajo el del costo corriente. Para cumplir con esta norma, en líneas generales, debe ajustarse por inflación cada partida no monetaria desde la fecha de adquisición o revaluación, según corresponda. Este requerimiento también se extiende a la información comparativa incluida en los estados financieros.

Para determinar si una economía se considera hiperinflacionaria bajo los criterios de la NIC 29, se deben evaluar diversos factores. Entre ellos, se destaca que la tasa acumulada de inflación en un período de tres años se aproxime o supere el 100%. Por este motivo, y conforme a lo establecido por la norma, la economía argentina se considera hiperinflacionaria desde el 1° de julio de 2018.

Respecto del índice de inflación a utilizar, la Resolución N° 539/18 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) establece que debe emplearse el Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM) hasta el año 2016. Para los meses de noviembre y diciembre de 2015, se tomará la variación promedio de los Índices de Precios al Consumidor (IPC) de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, dado que en ese período no se publicaron datos del IPIM a nivel nacional. A partir de enero de 2017, se utilizará el Índice de Precios al Consumidor Nacional (IPC Nacional).

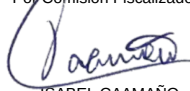
De conformidad con lo establecido en la Resolución N° 539/18 y considerando el índice correspondiente, la variación del mismo entre el cierre del último ejercicio anual y el 30 de noviembre de 2025 ascendió al 22,2% y el correspondiente al período cerrado en noviembre 2024 fue del 55,2% según los datos oficiales publicados por el INDEC

2.1.1. Información comparativa

Los importes y demás información financiera correspondientes al ejercicio económico finalizado el 28 de febrero de 2025 y al período de nueve meses finalizado el 30 de noviembre de 2024 han sido reexpresados de conformidad con la NIC 29. Dicha información forma parte integrante de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados y debe ser leída en conjunto con los mismos.

Se han efectuado ciertas reclasificaciones en la información contable presentada en forma comparativa del estado de flujo de efectivo, a efectos de adecuarla con la presentación de los estados financieros intermedios consolidados condensados correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de noviembre de 2025.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-01-2026
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 12-01-2026
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

2.1.2. Moneda funcional

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

2.1.3. Base de consolidación

Los estados financieros condensados consolidados comprenden los estados financieros de RAGHSA S.A. y sus subsidiarias RAGHSA REAL ESTATE LLC y ADMINISUR S.A.U al 30 de noviembre de 2025, preparados de conformidad con las NIIF emitidas por el IASB y adoptadas por la CNV

La consolidación se efectúa de acuerdo con lo establecido en la NIIF 10 – Estados financieros consolidados, incorporando los activos, pasivos, resultados y flujos de efectivo de la sociedad controlada desde la fecha en que se obtiene el control y hasta la fecha en que éste cesa. En el proceso de consolidación se eliminan en su totalidad los saldos y transacciones intragrupo.

RAGHSA REAL ESTATE LLC tiene como moneda funcional el dólar estadounidense. A efectos de su incorporación en los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados, sus estados financieros han sido convertidos a pesos argentinos aplicando los siguientes criterios:

- Los activos y pasivos se convierten al tipo de cambio de cierre.
- Los ingresos y gastos se convierten a los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones, o a un tipo de cambio promedio cuando resulta una aproximación razonable.
- Las diferencias de conversión se exponen en forma separada en los Estados de Situación Financiera, de Resultados, de Otros Resultados Integrales y de Cambios en el Patrimonio.

Las políticas contables de la sociedad controlada han sido adecuadas, cuando resultó necesario, a las políticas contables del Grupo.

El Grupo desarrolla sus negocios a través de dos sociedades inversoras y operativas, que se enumeran a continuación:

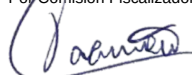
Nombre de la Sociedad	País	Actividad Principal	% de participación directa		
			30.11.2025	28.02.2025	30.11.2024
RAGHSA REAL ESTATE LLC	Estados Unidos de América	Poseer, desarrollar, reurbanizar, mejorar, renovar, reacondicionar, construir, rehabilitar, licenciar, administrar, operar, alquilar, arrendar, mantener, financiar, refinanciar, hipotecar, gravar, vender, transferir, intercambiar y de otra manera tratar de disponer de bienes inmuebles	100%	100%	100%
ADMINISUR 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%

2.2. Políticas contables aplicables

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-01-2026
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 12-01-2026
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 estados financieros consolidados condensados han sido preparados sobre la base del costo, el cual ha sido reexpresado en moneda de cierre en el caso de las partidas no monetarias, excepto por la revaluación de ciertos activos no corrientes e instrumentos financieros. Por lo general, el costo se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos.

La preparación de los estados financieros, cuya responsabilidad es del Directorio de la Sociedad, requiere efectuar ciertas estimaciones contables y que los administradores realicen juicios al aplicar las normas contables. No hay juicios críticos y estimaciones contables significativas adicionales a los incluidos en los estados financieros por el ejercicio económico finalizado el 28 de febrero de 2025.

2.2.1. Normas, modificaciones e interpretaciones emitidas no adoptadas a la fecha

En adición a las normas, modificaciones e interpretaciones emitidas no adoptadas a la fecha, mencionadas en los estados financieros por el ejercicio económico finalizado el 28 de febrero de 2025, no se emitieron nuevas normas.

2.2.2. Revaluación de propiedades de inversión y los terrenos incluidos en propiedades de inversión en construcción

Las propiedades de inversión del Grupo se miden a su valor razonable. Las variaciones en dicho valor se reconocen en el rubro Resultado por revaluación de propiedades de inversión del estado de ganancias o pérdidas y otros resultados integrales. Asimismo, las variaciones en el valor de los terrenos se reconocen en el rubro Resultado por revaluación de propiedades de inversión en construcción del estado de ganancias o pérdidas y otros resultados integrales.

2.2.3. 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: Precios de cotización (sin ajustar) en mercados activos o pasivos para idénticos.
- Datos de entrada de Nivel 2: Técnicas de valoración para las cuales los datos de entrada son distintos de los precios de cotización incluidos en el Nivel 1, pero son observables para el activo o pasivo, directa o indirectamente.
- Datos de entrada de Nivel 3: Técnicas de valoración para las cuales los datos de entrada no son observables para el activo o pasivo.

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.

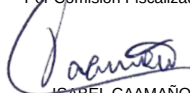
Pero cuando no es así, se requiere un grado de juicio discrecional para determinar los valores razonables. Estos juicios incluyen la consideración de datos tales como el riesgo de liquidez, el riesgo de crédito y la volatilidad.

Los cambios en los supuestos relacionados con estos factores podrían afectar los importes de los valores razonables informados para los instrumentos financieros.

3. INGRESOS

	9 meses (1 de marzo al 30 de noviembre)		3 meses (1 de septiembre al 30 de noviembre)	
	2025	2024	2025	2024
Centro Empresarial Nuñez	4.359	-	3.343	-
Centro Empresarial Libertador	21.842	22.025	8.235	6.705
Torre 955 Belgrano Office	7.839	8.948	3.125	2.137
Torre Madero Office	913	1.153	334	400
Torre San Martín 344	108	27	30	-
Total oficinas comerciales en Argentina	35.061	32.153	15.067	9.242
Inmuebles 639 West 46 Street	1.827	-	473	-
Property 512 W 22	7.870	491	6.740	104
Total oficinas comerciales en Estados Unidos	9.697	491	7.213	104

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-01-2026
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 12-01-2026
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

One Union Square South Luxury Apartments	15.057	17.453	4.985	4.095
Total residencial en Estados Unidos	15.057	17.453	4.985	4.095
Ingreso por administración de consorcios	968	779	392	235
Total ingresos por administración de consorcios	968	779	392	235
Total de ingresos por actividades ordinarias	60.783	50.876	27.657	13.676

4. INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ARTÍCULO 64, APARTADO I, INCISO b), DE LA LEY N° 19.550

	Costos	Gastos de Administración	Gastos de Comercialización	Total al 30.11.2025 (9 meses)
Gastos en personal	-	5.415	-	5.415
Honorarios y retribuciones por servicios de terceros	859	8.480	-	9.339
Impuestos, tasas y contribuciones	3.001	462	738	4.201
Honorarios de directores, síndicos y comité auditoría	-	1.815	-	1.815
Mantenimiento	668	10	-	678
Movilidad y representación	-	198	-	198
Suscripciones, avisos y publicidad	-	49	81	130
Expensas	878	1.172	-	2.050
Depreciación de propiedad, planta y equipo	-	86	-	86
Depreciación de activos intangibles	-	17	-	17
Suministros	-	1.850	-	1.850
Luz y teléfono	109	20	-	129
Seguros	-	561	-	561
Comisiones pagadas	-	78	532	610
Terminaciones	1.749	-	-	1.749
Alquileres	-	216	-	216
Diversos	159	932	117	1.208
Total	7.423	21.361	1.468	30.252

	Costos	Gastos de Administración	Gastos de Comercialización	Total al 30.11.2025 (3 meses)
Gastos en personal	-	2.009	-	2.009
Honorarios y retribuciones por servicios de terceros	323	-	-	323
Impuestos, tasas y contribuciones	902	77	273	1.252
Honorarios de directores, síndicos y comité auditoría	-	510	-	510
Mantenimiento	163	6	-	169
Movilidad y representación	-	37	-	37
Suscripciones, avisos y publicidad	-	-	18	18
Expensas	206	972	-	1.178
Depreciación de propiedad, planta y equipo	-	40	-	40
Depreciación de activos intangibles	-	5	-	5
Suministros	-	1.148	-	1.148
Seguros	-	259	-	259
Comisiones pagadas	-	47	531	578
Terminaciones	626	-	-	626
Alquileres	-	76	-	76
Diversos	44	495	73	612
Total	2.264	5.681	895	8.840

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-01-2026
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 12-01-2026
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

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

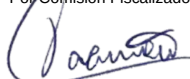
	Costos	Gastos de Administración	Gastos de Comercialización	Total al 30.11.2024 (9 meses)
Gastos en personal	-	4.424	-	4.424
Honorarios y retribuciones por servicios de terceros	798	1.327	-	2.125
Impuestos, tasas y contribuciones	2.762	2.244	1.529	6.535
Honorarios de directores, síndicos y comité auditoría	-	853	-	853
Mantenimiento	532	4	-	536
Movilidad y representación	-	228	-	228
Suscripciones, avisos y publicidad	-	189	49	238
Expensas	1.257	253	-	1.510
Depreciación de propiedad, planta y equipo	-	92	-	92
Suministros	-	1.349	-	1.349
Luz y teléfono	178	44	-	222
Seguros	-	353	-	353
Gastos Juicios	-	6	-	6
Comisiones pagadas	-	1.006	-	1.006
Terminaciones	218	-	-	218
Alquileres	-	222	-	222
Diversos	32	808	33	873
Total	5.777	13.402	1.611	20.790

	Costos	Gastos de Administración	Gastos de Comercialización	Total al 30.11.2024 (3 meses)
Gastos en personal	-	1.396	-	1.396
Honorarios y retribuciones por servicios de terceros	210	456	-	666
Impuestos, tasas y contribuciones	640	242	186	1.068
Honorarios de directores, síndicos y comité auditoría	-	511	-	511
Mantenimiento	228	-	-	228
Movilidad y representación	-	63	-	63
Suscripciones, avisos y publicidad	-	68	13	81
Expensas	474	40	-	514
Depreciación de propiedad, planta y equipo	-	33	-	33
Suministros	-	574	-	574
Luz y teléfono	68	12	-	80
Seguros	-	106	-	106
Comisiones pagadas	-	16	-	16
Terminaciones	56	-	-	56
Alquileres	-	70	-	70
Diversos	15	230	3	248
Total	1.691	3.817	202	5.710

5. RESULTADOS FINANCIEROS GENERADOS POR ACTIVOS

	9 meses (1 de marzo al 30 de noviembre)		3 meses (1 de septiembre al 30 de noviembre)	
	2025	2024	2025	2024
Cambios en el valor razonable de títulos	248	1.173	232	42
Intereses	4.729	8.388	1.248	4.277
Total	4.977	9.561	1.480	4.319

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-01-2026
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 12-01-2026
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. RESULTADOS FINANCIEROS GENERADOS POR PASIVOS

	9 meses (1 de marzo al 30 de noviembre)		3 meses (1 de septiembre al 30 de noviembre)	
	2025	2024	2025	2024
Intereses	(15.274)	(8.121)	(5.036)	1.130
Otros	(291)	(920)	(97)	(83)
Total	(15.565)	(9.041)	(5.133)	1.047

7. DIFERENCIA DE CAMBIO, NETA

	9 meses (1 de marzo al 30 de noviembre)		3 meses (1 de septiembre al 30 de noviembre)	
	2025	2024	2025	2024
Diferencia de cambio originada por obligaciones negociables	(52.610)	(12.228)	(14.310)	(4.257)
Diferencia de cambio originadas en otras partidas	2.160	(54.884)	2.281	(19.530)
Total	(50.450)	(67.112)	(12.029)	(23.787)

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

	30.11.2025	28.02.2025	30.11.2024
Activos diferidos:			
Quebranto Impositivos	21.938	18.657	30.756
Provisiones	7	9	9
Otros	6	5	-
Subtotal	21.951	18.671	30.765
Pasivos diferidos:			
Propiedades de inversión	(287.564)	(290.166)	(284.374)
Propiedades de inversión en construcción	(12.306)	(10.754)	(9.904)
Propiedad, Planta y Equipo	(176)	(109)	(104)
Deudas financieras	(416)	(453)	(367)
Ajuste por inflación impositivo	(151)	(477)	(631)
Subtotal	(300.613)	(301.959)	(295.380)
Pasivo neto por impuesto diferido	(278.662)	(283.288)	(264.615)

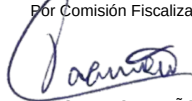
La evolución del pasivo neto por impuesto diferido al 30 de noviembre de 2025, 28 de febrero de 2025 y 30 de noviembre de 2024 es la siguiente:

	30.11.2025	28.02.2025	30.11.2024
Pasivo neto por impuesto diferido al inicio del período / ejercicio	(283.288)	(361.970)	(361.970)
Beneficio (Cargo) a resultado por el impuesto diferido	4.626	76.682	(97.355)
Pasivo neto por impuesto diferido al cierre del período / ejercicio	(278.662)	(283.288)	(264.615)

La conciliación entre el impuesto a las ganancias del estado consolidado del resultado integral y la ganancia contable multiplicada por la tasa impositiva aplicable al Grupo al 30 de noviembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

	30.11.2025	30.11.2024
Pérdida antes de impuestos a las ganancias	(7.973)	(383.497)
Alícuota legal del impuesto a las ganancias	35%	35%
Impuesto a las ganancias	2.791	134.224

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-01-2026
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 12-01-2026
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

Ajustes para el cálculo del impuesto a las ganancias efectivo:

Diferencias permanentes	1.835	(87.085)
Diferencias permanentes por cambio de tasa	-	50.216
Impuesto a las ganancias	4.626	97.355

9. 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 del Grupo 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 período y cantidad de acciones utilizadas en los cálculos del resultado por acción básica es la siguiente:

	30.11.2025	30.11.2024
Pérdida neta del período atribuible a los accionistas de la Sociedad controlador	(3.347)	(270.541)
Promedio ponderado de acciones ordinarias	398	373
Pérdida por acción básica y diluida	(8,41)	(725,31)

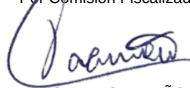
10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El movimiento de las propiedades de inversión al 30 de noviembre de 2025, 28 de febrero de 2025 y 30 de noviembre de 2024 es el siguiente:

	Centro Empresarial Nuñez	Centro Empresarial Libertador	955 Belgrano Office	Madero Office	One Union Square Luxury Apartments	Property 46 East	512 West	Total
Valor razonable al inicio del ejercicio	-	700.028	237.467	48.290	457.157	-	-	1.442.942
Altas	190.568	-	-	-	-	-	-	190.568
Resultado por revaluación reconocido en resultados	(1.263)	(216.202)	(84.158)	(17.285)	(108.488)	-	-	(427.396)
Otros Resultados Integrales	-	-	-	-	(112.760)	-	-	(112.760)
Valor razonable al 30 de noviembre de 2024	189.305	483.826	153.309	31.005	235.909	-	-	1.093.354
Resultado por revaluación reconocido en resultados	4.365	11.155	3.534	715	2.902	-	-	22.671
Otros Resultados Integrales	-	-	-	-	(9.746)	-	-	(9.746)
Valor razonable al 28 de febrero de 2025	193.670	494.981	156.843	31.720	229.065	-	-	1.106.279
Altas	-	-	-	-	-	27.795	289.549	317.344
Bajas	-	-	-	(7.791)	-	-	-	(7.791)
Resultado por la venta de propiedades de inversión, neto	-	-	-	216	-	-	-	216
Resultado por revaluación reconocido en resultados	(1.882)	(4.810)	(1.524)	(588)	-	-	-	(8.804)
Otros Resultados Integrales	-	-	-	-	66.062	2.809	404	69.275
Valor razonable al 30 de noviembre de 2025	191.787	490.171	155.319	23.557	295.128	30.604	289.953	1.476.519

Las propiedades de inversión están medidas a su valor razonable, determinado por la Dirección del Grupo tomando como base la valuación realizada por BACRE S.A. (NEWMARK), tasador independiente, acreditado, con una calidad profesional reconocida.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-01-2026
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 12-01-2026
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 valor razonable tomado como base por el Grupo se determinó en base al modelo de transacciones observables. En el enfoque de mercado o de ventas comparables se analizan ventas recientes u ofertas de propiedades similares ("comparables"). Debido a la escasez de inmuebles comparables, se apeló a criterio y experiencia en el rubro inmobiliario para determinar un valor promedio de U\$/m² aplicable a los edificios, considerando las características principales de los mismos.

Al 30 de noviembre de 2025, la Dirección del Grupo adoptó como referencia el valor de venta mínimo dentro del rango de precios informado en las tasaciones efectuadas por el tasador independiente, fundamentando su decisión en criterios propios, evaluaciones técnicas y un conocimiento profundo tanto del mercado como de las características particulares de cada una de las propiedades analizadas.

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

Edificio	m ² rentables (1)	Valor del m ²	Valor razonable en US\$	Tipo de cambio(2)	Valor razonable en ARS
Centro Empresarial Libertador	60.200	5.513	332.000.000	1.476,42	490.171
Centro Empresarial Núñez	24.300	5.324	129.900.000	1.476,42	191.787
955 Belgrano Office	30.500	3.449	105.200.000	1.476,42	155.319
Madero Office	3.600	4.332	15.955.654	1.476,42	23.557

(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 30 de noviembre de 2025

Durante el período de nueve meses finalizado el 30 de noviembre de 2025, estos activos se categorizan dentro del Nivel 3 de jerarquía y no hubo transferencias a y desde el Nivel 3.

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN

El movimiento de las propiedades de inversión en construcción a 30 de noviembre de 2025, 28 de febrero de 2025 y 30 de noviembre de 2024 es el siguiente:

	Centro Empresarial Núñez	Terrno Av. Del Libertador 7172	Terreno 638 West	Property 46 East	Total
Saldo inicial	169.179	35.085	26.946	14.978	246.188
Compra de materiales	21.389	4.220	6.485	3.262	35.356
Resultado por revaluación reconocidos en resultados	-	9.181	(6.392)	1.290	4.079
Transferencia a Propiedad de inversión	(190.568)	-	-	-	(190.568)
Valor razonable al 30 de noviembre de 2024	-	48.486	27.039	19.530	95.055
Compra de materiales	-	102	18.339	23.004	41.445
Resultado por revaluación reconocidos en resultados	-	4.786	(153)	7.012	11.645
Otros Resultados Integrales	-	-	(17.011)	(22.234)	(39.245)
Ajuste por Inflación	-	(3.782)	-	-	(3.782)
Valor razonable al 28 de febrero de 2025	-	49.592	28.214	27.312	105.118
Compra de materiales	-	1.739	-	-	1.739
Resultado por revaluación reconocidos en resultados	-	(440)	-	-	(440)
Otros Resultados Integrales	-	-	(21.182)	-	(21.182)
Transferencia a Propiedad de inversión	-	-	-	(27.312)	(27.312)
Valor razonable al 30 de noviembre de 2025	-	50.891	7.032	-	57.923

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

El terreno ubicado en Av. Del Libertador 7172 se valúo 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"). Debido a la escasez de terrenos comparables, se apeló a criterio y experiencia en el rubro inmobiliario para determinar un valor

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-01-2026
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 12-01-2026
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 KHAFFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

promedio de U\$S/m2 aplicables al terreno, considerando las características principales de los mismos. El valor razonable de mercado de esta propiedad ascendió a US\$ 30.375.000.

12. OTROS CRÉDITOS

12.1. FINANCIEROS

	30.11.2025	28.02.2025	30.11.2024
No corrientes			
Fondos en garantía	8.108	-	-
Préstamos al personal	121	-	-
Total	8.229	-	-

12.2. NO FINANCIEROS

	30.11.2025	28.02.2025	30.11.2024
No corrientes			
Créditos varios	7	9	9
Previsión deudores incobrables	(7)	(9)	(9)
Deudores en gestión judicial	3	4	4
Previsión deudores en gestión judicial	(3)	(4)	(4)
Préstamos al personal	-	128	106
Costos diferidos	-	1.136	1.158
Total	-	1.264	1.264
Corrientes			
Anticipos a Proveedores	188	1.546	2.180
Anticipos Honorarios ad referendum	1.682	1.060	1
Provisión Honorarios a pagar ad referendum	(1.686)	(1.060)	-
Creditos varios	474	81	182
Diversos en moneda nacional	881	254	684
Diversos en moneda extranjera	-	2.153	1.464
Previsión para deudores incobrables	(8)	(10)	(10)
Total	1.531	4.024	4.501

13. CRÉDITOS Y CARGAS FISCALES

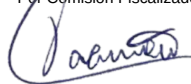
13.1. CRÉDITOS FISCALES

	30.11.2025	28.02.2025	30.11.2024
Corrientes			
Impuesto al valor agregado	-	78	347
Impuesto a las ganancias retenidos por terceros	2.084	1.994	1.229
Saldo a favor de Impuesto a las ganancias	1.779	1.002	-
Otros	-	105	211
Total	3.863	3.179	1.787

13.2. CARGAS FISCALES

	30.11.2025	28.02.2025	30.11.2024
Corrientes			
Provisión Acciones y participaciones	1.779	3.352	1.247
Impuesto al valor agregado	545	-	102
Ingresos brutos a pagar	51	-	77
Otros	-	-	31
Total	2.375	3.352	1.457

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-01-2026
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 12-01-2026
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

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

14.1. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Corrientes

	30.11.2025	28.02.2025	30.11.2024
Deudores por alquileres	7.780	2.071	3.730
Total	7.780	2.071	3.730

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

14.2. INVERSIONES EN ACTIVOS FINANCIEROS

	30.11.2025	28.02.2025	30.11.2024
Bonos	25.757	93.137	96.417
Letras del Estado	10.229	1.898	-
Fondos comunes de inversión	31.210	30.932	30.472
Obligaciones negociables	-	4.703	5.657
Total	67.196	130.670	132.546

14.3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

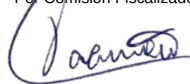
	30.11.2025	28.02.2025	30.11.2024
Caja (en moneda local y extranjera)	4.929	5.526	1.007
Bancos (en moneda local y extranjera)	1.128	1.314	1.271
Fondos comunes de inversión	3.239	1.552	-
Total	9.296	8.392	2.278

14.4. DEUDAS FINANCIERAS

No corrientes

	Tasa	Vencimiento	30.11.2025	28.02.2025	30.11.2024
Capital	8,50%	03.2027	14.214	12.769	79.019
Costos de emisión			(352)	(491)	(538)
Obligaciones negociables Clase IV			13.862	12.278	78.481
Capital	8,25%	04.2030	83.746	75.232	76.899
Costos de emisión			(404)	(468)	(489)
Obligaciones negociables Clase V			83.342	74.764	76.410
Capital	5,98%	04.2026	-	4.505	13.544
Costos diferidos			-	(16)	(58)
Obligaciones negociables Clase VI			-	4.489	13.486
Capital	8,50%	12.2032	71.840	64.537	-
Costos diferidos			(422)	(435)	(121)
Obligaciones negociables Clase VII			71.418	64.102	(121)
Hipoteca a pagar			-	-	152.831
Costos emisión IPO local			-	(16)	(18)
Préstamos bancarios	8,25%	03.2026	-	10.799	-
Subtotal otros			-	10.783	152.813
Total			168.622	166.416	321.069

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-01-2026
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 12-01-2026
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

Corrientes

	Tasa	Vencimiento	30.11.2025	28.02.2025	30.11.2024
Intereses			91	353	-
Obligaciones negociables Clase IV			91	353	-
Intereses			691	2.173	504
Obligaciones negociables Clase V			691	2.173	504
Capital	5,98%	10.2025	-	4.373	-
Capital	5,98%	04.2026	5.015	4.373	-
Costos diferidos			(12)	(29)	-
Intereses			41	306	634
Obligaciones negociables Clase VI			5.044	9.023	634
			30.11.2025	28.02.2025	30.11.2024
Intereses			2.884	1.218	110
Obligaciones negociables Clase VII			2.884	1.218	110
Préstamos bancarios			2	257	10.180
Total			8.712	13.024	11.428

Al 30 de noviembre de 2025, el saldo de capital pendiente y en circulación era el siguiente:

Clase	U\$S	Tasa
IV	9.636.737	8,50%
V	56.777.276	8,25%
VI	3.400.000	5,98%
VII	48.705.263	8,50%
Total en circulación	118.519.276	

Al 30 de noviembre de 2025, 28 de febrero de 2025 y 30 de noviembre de 2024, el Grupo ha cumplido con las ratios financieras y con las obligaciones mencionadas precedentemente.

14.5. INFORMACIÓN SOBRE VALORES RAZONABLES DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

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

El valor razonable de los activos y pasivos financieros se presenta por 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. 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 similar al valor razonable.

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

Jerarquías de valores razonables

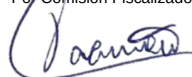
El Grupo utiliza la siguiente jerarquía para la determinación del valor razonable de sus instrumentos financieros medidos por su valor razonable:

- Nivel 1: Cotizaciones en mercados activos para iguales instrumentos.
- Nivel 2: Otras técnicas de valorización basados en datos observables en el mercado.
- Nivel 3: Técnicas de valorización basadas en datos no observables en el mercado.

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

Inversión en activos financieros

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-01-2026
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 12-01-2026
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

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	30.11.2025	28.02.2025	30.11.2024
Letras	10.229	-	-	10.229	1.898	-
Fondos Comunes de Inversión	31.210	-	-	31.210	30.933	30.473
Bonos	25.757	-	-	25.757	93.136	96.416
Obligaciones Negociables	-	-	-	-	4.703	5.657
Total	67.196	-	-	67.196	130.670	132.546

Durante el período finalizado el 30 de noviembre de 2025, el ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2025 y período finalizado el 30 de noviembre de 2024 no hubo transferencias entre las jerarquías de valor razonable de Nivel 1 y Nivel 2, como así tampoco transferencias a y desde el Nivel 3.

14.6. DEUDAS COMERCIALES Y OTRAS DEUDAS

	30.11.2025	28.02.2025	30.11.2024
Deudas Comerciales	5.239	10.622	271
Provisión Gastos a pagar	18.075	230	3.590
Total	23.314	10.852	3.861

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.

14.7. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

	30.11.2025	28.02.2025	30.11.2024
Hipoteca a pagar	348.709	148.950	-
Deudas diversas	877	-	-
Total	349.586	148.950	-

	30.11.2025	28.02.2025	30.11.2024
Sin vencimiento	-	-	-
Vencimiento			
Hasta 3 meses	27.077	18.283	-
3 a 9 meses	5.826	1.218	-
6 a 9 meses	-	4.358	12.48
9 a 12 meses	-	-	3.862
1 a 2 años	13.862	15.288	(18)
2 a 3 años	-	12.278	23.666
3 a 4 años	348.709	-	78.481
4 a 5 años	83.342	148.950	-
Más de 5 años	71.418	138.867	229.119
Total	550.234	339.242	336.358

	Hasta 3 meses	de 3 a 12 meses	1 a 5 años	mas de 5 años	Total
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	24.191	-	-	-	24.191
Obligaciones negociables	-	5.015	97.960	71.840	174.815
Costos diferidos	-	(12)	(756)	(422)	(1.190)
Intereses devengados a pagar de las Obligaciones negociables	2.884	823	-	-	3.707
Deudas bancarias	2	-	-	-	2
Hipoteca a pagar	-	-	348.709	-	348.709
Total pasivos financieros	27.077	5.826	445.913	71.418	550.234

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-01-2026
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 12-01-2026
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

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

15. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

	30.11.2025	28.02.2025	30.11.2024
No corrientes			
Depósitos en garantía	729	1.554	1.673
	729	1.554	1.673
Corrientes			
Alquileres cobrados por adelantado	149	237	282
Depósitos en garantía	2.178	1.529	1.691
Anticipo por venta de inmuebles	-	4.568	1.514
Diversos	995	733	1.090
	3.322	7.067	4.577

16. ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

	Monto	Moneda	Tipo de cambio vigente	30.11.2025	28.02.2025	30.11.2024
ACTIVO CORRIENTE						
Caja en dólares estadounidenses		U\$S	1.425	-	-	1
Bancos en dólares estadounidense	0,1	U\$S	1.425	124	598	779
Bonos	18	U\$S	1.425	25.757	93.137	96.416
Fondos comunes de inversión	22	U\$S	1.425		-	29.968
		U\$S			4.703	5.657
Obligaciones negociables			1.425	-		
Total del activo corriente en moneda extranjera				57.091	98.438	132.821
Total del activo en moneda extranjera				57.091	98.438	132.821
PASIVO NO CORRIENTE						
Capital de las Obligaciones negociables Clase 4	10	U\$S	1.475	14.214	12.769	79.019
Capital de las Obligaciones negociables Clase 5	57	U\$S	1.475	83.746	75.232	76.899
Capital de las Obligaciones negociables Clase 6	3	U\$S	5.015	4.505		13.544
Capital de las Obligaciones negociables Clase 7	49	U\$S	1.475	71.840	64.537	-
Deudas bancarias	-	U\$S	-	-	10.799	-
Hipoteca a pagar	245	U\$S	1.425	349.586	148.950	152.830
Depósitos en garantía	10	U\$S	1.475	729	1.554	1.671
Total del pasivo no corriente en moneda extranjera				525.130	318.346	323.963
Intereses devengados a pagar de las Obligaciones negociables Clase 4	-	U\$S	1.475	91	353	-
Intereses devengados a pagar de las Obligaciones negociables Clase 5	-	U\$S	1.475	691	2.173	504
Capital de las Obligaciones negociables Clase 6	3	U\$S	1.475	5.015	8.745	-
Intereses devengados a pagar de las Obligaciones negociables Clase 6	0	U\$S	1.475	41	306	634
Intereses devengados a pagar de las Obligaciones negociables Clase 7	2	U\$S	1.475	2.884	1.218	110
Depósitos en garantía	1	U\$S	1.475	2.178	1.529	1.689
Total del pasivo corriente en moneda extranjera				10.900	14.324	2.937
Total del acti en moneda extranjera				536.030	332.670	326.900

Para las cuentas de activos se utilizó el tipo de cambio comprador según billete banco nación al 30 de noviembre de 2025 que fue de 1.425
Para las cuentas de pasivo se utilizó el tipo de cambio vendedor según billete banco nación al 30 de noviembre de 2025, que fue de 1.475

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-01-2026
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 12-01-2026
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

17. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 30 de noviembre de 2025, la Sociedad mantiene un crédito con Raghsa Real Estate por U\$S 18.800.000. En comparación, al 28 de febrero de 2025 y al 30 de noviembre de 2024 no se registraban saldos con partes relacionadas.

Las operaciones con partes relacionadas se realizan de acuerdo con las condiciones de mercado.

La remuneración bruta del personal clave del Grupo, correspondiente a sueldos y gratificaciones, y cargas sociales al 30 de noviembre de 2025, 28 de febrero de 2025 y 30 de noviembre de 2024 asciende a 806, 953 y 550, 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.

18. CAPITAL SOCIAL Y PRIMA DE EMISIÓN

El 20 de febrero de 2025, la Sociedad 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, la Sociedad 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 (*)
Total emitido	34.892

(*) Al 30 de noviembre de 2025 la prima de emisión, resultante de dicho aumento, ascendía a 38.025

19. RESTRICCIONES SOBRE LOS RESULTADOS NO ASIGNADOS

19.1. 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 16.2).

Al 30 de noviembre de 2025 la reserva legal alcanzó el 20% del capital, por lo que no existe una restricción al resultado.

19.2. CONSIDERACIÓN DE RESULTADOS NO ASIGNADOS

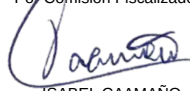
De conformidad con la Resolución 593 de la CNV, la Asamblea de Accionistas que considere los estados financieros cuyos resultados acumulados resulten positivos, deberá disponer específicamente sobre el destino de los mismos.

20. INVERSIONES EN SOCIEDADES CONTROLADAS

20.1. RAGHSA REAL ESTATE

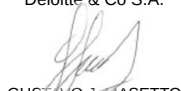
En abril de 2017, la Compañía decidió constituir como subsidiaria íntegramente controlada a RAGHSA REAL ESTATE LLC ("RAGHSA RE"), para buscar oportunidades de bienes raíces en Nueva York, Estados Unidos de Norteamérica. La sociedad fue constituida y se rige por las normas del estado de Delaware, Estados Unidos. En

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-01-2026
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 12-01-2026
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 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 m2 totales y 16.100 m2 rentables, compuesto por 239 unidades funcionales destinadas al alquiler residencia en la ciudad de Nueva York por un valor de US\$ 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 US\$ 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 16.072 m² rentables, estratégicamente ubicado en 510 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.

20.2. 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

20.3. 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, quedando algunas unidades pendientes de entrega.

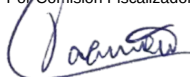
Con fecha 21 de agosto de 2024, el Grupo vendió la totalidad del paquete accionario de la subsidiaria ARGEXON S.A.

21. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL CIERRE DEL PERÍODO QUE SE INFORMA

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

Salvo por lo mencionado en el párrafo anterior, no existieron otros acontecimientos u operaciones entre la fecha de cierre período y la emisión de los presentes estados financieros que no se encuentren reflejados en los mismos.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-01-2026
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 12-01-2026
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 INTERMEDIO SEPARADO CONDENSADO DE GANANCIAS Y PERDIDAS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS DE NUEVE Y TRES MESES FINALIZADOS EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025 Y 2024

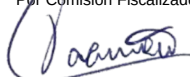
(expresado en moneda homogénea - en millones de pesos)

	9 meses (1° de marzo a 30 de noviembre)		3 meses (1° de septiembre a 30 de noviembre)	
	30.11.2025	30.11.2024	30.11.2025	30.11.2024
Ingresos	35.088	32.185	15.105	9.231
Costos	(2.695)	(1.574)	(808)	(521)
Ganancia bruta	32.393	30.611	14.297	8.710
Gastos de administración	(6.969)	(7.675)	(2.671)	(1.814)
Gastos de comercialización	(1.362)	(1.582)	(814)	(195)
Otros resultados operativos, netos	(63)	(380)	(333)	(256)
Ganancia operativa	23.999	20.974	10.479	6.445
Resultado por revaluación de propiedades de inversión	(8.804)	(318.908)	14.929	(170.589)
Resultado por revaluación de propiedades de inversión en construcción	(440)	9.181	778	16.414
Resultado por venta de propiedades de inversión, neto	216	-	(2)	-
Resultado por participación en otras sociedades	5.364	(118.821)	5.904	(116.255)
Ganancia (Pérdida) antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	20.335	(407.574)	32.088	(263.985)
Resultados financieros generados por activos	1.988	5.559	1.113	317
Resultados financieros generados por pasivos	(10.448)	(10.405)	(2.922)	(2.909)
Diferencia de cambio, neta	(50.450)	(32.087)	(12.029)	(11.857)
Resultado por posición monetaria, neta	30.602	76.611	8.500	10.346
(Pérdida) Ganancia financiera, neta	(28.308)	39.678	(5.338)	(4.103)
(Pérdida) Ganancia antes de impuesto a las ganancias	(7.973)	(367.896)	26.750	(268.088)
Impuesto a las ganancias	4.626	97.355	(3.510)	58.555
(Pérdida) Ganancia neta del período	(3.347)	(270.541)	23.240	(209.533)
Otros resultados integrales				
<u>Partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente a resultados:</u>				
Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero ⁽¹⁾	31.424	(112.590)	3.968	(9.975)
Total de otros resultados integrales del período	31.424	(112.590)	3.968	(9.975)
(Pérdida) Ganancia integral total del período	28.077	(383.131)	27.208	(219.508)
(Pérdida) Ganancia neta del ejercicio atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controladora	(3.347)	(270.541)	23.240	(209.533)
Interés no controlador	-	-	-	-
(Pérdida) Ganancia integral neta del ejercicio atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controladora	28.077	(383.131)	27.208	(219.508)
Interés no controlador	-	-	-	-
(Pérdida) Ganancia por acción del ejercicio atribuible a los accionistas de la sociedad controlante				
Básica y diluida	(8,41)	(725,31)	58,39	(561,75)

(1) 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 intermedios separados condensados

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-01-2026
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 12-01-2026
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 INTERMEDIO SEPARADO CONDENSADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025, 28 DE FEBRERO DE 2025 Y 30 DE NOVIEMBRE DE 2024

(expresado en moneda homogénea - en millones de pesos)

	30.11.2025	28.02.2025	30.11.2024
ACTIVO			
ACTIVO NO CORRIENTE			
Activos Intangibles	199	-	-
Propiedades de inversión	860.834	877.211	857.443
Propiedades de inversión en construcción	50.891	49.592	48.486
Propiedades, planta y equipo	1.138	1.101	353
Inversión Permanente	300.362	263.587	268.881
Otros créditos no financieros	26.904	128	106
Crédito por Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	-	81	87
Créditos fiscales	72	7	1.083
Total del activo no corriente	1.240.400	1.191.707	1.176.439
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	4.881	2.016	3.667
Créditos fiscales	3.832	3.154	1.752
Otros créditos no financieros	1.431	1.074	1.529
Inversiones en activos financieros	11.952	7.078	6.573
Efectivo y equivalentes al efectivo	3.344	5.611	116
Total del activo corriente	25.440	18.933	13.637
Total del activo	1.265.840	1.210.640	1.190.076
PATRIMONIO Y PASIVOS			
PATRIMONIO NETO			
Capital Social, ajuste de capital social y prima de emisión	194.981	156.931	156.931
Reservas	755.458	1.017.515	1.017.515
Otros resultados integrales acumulados	(145.167)	(176.591)	(168.276)
Resultados acumulados	(3.347)	(262.057)	(270.541)
Total del Patrimonio Neto	801.925	735.798	735.629
PASIVO NO CORRIENTE			
Pasivo por impuesto diferido	278.662	283.288	264.615
Deudas financieras	168.622	166.416	168.240
Otros pasivos financieros	29		
Otros pasivos no financieros	729	1.554	1.673
Total del pasivo no corriente	448.042	451.258	434.528
PASIVO CORRIENTE			
Deudas financieras	8.712	13.024	11.428
Deudas comerciales y otras deudas	1.390	956	3.860
Cargas sociales	68	59	59
Cargas fiscales	2.375	3.352	1.445
Otros pasivos no financieros	3.328	6.193	3.127
Total del pasivo corriente	15.873	23.584	19.919
Total del pasivo	463.915	474.842	454.447
Total del pasivo y patrimonio neto	1.265.840	1.210.640	1.190.076

Las notas 1 a 3 y los estados contables consolidados son parte integrante y deben leerse conjuntamente con los presentes estados financieros intermedios separados condensados

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-01-2026
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 12-01-2026
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 INTERMEDIO SEPARADO CONDENSADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES FINALIZADOS EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025 Y 2024

(expresado en moneda homogénea - en millones de pesos)

	Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante								Total
	Aporte de los propietarios			Reservas				Resultados no asignados	
	Capital Social	Ajuste de Capital Social	Primas de emisión	Reserva Legal	Reserva Especial - Aplicación NIIF	Reserva Voluntaria	Oros Resultados Integrales		
Saldos al 1 de marzo de 2025	373	154.590	1.968	34.328	33.112	950.075	(176.591)	(262.057)	735.798
Pérdida neta del período	-	-	-	-	-	-		(3.347)	(3.347)
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	31.424	-	31.424
Ganancia integral del período	-	-	-	-	-	-	31.424	(3.347)	28.077
Emisión de nuevas acciones	25	-	38.025	-	-				38.050
Desafectación de reservas aprobadas por asamblea	-	-	-	-	-	(262.057)	-	262.057	-
Saldos al 30 de noviembre de 2025	398	154.590	39.993	34.328	33.112	688.018	(145.167)	(3.347)	801.925

	Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante								Total
	Aporte de los propietarios			Reservas				Resultados no asignados	
	Capital Social	Ajuste de Capital Social	Primas de emisión	Reserva Legal	Reserva Especial - Aplicación NIIF	Reserva Voluntaria	Oros Resultados Integrales		
Saldos al 1 de marzo de 2024	373	154.590	1.968	34.328	33.112	1.146.362	(55.686)	(196.287)	1.118.760
Pérdida neta del período	-	-	-	-	-	-	-	(270.541)	(270.541)
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	(112.590)	-	(112.590)
Pérdida integral del período	-	-	-	-	-	-	(112.590)	(270.541)	(383.131)
Desafectación de reservas aprobadas por asamblea	-	-	-	-	-	(196.287)	-	196.287	-
Saldos al 30 de noviembre 2024	373	154.590	1.968	34.328	33.112	950.075	(168.276)	(270.541)	735.629

Las notas 1 a 3 y los estados contables consolidados son parte integrante y deben leerse conjuntamente con los presentes estados financieros intermedios separados condensados

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-01-2026
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 12-01-2026
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 INTERMEDIO SEPARADO CONDENSADO DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES FINALIZADOS EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025 Y 2024

(expresado en moneda homogénea - en millones de pesos)

	30.11.2025	30.11.2024
Actividades de operación		
Pérdida neta del período	(3.347)	(270.541)
Ajustes para conciliar la pérdida neta del período con los flujos netos de efectivo:		
Impuesto a las ganancias	(4.626)	(97.355)
Diferencia de cambio y conversión, neta	50.450	32.087
Depreciación de propiedades, planta y equipo	86	92
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	8.804	318.908
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión en construcción	440	(9.181)
Intereses perdidos	10.545	(267)
Intereses y resultados por posición monetaria neta	(15.354)	(276.490)
Resultado por venta de Propiedades de inversión, neta	(216)	-
Resultado participación permanente	(5.364)	118.821
Actividades Operativas		
Otros créditos financieros	(121)	-
Otros créditos no financieros	(26.970)	157
Créditos fiscales	(667)	(749)
Cargas sociales	17	-
Cargas fiscales	(977)	421
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(2.865)	633
Deudas comerciales y otras deudas	434	3.550
Otros pasivos financieros	29	(28.094)
Otros pasivos no financieros	(4.463)	(281)
Crédito por Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	-	48
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) actividades de operación	5.835	(208.241)
Actividades de inversión		
Participación en sociedades	(27.357)	174.849
Compra de propiedad planta y equipo	(123)	(25)
Compra de propiedades de inversión en construcción	(1.739)	(5.842)
Venta de propiedades de inversión	7.791	-
Intangibles	(199)	-
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por las actividades de inversión	(21.627)	168.982
Actividades de financiación		
Pago de intereses de obligaciones negociables	(13.219)	(6.966)
Pago de capital de obligaciones negociables	(8.032)	(39.360)
Toma de préstamos	2	-
Venta de inversiones en activos financieros	(4.003)	87.074
Emisión de nuevas acciones	38.050	-
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	12.798	40.748
Resultados Financieros y por Tenencia del efectivo y sus equivalentes	727	(1.544)
Disminución neta de efectivo	(2.267)	(55)
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del ejercicio	5.611	171
Efectivo y equivalentes al efectivo al cierre del período	3.344	116

Las notas 1 a 3 y los estados contables consolidados son parte integrante y deben leerse conjuntamente con los presentes estados financieros intermedios separados condensados

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-01-2026
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 12-01-2026
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 INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

(Cifras expresadas en millones de pesos – Notas 2.2.1., 2.2.2. y 2.2.3 a los estados financieros intermedios consolidados condensados)

1. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

1.1. Resumen de las políticas contables significativas aplicadas

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

1.2. Bases de presentación

De acuerdo con lo dispuesto en el Título IV, Régimen Informativo Periódico, Capítulo I, Régimen Informativo, Sección I, Disposiciones Generales, Artículo 1°, punto b.1) del texto ordenado de la Comisión Nacional de Valores ("CNV") (N.T. 2013), la Sociedad ha optado por presentar sus estados financieros correspondientes a períodos intermedios en la forma condensada prevista en la Norma Internacional de Contabilidad ("NIC") N° 34, "Información financiera intermedia".

Por lo tanto, los estados financieros intermedios separados condensados se presentan en el período de nueve meses terminado el 30 de noviembre de 2025 sobre la base de la aplicación de la NIC N° 34. La adopción de dicha norma, así como la de la totalidad de las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") de Contabilidad ("NIIF de Contabilidad"), tal como fueron emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("CNIC") fue resuelta por la Resolución Técnica N° 26 (texto ordenado) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas ("FACPCE") y por las Normas de la CNV.

La presente información financiera intermedia separados condensada no incluye toda la información que requieren las NIIF de Contabilidad para la presentación de estados financieros completos, por corresponder a la modalidad de estados financieros condensados prevista en la NIC 34. Por lo tanto, los presentes estados financieros intermedios separados condensados deben ser leídos conjuntamente con los estados consolidados de la Sociedad correspondientes al ejercicio económico finalizado el 28 de febrero de 2025, los que han sido preparados de acuerdo con las NIIF de Contabilidad.

Los importes y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 28 de febrero de 2025 y al período de nueve meses finalizado el 30 de noviembre de 2024 son parte integrante de los estados financieros intermedios separados condensados mencionados precedentemente y tienen el propósito de que se lean sólo en relación con esos estados financieros. Dichas cifras han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente período, de acuerdo a lo señalado en el apartado siguiente, a fin de permitir su comparabilidad y sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio anterior.

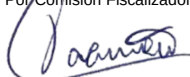
Los presentes estados financieros separados se presentan en millones de pesos argentinos, salvo cuando se indique lo contrario.

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.

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-01-2026
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 12-01-2026
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. 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 US\$ 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 m2 totales y 16.100 m2 rentables, compuesto por 239 unidades funcionales destinadas al alquiler residencia en la ciudad de Nueva York por un valor de US\$ 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 US\$ 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 16.072 m² rentables, estratégicamente ubicado en 510 West 22nd Street, en la ciudad de Nueva York, por un valor de US\$ 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. ADMINSTR S.A.U.

Con fecha 11 de abril de 2022 se registró ADMINSTR 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

3. PARTICIPACIÓN EN SUBSIDIARIAS

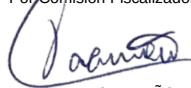
Nombre de la Sociedad	% de participación		
	30.11.2025	28.02.2025	30.11.2024
Raghsa Real Estate LLC	100%	100%	100%
AdminSur S.A.U.	100%	100%	100%

Nombre de la Sociedad	Participación de la Sociedad sobre el patrimonio			Participación de la Sociedad sobre el resultado integral		
	30.11.2025	28.02.2025	30.11.2024	30.11.2025	28.02.2025	30.11.2024
Raghsa Real Estate LLC	300.270	263.528	268.831	5.317	(112.879)	(107.449)
AdminSur S.A.U.	92	59	50	47	35	39
Argexon S.A. ⁽¹⁾	-	-	-	-	(11.396)	(11.411)
Total	300.362	263.587	268.881	5.364	(124.240)	(118.821)

(1) Con fecha 21 de agosto de 2024, la Sociedad vendió la totalidad del paquete accionario de la subsidiaria ARGEXON S.A.

A continuación, se detalla información adicional sobre las inversiones en Sociedades controladas:

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-01-2026
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 12-01-2026
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

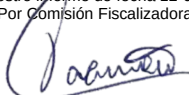


EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Nombre de la Sociedad	País	Actividad principal	Acciones ordinarias 1 voto	Capital social (valor nominal)	Resultado del período	Patrimonio
Raghsa Real Estate LLC	Estados Unidos	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.	229.785.100	239.953	5.317	300.270
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.	100.000	100.000	47	92

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-01-2026
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 12-01-2026
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 DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS DE PERÍODOS INTERMEDIOS

Señores 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 los estados financieros intermedios consolidados condensados

1. Identificación de los estados financieros intermedios consolidados condensados objeto de la revisión

Hemos revisado los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA (la Sociedad) con sus sociedades controladas (las que se detallan en la nota 2.1.3 a dichos estados financieros intermedios consolidados condensados), que comprenden el estado de situación financiera intermedio consolidado condensado al 30 de noviembre de 2025, los estados intermedios consolidados condensados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo correspondientes al período de nueve meses finalizado en dicha fecha, así como la información explicativa seleccionada incluida en las notas 1 a 21.

2. Responsabilidades del Directorio en relación con los estados financieros intermedios consolidados condensados

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de Contabilidad (NIIF de Contabilidad) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (CNIC) y por lo tanto es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34, "Información financiera intermedia" (NIC 34).

3. Responsabilidades de los auditores

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional de Encargos de Revisión (NIER) 2410, "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad" emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB, por su sigla en inglés).



Una revisión de estados financieros intermedios consiste en hacer indagaciones, principalmente ante las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión.

Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todas las cuestiones significativas que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

4. Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de noviembre de 2025 no estén preparados, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con la NIC 34.

5. Otras cuestiones

Los estados financieros de la Sociedad correspondientes al ejercicio económico finalizado el 28 de febrero 2025 fueron auditados por otros profesionales, quienes emitieron su informe con opinión favorable sin salvedades con fecha 9 de mayo de 2025.

Los estados financieros intermedios consolidados condensados de la Sociedad correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de noviembre de 2024 fueron revisados por otros profesionales, quienes emitieron su informe con conclusión favorable sin salvedades con fecha 13 de enero de 2025.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

a) Los estados financieros intermedios consolidados condensados 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.

b) Las cifras de los estados financieros intermedios consolidados condensados mencionados en la sección 1 de este informe surgen de aplicar los procedimientos de consolidación establecidos por las Normas Internacionales de Información Financiera a partir de los estados financieros separados intermedios condensados de las sociedades subsidiarias sobre las que la Sociedad ejerce control y que integran el grupo económico. Los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos surgen de los registros contables auxiliares de la Sociedad, que se encuentran pendientes de transcripción en los libros rubricados.

c) Los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventarios y balances de la Sociedad.



d) Como parte de nuestro trabajo, cuyo alcance se describe en la sección 3 de este informe, hemos revisado la Reseña informativa requerida por la Comisión Nacional de Valores, preparada por el Directorio y la Gerencia de la Sociedad, y sobre la cual, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular.

e) Según surge de los registros contables auxiliares de la Sociedad mencionados en el apartado b) de esta sección, el pasivo devengado al 30 de noviembre de 2025 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$ 53.674.434 y no era exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 12 de enero 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 REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS CONDENSADOS DE PERÍODOS INTERMEDIOS

Señores 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 los estados financieros intermedios separados condensados

1. Identificación de los estados financieros intermedios separados condensados objeto de la revisión

Hemos revisado los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA (la Sociedad), que comprenden el estado de situación financiera intermedio separados condensado al 30 de noviembre de 2025, los estados intermedios separados condensados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo correspondientes al período de nueve meses finalizado en dicha fecha, así como la información explicativa seleccionada incluida en las notas 1 a 3.

2. Responsabilidades del Directorio en relación con los estados financieros intermedios separados condensados

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de Contabilidad (NIIF de Contabilidad) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (CNIC) y por lo tanto es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34, "Información financiera intermedia" (NIC 34).

3. Responsabilidades de los auditores

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos basada en nuestra revisión. Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional de Encargos de Revisión (NIER) 2410, "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad" emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB, por su sigla en inglés).



Una revisión de estados financieros intermedios consiste en hacer indagaciones, principalmente ante las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión.

Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todas las cuestiones significativas que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

4. Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de noviembre de 2025 no estén preparados, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con la NIC 34.

5. Otras cuestiones

Los estados financieros de la Sociedad correspondientes al ejercicio económico finalizado el 28 de febrero 2025 fueron auditados por otros profesionales, quienes emitieron su informe con opinión favorable sin salvedades con fecha 9 de mayo de 2025.

Los estados financieros intermedios separados condensados de la Sociedad correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de noviembre de 2024 fueron revisados por otros profesionales, quienes emitieron su informe con conclusión favorable sin salvedades con fecha 13 de enero de 2025.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

a) Los estados financieros intermedios separados condensados 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.

b) Los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos surgen de los registros contables auxiliares de la Sociedad, que se encuentran pendientes de transcripción en los libros rubricados.

c) Los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventarios y balances de la Sociedad.



d) Según surge de los registros contables auxiliares de la Sociedad mencionados en el apartado b) de esta sección, el pasivo devengado al 30 de noviembre de 2025 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$ 53.674.434 y no era exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 12 de enero 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
CUIT N°: 30-62088060-0
Domicilio legal: Cecilia Grierson 255, Piso 9
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre los controles realizados como síndico respecto de los estados intermedios consolidados condensados

En mi carácter de miembro de la Comisión Fiscalizadora de RAGHSA SOCIEDAD ANONIMA, he efectuado una revisión de los documentos detallados en el párrafo siguiente.

Documentos examinados

- a) Estado de situación financiera al 30 de noviembre de 2025.
- b) Estado de resultados por el período de nueve meses finalizado el 30 de noviembre de 2025.
- c) Estado de evolución del patrimonio neto por el período de nueve meses finalizado el 30 de noviembre de 2025.
- d) Estado de flujo de efectivo por el período de nueve meses finalizado el 30 de noviembre de 2025.
- e) Notas adjuntas.

Responsabilidad de la Dirección en relación con los estados contables

La Dirección es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) contables, y del control interno que la Dirección considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrecciones significativas.

Responsabilidad del síndico

Mi examen fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes establecidas 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). Dichas normas requieren que el examen de los estados contables trimestrales se efectúe de acuerdo con las normas aplicables a encargos de revisión de estados contables de períodos intermedios, e incluya la verificación de la congruencia de los documentos examinados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas, y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

Para realizar mi tarea profesional sobre los documentos detallados precedentemente, he tenido en cuenta la revisión efectuada por los auditores externos de la Sociedad, Deloitte & Co S.A.

S.A. quienes emitieron su informe de revisión de fecha 12 de enero de 2026 de acuerdo con las normas de auditoría vigentes en lo referido a encargos de revisión de estados contables de períodos intermedios. Dicha revisión incluyó la verificación de la planificación del trabajo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la revisión efectuada por dichos profesionales. Los profesionales mencionados han llevado a cabo su examen de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en la sección IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA (y sus modificatorias). Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de independencia y las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del CPCECABA.

Una revisión de los estados contables de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no me permite obtener seguridad de que tome conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expreso opinión de auditoría.

Dado que no es responsabilidad del síndico efectuar un control de gestión, el examen no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva de la Dirección.

Conclusión

Sobre la base de mi revisión, nada llamó mi atención que me hiciera pensar que los estados financieros adjuntos de RAGHSA SOCIEDAD ANONIMA correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de noviembre de 2025 no están presentados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con la NIC 34.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Según surge de los registros contables de la entidad el pasivo devengado al 30 de noviembre de 2025 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales asciende a \$ 53.674.434, no exigible a dicha fecha.
- b) Los estados financieros adjuntos surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.
- c) Los estados financieros adjuntos se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventarios y Balances de la Sociedad.
- d) Durante el período de nueve meses finalizado el 30 de noviembre de 2025 hemos dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 294 de la Ley General de Sociedades.
- e) He constatado la constitución de las garantías de los administradores previstas en la legislación.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 12 de enero 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, 13 de enero 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: 12/01/2026

Referida a: E.E.C.C. - Períodos Intermedios - Intermedio Consolidado

Perteneciente a: RAGHSA S.A.

CUIT: 30-62088060-0

Fecha de Cierre: 30/11/2025

Monto total del Activo: \$1.637.316.000.000,00

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



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°

659439

**CÓDIGO DE
VERIFICACIÓN**
hvyyqrcrm

