

PROSPECTO DEL PROGRAMA

RAGHSA

RAGHSA Sociedad Anónima

(Sociedad Anónima constituida conforme las leyes de la Argentina)

Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables Simples (garantizadas o no, subordinadas o no y no convertibles en acciones) por un valor nominal de hasta USD 500.000.000 (o su equivalente en otras monedas o unidades de valor)

En el marco del Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables Simples (garantizadas o no, subordinadas o no y no convertibles en acciones) por un valor nominal de hasta USD 500.000.000 (o su equivalente en otras monedas o unidades de valor) (el “Programa”), RAGHSA Sociedad Anónima (la “Compañía”, la “Sociedad”, la “Emisora”, el “Grupo”, el “Emisor” o “RAGHSA”), CUIT 30-62088060-0, una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la Argentina, podrá emitir obligaciones negociables a mediano plazo (las “Obligaciones Negociables”), no convertibles en acciones, denominadas en Dólares Estadounidenses (o su equivalente en otras monedas) en una o más clases (cada una de ellas la “Clase” y en conjunto las “Clases”) y en una o más series (cada una de ellas, la “Serie” y en conjunto las “Series”) por un monto máximo de USD 500.000.000 en cualquier momento en circulación y/o su equivalente en otras monedas o unidades de valor. La creación del Programa ha sido aprobada por la Asamblea de Accionistas N° 85 de fecha 18 de agosto de 2010 y por Acta de Directorio de fecha 23 de agosto de 2010, la prórroga del plazo de vigencia del Programa ha sido aprobada por la Asamblea de Accionistas N° 98 de fecha 6 de mayo de 2015 y Acta de Directorio del 17 de septiembre de 2015, y el aumento del monto máximo de emisión, la prórroga de su plazo de vigencia, la modificación de los términos y condiciones del Programa y la renovación de las facultades del Directorio de la Emisora, han sido aprobadas por la Asamblea de Accionistas N° 107 de fecha 30 de junio de 2020 y Acta de Directorio del 3 de septiembre de 2020, la tercera prórroga de su plazo de vigencia y la renovación de las facultades del Directorio de la Emisora han sido aprobadas por la Asamblea de Accionistas N° 113 de fecha 20 de febrero de 2025 y Acta de Directorio del 28 de agosto de 2025. La Emisora podrá aumentar el monto del Programa una vez obtenidas las pertinentes autorizaciones legales y estatutarias. La actualización de la información comercial, contable y financiera, así como toda otra información contenida en el presente prospecto del Programa (el “Prospecto”) fue aprobada por Acta de Directorio del 22 de junio de 2026.

La creación del Programa ha sido autorizada por Resolución del Directorio de la Comisión Nacional de Valores (“CNV”) N°16.441 de fecha 29 de octubre de 2010 y la prórroga de su plazo de vigencia fue autorizada por la CNV mediante la Resolución N°17.979 de fecha 25 de febrero de 2016 y el aumento del monto máximo de emisión, la prórroga de su plazo de vigencia y la modificación de sus términos y condiciones fue autorizada por la CNV mediante Disposición de la Gerencia de Emisoras N°DI-2020-50-APN-GE#CNV de fecha 2 de noviembre de 2020 y la tercera prórroga del Programa fue autorizada mediante Disposición de la Gerencia de Emisoras N° DI-2025-228-APN-GE#CNV de fecha 1 de diciembre de 2025. Esta autorización sólo significa que se ha cumplido con los requisitos establecidos en materia de información. La Comisión Nacional de Valores no ha emitido juicio sobre los datos contenidos en el Prospecto. La veracidad de la información contable, económica y financiera, así como de toda otra información suministrada en el presente Prospecto, es exclusiva responsabilidad del órgano de administración y, en lo que les atañe, del órgano de fiscalización de la Emisora y de los auditores en cuanto a sus respectivos informes sobre los EEFF que se acompañan y demás responsables contemplados en los artículos 119 y 120 de la Ley de Mercado de Capitales. El órgano de administración manifiesta, con carácter de declaración jurada, que el presente Prospecto contiene a la fecha de su publicación información veraz y suficiente sobre todo hecho relevante que pueda afectar la situación patrimonial, económica y financiera de la Emisora y de toda aquella que deba ser de conocimiento del público inversor con relación a la presente emisión, conforme las normas vigentes. La Emisora asume explícitamente la responsabilidad por las declaraciones realizadas en los prospectos y suplementos de prospecto y sobre la completitud en la divulgación de los riesgos involucrados y la situación de la Emisora, las que se basan en la información disponible y en las estimaciones razonables de la administración.

La Sociedad, sus beneficiarios finales y las personas físicas o jurídicas que tienen como mínimo el 10% de su capital o de los derechos a voto, o que por otros medios ejercen el control final, directo o indirecto sobre la misma, no registran condenas por delitos de lavado de activos y/o financiamiento del terrorismo



RAGHSA S.A.
Mariano Vega
Director

y/o no figuran en las listas de terroristas y organizaciones terroristas emitidas por el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas.

AUTORIZACIÓN AUTOMÁTICA DE PROSPECTO. El presente documento no ha sido objeto de aprobación ni pronunciamiento previo por parte de la Comisión Nacional de Valores. La veracidad, suficiencia e integridad de la información contenida en el presente documento es de exclusiva responsabilidad de la Emisora, y en lo que les atañe de la comisión fiscalizadora, del auditor y de los demás sujetos firmantes del mismo.

El plazo de vigencia del Programa será de cinco (5) años, a contar desde el 29 de octubre de 2025 de conformidad con lo dispuesto por la Disposición de la Gerencia de Emisoras N° DI-2025-228-APN-GE#CNV de fecha 1 de diciembre de 2025, es decir, hasta el 29 de octubre de 2030.

Las condiciones específicas aplicables a cada Clase y/o Serie de Obligaciones Negociables a emitirse bajo el Programa, incluyendo la fecha, la moneda y el monto de la emisión; la tasa, el tipo y los períodos de interés, si los hubiere; el precio y la forma de colocación; el plazo y la forma de amortización; la forma de emisión, las condiciones de pago y/o rescate; el destino de los fondos; la determinación de la ley aplicable; la solicitud –o no– de jurisdicciones en el exterior y listado –o no– de las Obligaciones Negociables en los mercados de valores autorizados por la CNV y los mercados de valores del exterior se detallarán en el suplemento de prospecto (cada uno de ellos, el “Suplemento de Prospecto” y, en conjunto, los “Suplementos de Prospecto”) correspondiente a la Clase y/o Serie de Obligaciones Negociables.

Las Obligaciones Negociables que se emitan bajo el Programa podrán emitirse con plazos de amortización que no sean inferiores al mínimo ni superiores al máximo que autoricen las normas aplicables a cada emisión que disponga el Directorio de la Sociedad; a la par o bajo o sobre la par, es decir con descuento de emisión o con prima; devengando interés a tasa fija, a tasa variable, a una combinación de ellas o sin interés, con o sin incentivo; con capital y/o intereses pagaderos en una o más monedas, calculados según índices y/o fórmulas, en cada caso, según se especifique en el Suplemento de Prospecto correspondiente. Los intereses podrán pagarse con Obligaciones Negociables adicionales cuando así se establezca en el Suplemento de Prospecto correspondiente.

Salvo que se detalle lo contrario en el respectivo Suplemento de Prospecto, las Obligaciones Negociables constituirán obligaciones directas e incondicionales de RAGHSA, con garantía común como cualquier otra deuda quirografaria de la Sociedad y en cuanto a la prioridad de pago, estarán en un pie de igualdad sin preferencia entre sí y con respecto a las otras obligaciones presentes y futuras con garantía común y no subordinadas de la Sociedad, excepto en el caso de obligaciones con privilegios derivados de disposiciones de la ley aplicable que no puedan ser omitidos.

Según se establezca en el Suplemento de Prospecto correspondiente a la emisión de cada Clase o Serie de Obligaciones Negociables que se emita bajo el Programa, la Sociedad: (i) solicitará el listado y/o negociación de las Obligaciones Negociables en mercados de valores autorizados por la CNV del país y/o mercado de valores del exterior, según corresponda; (ii) podrá constituir o no fideicomisos; (iii) podrá designar o no fiduciarios, organizadores y/o agentes colocadores; (iv) podrá establecer la legislación y jurisdicción aplicable que podrá ser la local y/o extranjera; y (v) podrá establecer restricciones particulares con relación a las mismas.

El Programa y las Obligaciones Negociables que en su consecuencia se emitan se registrarán por la Ley N° 23.576 de Obligaciones Negociables según fuera modificada por la Ley N° 27.440 de Financiamiento Productivo (la “Ley de Financiamiento Productivo”) y todas aquellas normas que la modifiquen y/o reglamenten (“Ley de Obligaciones Negociables”) y asimismo serán emitidas en un todo de conformidad con esas disposiciones y cumpliendo además con todos los requisitos establecidos por la Ley de Mercado de Capitales, el Decreto N° 1023/13 y la Resolución General de la CNV N° 622/2013 (N.T. año 2013, modificatorias y complementarias) (las “Normas de la CNV”), sus modificaciones y reglamentaciones y todas aquellas otras normas que sean de aplicación en la materia.

El Programa no ha sido ni será registrado bajo la Ley de Títulos Valores de 1933 de los Estados Unidos de América (la “Ley de Títulos Valores Estadounidense”) ni bajo ninguna ley de títulos valores vigente en cualquier estado de los Estados Unidos y las Obligaciones Negociables a ser emitidas no podrán ser ofrecidas ni vendidas dentro de los Estados Unidos o a personas estadounidenses, salvo en virtud de una exención de los requisitos de registro de la Ley de Títulos Valores Estadounidense o en operaciones no sujetas a tales requisitos.

La inversión en las Obligaciones Negociables implica riesgos. Véase “Factores de Riesgo” en este Prospecto. El respectivo Suplemento de Prospecto de cualquier clase o serie de obligaciones negociables podrá detallar otros riesgos que deberán ser considerados al realizar la inversión.

El Programa no cuenta con calificación de riesgo. La Emisora podrá optar por calificar cada una de las Clases o Series de Obligaciones Negociables a emitirse bajo el Programa, conforme lo determine en cada oportunidad en el respectivo Suplemento de Prospecto. Las calificaciones de riesgo no constituirán -ni podrán ser consideradas como- una recomendación de adquisición de las Obligaciones Negociables por

parte de la Emisora o por parte de cualquier agente colocador participante en una Clase y/o Serie bajo el Programa.

En atención a la naturaleza de los negocios sociales, el tipo de inversiones que la Compañía planea efectuar y las necesidades de capital de la misma, entre otros factores relevantes, una inversión en las Obligaciones Negociables a emitirse bajo este Programa involucra un alto grado de riesgo. En consecuencia, los inversores deberán leer cuidadosamente este Prospecto y los respectivos Suplementos de Prospecto, con especial atención a la sección “Factores de Riesgo” previo a tomar una decisión de inversión en las Obligaciones Negociables. El respectivo Suplemento de Prospecto de cualquier clase de obligaciones negociables podrá describir otros factores de riesgos adicionales que también deberán ser considerados.

El contenido del presente Prospecto y/o de los Suplementos de Prospecto correspondientes, no suple el propio análisis que en forma personal y/o con la asistencia de sus propios asesores en materia jurídica, contable, financiera, impositiva y/o de cualquier otro tipo que sea necesario, deberá realizar un posible inversor con relación a dichos instrumentos y a la Sociedad, para decidir su inversión en las Obligaciones Negociables.

Toda vez que en este Prospecto se establezcan especificaciones relativas a la emisión de las Obligaciones Negociables, las mismas se considerarán extensivas a su eventual reemisión.

Copias del Prospecto y de los estados financieros a los que en el mismo se hace referencia, podrán ser solicitados en la sede social de RAGHSA sita en Cecilia Grierson 255, Piso 9º, Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C1107BHA), Argentina (e-mail: mvega@raghsa.com.ar - Tel: (54-11) 4013-5555, los días hábiles de 10:00 a 16:00 horas), y podrán ser consultados en la página web de la CNV (<https://www.argentina.gob.ar/cnv>), sección “Empresas – RAGHSA”, y en la página web institucional de la Emisora (www.raghsa.com.ar).

La fecha de este Prospecto es 30 de junio de 2026.



RAGHSA S.A.
Mariano Vega
Director

ÍNDICE

ÍNDICE	4
AVISOS IMPORTANTES	5
DECLARACIONES SOBRE HECHOS FUTUROS Y RIESGOS VINCULADOS.....	7
INFORMACIÓN DEL EMISOR	9
MARCO REGULATORIO DEL NEGOCIO DE LA EMISORA.....	31
FACTORES DE RIESGO	42
POLÍTICAS DE LA EMISORA.....	70
INFORMACIÓN SOBRE LOS DIRECTORES O ADMINISTRADORES, GERENTES, PROMOTORES, MIEMBROS DEL ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN, DEL CONSEJO DE VIGILANCIA Y COMITÉ DE AUDITORÍA	77
ESTRUCTURA DEL EMISOR, ACCIONISTAS O SOCIOS Y PARTES RELACIONADAS	87
ACTIVOS FIJOS Y SUCURSALES DE LA EMISORA.....	92
PRESENTACIÓN DE LA INFORMACIÓN CONTABLE Y OTRA INFORMACIÓN FINANCIERA	96
INFORMACIÓN FINANCIERA	100
INFORMACIÓN ADICIONAL.....	141
DATOS ESTADÍSTICOS Y PROGRAMA PREVISTO PARA LA OFERTA.....	197
DE LA OFERTA, LISTADO Y NEGOCIACIÓN	204
PLAN DE DISTRIBUCIÓN	206

AVISOS IMPORTANTES

Antes de tomar una decisión de inversión respecto de las Obligaciones Negociables, el público inversor deberá considerar la totalidad de la información contenida en este Prospecto y en el Suplemento de Prospecto correspondiente (complementados, en su caso, por los avisos correspondientes).

General

Ni la entrega del presente en cualquier momento, ni la venta que se efectúe de conformidad con él, implicará en ningún caso que no ha habido cambios en los negocios de la Sociedad desde la fecha de la emisión de la versión final del Prospecto o que la información contenida en el Prospecto mantendrá su corrección en cualquier momento con posterioridad a esa fecha. La Sociedad no asume ninguna obligación -expresa o implícita- de actualizar el presente documento, con excepción de las actualizaciones que deba realizar de conformidad con las disposiciones vigentes de la CNV sobre la materia y, por lo tanto, no deberá suponerse que la información aquí contenida es necesariamente exacta, completa o actualizada en cualquier momento dado luego de la fecha de la emisión de su versión final.

Las manifestaciones, evaluaciones y consideraciones relativas a hechos, perspectivas y proyecciones referidas al futuro que se realizan en el presente podrán o no ajustarse a los acontecimientos reales que finalmente ocurran; por consiguiente, aquellas manifestaciones, evaluaciones, consideraciones y cualquier otra referencia al futuro, deben ser consideradas con el grado de incertidumbre que genera su propia naturaleza, no asumiendo la Sociedad ninguna responsabilidad ni garantía sobre aquello. Ver *“Declaraciones sobre hechos futuros y riesgos vinculados”*.

Este Prospecto contiene resúmenes de ciertos documentos. Los resúmenes no son completos y están condicionados en su totalidad por referencia a dichos documentos.

La Sociedad no efectúa ninguna declaración o garantía – expresa o tácita – a ninguna persona a quien se efectúe una oferta o sea un comprador de las Obligaciones Negociables comprendidas en este Programa, respecto de la legitimidad de cualquier inversión que cualquiera de éstos realice en ellas a los efectos de la aplicación de alguna ley sobre inversión legal aplicable o similar. Fuera de la Argentina, el presente no constituye una oferta o solicitud de recibir ofertas de compra en ningún estado u otra jurisdicción en donde dicha oferta o solicitud no estuvieran autorizadas. La Sociedad no asume ninguna responsabilidad por la decisión que pueda adoptar cualquier persona, de suscribir o adquirir las Obligaciones Negociables comprendidas en este Programa, ni efectúa ninguna declaración o garantía de ningún tipo en cuanto a la conveniencia de comprarlas. Los inversores potenciales no deben interpretar ningún contenido de este Prospecto como un asesoramiento en materia legal o de impuestos o de inversiones o de cualquier otro tipo. El presente, así como la naturaleza de la inversión, deberán ser revisados por cada inversor potencial junto con sus asesores en materia de inversiones, impuestos u otros, sus contadores y asesores legales.

La Sociedad no ha autorizado a ninguna persona para dar información o efectuar alguna declaración no contenida en el Prospecto y, si se efectuara, dicha declaración o información no debe considerarse autorizada ni constitutiva de alguna responsabilidad para la Emisora.

La información aquí contenida en relación con Argentina, la economía argentina y la internacional y la información de mercado ha sido obtenida de la información que se encuentra disponible para el público en general y se brinda sólo a título informativo; no se efectúa ninguna declaración o garantía con respecto a dicha información.

No se puede anticipar si se desarrollará o no mercado para las Obligaciones Negociables comprendidas en este Programa, ni se otorga ninguna garantía acerca de la posibilidad de su existencia.

Sin perjuicio de las aclaraciones formuladas en los párrafos que anteceden, el presente contiene información veraz e incluye toda la información relativa a RAGHSA y al Programa para la emisión de las Obligaciones Negociables que la Sociedad considera indispensable y esencial con relación a una

y otro; no existiendo información adicional que pueda alterarla o modificarla sustancialmente o de algún otro modo afectar su contenido en forma relevante.

En tal sentido, se hace presente lo dispuesto por el artículo 119 y 120 de la Ley de Mercado de Capitales en cuanto a que *“Los emisores de valores negociables con oferta pública, junto con los integrantes de los órganos de administración y fiscalización -estos últimos en materia de su competencia- y, en su caso, los oferentes de los valores negociables con relación a la información vinculada a los mismos y las personas que firmen el prospecto de una emisión de valores negociables con oferta pública, serán responsables de toda la información incluida en los prospectos por ellos registrados ante la CNV. Las entidades y agentes intermediarios en el mercado que participen como organizadores o colocadores en una oferta pública de venta o compra de valores deberán revisar diligentemente la información contenida en los prospectos de la oferta. Los expertos o terceros que opinen sobre ciertas partes del prospecto sólo serán responsables por la parte de dicha información sobre la que han emitido opinión.”*

Asimismo, el artículo 34 de la Ley de Obligaciones Negociables expresamente establece que *“Los directores, administradores, síndicos o consejeros de vigilancia de la emisión son ilimitada y solidariamente responsables por los perjuicios que la violación de las disposiciones de esta ley produzca a los obligacionistas”*.

RAGHSA tiene su sede social y demás instalaciones en Argentina y la mayor parte de los activos de la Sociedad se encuentran ubicados en Argentina. La mayoría de sus directores y funcionarios de la Sociedad residen en Argentina. Como resultado de ello, puede no ser posible para los inversores efectuar el traslado de notificaciones a la Sociedad o a dichas personas fuera de Argentina o ejecutar contra la Sociedad o esas personas sentencias dictadas sobre la base de disposiciones en materia de responsabilidad civil de leyes extranjeras en dicho país.

De conformidad con el art. 4°, Capítulo III, Título XV (conforme fuera incorporado por la Resolución General CNV N° 917/2021) de las Normas de la CNV, la Emisora en el respectivo Suplemento de Prospecto detallará en caso de que la correspondiente emisión cumpla con los requisitos previstos en el Decreto N° 621/2021 (“Decreto 621”). Sin embargo, cabe destacar que en caso de que la Sociedad realice una emisión de Obligaciones Negociables bajo el Programa que no se ajuste a las condiciones dispuestas en el artículo sin número a continuación del artículo 80 de la Reglamentación de la Ley de Impuesto a las Ganancias (texto ordenado en 2019 y sus modificaciones, aprobada por el artículo 1° del Decreto N° 862/2019 y modificada por el Decreto N° 336/2021), no resultará de aplicación la exención establecida en el inciso h) del artículo 26 de la Ley de Impuesto a las Ganancias relacionada a los intereses o la denominación que tuviere el rendimiento producto de la colocación de capital en los instrumentos emitidos en moneda nacional destinados a fomentar la inversión productiva.

Otra Información Presentada

La medida estándar de superficie del mercado inmobiliario de Argentina es el metro cuadrado (“m2”). Salvo indicación en contrario, todas las unidades de superficie reflejadas en este Prospecto están expresadas en metros cuadrados. Un metro cuadrado es equivalente a 10.764 pies cuadrados aproximadamente.

Dónde encontrar información adicional

Este Prospecto contiene resúmenes de ciertos documentos. Los resúmenes no son completos y están condicionados en su totalidad por referencia a dichos documentos. Con el alcance especificado en cualquier presentación realizada ante la CNV u otro organismo regulatorio, cualquier documento presentado en la CNV u otro organismo regulatorio y entregado al colocador, incluyendo información suplementaria al presente y/o que el Grupo prepare y/o comunique a los organismos regulatorios en forma periódica en relación con los títulos o con hechos relevantes o de acuerdo a la normativa vigente, se considerará incorporado al presente por referencia a la fecha de dicha entrega. En caso de contradicción o inconsistencias, deberá darse validez a la última información disponible. Respecto de cualquier Obligación Negociable en particular, la descripción de las Obligaciones Negociables contenida en el presente está sujeta en su totalidad por referencia y, en tanto fuera contraria, queda reemplazada por dicha Obligación Negociable y el Suplemento de Prospecto respectivo.

DECLARACIONES SOBRE HECHOS FUTUROS Y RIESGOS VINCULADOS

Este Prospecto contiene declaraciones que constituyen “Manifestaciones referentes a eventos futuros”. Las “Manifestaciones referentes a eventos futuros” expresan nuestras expectativas y proyecciones sobre eventos futuros. Estas manifestaciones incluyen riesgos conocidos y desconocidos, incertidumbres y otros factores que se encuentran incluidos dentro de la sección “Factores de Riesgo”, los cuales podrían ocasionar serias diferencias entre los resultados reales y los esperados.

Las “Manifestaciones referentes a eventos futuros” se encuentran identificadas con el uso de expresiones tales como “anticipa”, “entiende”, “podría”, “estima”, “espera”, “prevé”, “es intención”, “es posible”, “debería” o “continuará” o términos similares o sus negativos u otras variantes de estas expresiones o terminología similar. Las manifestaciones referentes a eventos futuros incluyen información referente a nuestros posibles futuros resultados operativos, estrategias de negocios, planes de financiamiento, posición competitiva, entorno de negocios, oportunidades potenciales de crecimiento, los efectos de regulaciones futuras y los efectos de la competencia. Las manifestaciones de eventos y circunstancias mencionadas en este Prospecto podrían no ocurrir y no constituyen garantías de rendimientos futuros. No asumimos ninguna obligación de difundir públicamente los cambios en las manifestaciones sobre eventos futuros con posterioridad a la emisión de la versión final de este Prospecto a fin de reflejar eventos o circunstancias posteriores o el acaecimiento de hechos no previstos. Nuestros resultados reales pueden diferir materialmente de aquellos contenidos en manifestaciones referentes a eventos futuros en virtud de ciertos factores, incluyendo, sin carácter restrictivo, los siguientes:

- competencia de otras empresas del sector;
- el incremento esperado del mercado en los sectores donde la Sociedad desarrolla sus negocios;
- cambios en las condiciones económicas, comerciales, políticas, jurídicas, sociales o de otro tipo en general en Argentina;
- cambios en los mercados de capitales en general que puedan afectar las políticas o actitudes hacia el otorgamiento de créditos a favor de o las inversiones en sociedades argentinas;
- tasas de inflación continuas y/o más altas;
- fluctuaciones en los tipos de cambio (incluyendo desdoblamiento del tipo de cambio), incluida una devaluación significativa del Peso;
- controles cambiarios, restricciones a transferencias al extranjero y restricciones a la entrada y salida de capitales;
- aumentos inesperados en costos de financiamiento u otros o incapacidad de obtener deuda o capital adicional en términos atractivos;
- regulaciones gubernamentales;
- los precios en el mercado inmobiliario y la situación general del mercado inmobiliario;
- fluctuaciones y reducciones en el valor de la deuda pública argentina;
- deterioro en las condiciones económicas regionales y nacionales de la Argentina;
- fluctuaciones en el nivel de tipo de cambio del Peso;
- modificaciones a las regulaciones aplicables al intercambio de divisas o transferencias;
- la aparición de ciertas enfermedades o de otras amenazas sanitarias con alcance global;

- conflictos bélicos, incluyendo aquellos en curso entre Rusia y Ucrania, Israel y el Grupo Hamas en la Franja de Gaza y entre Estados Unidos, Irán e Israel;
- modificaciones a las regulaciones aplicables al mercado inmobiliario (incluyendo el marco regulatorio aplicable a los contratos de locación);
- capacidad de obtener fondeo y asegurar contratos para la ejecución de proyectos;
- capacidad de sumar y ejecutar nuevos proyectos;
- fallos adversos en disputas o procesos legales o regulatorios; y
- los factores analizados en la sección “Factores de Riesgo” del presente.

En vista de los riesgos e incertidumbres descriptos precedentemente, los hechos y circunstancias futuras que se analizan en este Prospecto podrían no ocurrir y no constituyen garantías de futuro desempeño. Debido a estas incertidumbres, los potenciales inversores no deben tomar ninguna decisión de invertir sobre la base de estas estimaciones y declaraciones de hechos futuros.

INFORMACIÓN DEL EMISOR

a) Reseña Histórica

La Sociedad, constituida en Argentina en 1969, se ha consolidado como uno de los desarrolladores inmobiliarios más relevantes y de mayor trayectoria en el segmento corporativo y residencial de alta gama. Pionera en el concepto de “build-to-suit” corporativo en el país y creadora de la marca “Le Parc”, ha desempeñado un rol determinante en la evolución del mercado local, estableciendo estándares de diseño, calidad constructiva, innovación tecnológica y criterios de sustentabilidad vigentes como referencia para la industria.

A lo largo de más de cinco décadas, la Sociedad ha desarrollado una plataforma robusta y diversificada, con presencia consolidada en Buenos Aires y una creciente expansión internacional en la ciudad de Nueva York. Este recorrido se ha apoyado en una estrategia consistente de identificación de ubicaciones premium, ejecución eficiente de proyectos de gran escala y gestión activa de activos de alto valor. Desde la inauguración del Edificio Plaza San Martín en 1989 —uno de los primeros desarrollos corporativos de gran envergadura en la Ciudad de Buenos Aires— hasta hitos icónicos como Le Parc Residential Tower, construida sobre un predio de 10.000 m² con amplios espacios parquizados que privilegian la privacidad, las visuales abiertas y el contacto con la naturaleza, donde se fusionan el confort y la exclusividad de un country con la vida urbana, integrando seguridad integral, amenities deportivas y servicios de alto nivel para redefinir el bienestar en la ciudad, la Sociedad ha demostrado una capacidad sostenida para anticipar tendencias y materializar proyectos emblemáticos.

El crecimiento continuó con desarrollos residenciales que marcaron el posicionamiento de la Compañía en los segmentos más exigentes del mercado, tales como Le Parc Madero y Le Parc Alcorta, ambos completamente vendidos, así como complejos corporativos de última generación como Madero Office, 955 Belgrano Office y Madero Riverside. Este proceso continuó en la consolidación de grandes hubs corporativos, destacándose el Centro Empresarial Libertador, inaugurado en 2020, reconocido como el complejo de oficinas AAA más importante de la Argentina, y más recientemente el Centro Empresarial Núñez, que refuerza la presencia de la Compañía en el corredor norte de la Ciudad.

En paralelo, el Grupo ha avanzado en su estrategia de expansión hacia mercados internacionales mediante adquisiciones selectivas en Manhattan, incorporando activos en ubicaciones de primer nivel como Union Square y Chelsea, lo que le ha permitido diversificar geográficamente su portafolio y acceder a mercados de alta liquidez y estabilidad.

Un pilar central en la evolución del Grupo ha sido su compromiso con la sustentabilidad y la eficiencia energética, integrando criterios ambientales desde la etapa de diseño hasta la operación de sus activos. Sus desarrollos corporativos más recientes incorporan estándares internacionales en materia de consumo energético, optimización de recursos, calidad ambiental interior y reducción de emisiones, alineándose con certificaciones de edificios sustentables de reconocimiento mundial. Este enfoque no solo contribuye a minimizar el impacto ambiental, sino que también mejora la eficiencia operativa de los activos y responde a la creciente demanda de espacios corporativos de alta performance por parte de inquilinos internacionales.

En 2025, el Grupo concretó un hito estratégico con su salida a la Bolsa (BYMA) bajo el ticker RAGH, fortaleciendo su estructura de capital, ampliando su base de inversores y reafirmando su compromiso con la transparencia y las mejores prácticas de gobierno corporativo.

Actualmente, el Grupo administra un portafolio de 117.517 m² alquilables en Argentina y 34.517 m² en Estados Unidos, compuesto por activos de alta calidad y localización estratégica, posicionándose como un referente en el desarrollo y operación de real estate premium.

Con una trayectoria marcada por la innovación, la solidez y la visión de largo plazo, la Sociedad continúa enfocada en generar valor sostenible para sus accionistas, consolidando su liderazgo en los mercados donde opera y proyectando nuevas oportunidades de crecimiento tanto a nivel local como internacional.

A continuación, se detallan las operaciones de compra, venta y finalización de inmuebles de los últimos 3 ejercicios:

	Para el ejercicio económico finalizado el		
	28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024
Total m2 rentables incorporados	16.030	27.883	-
Total m2 rentables vendidos	(1.228)	-	(8.235)
	14.802	27.883	(8.235)

Con fecha 2 de marzo de 2026, el Grupo entregó la posesión de dos unidades funcionales (2.456 m2 alquilables) destinadas a oficinas comerciales y sus correspondientes cocheras, a la empresa TMF Trust Company (Argentina) S.A, en el marco de la operación de compraventa del terreno ubicado en Av. Del Libertador 7055, como pago parcial del precio pactado.

b) Descripción del sector en el que el Grupo desarrolla sus actividades

Perspectiva general sobre Argentina

Argentina es el segundo país con mayor extensión territorial de América del Sur, después de Brasil, y cuenta con una población estimada de aproximadamente 46 millones de habitantes en 2026, lo que la posiciona como uno de los mercados inmobiliarios más relevantes de América Latina.

El área comprendida por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) y los 24 partidos adyacentes de la Provincia de Buenos Aires —conocida como el Gran Buenos Aires (GBA)— constituye el principal centro político, económico y financiero del país. Esta región abarca aproximadamente 3.556 km² y concentra una población de cerca de 14 millones de habitantes, equivalente a aproximadamente un tercio del total nacional.

De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) y el Censo Nacional 2022, la población argentina totalizó 46.044.703 habitantes, lo que representó un crecimiento del 14,8% respecto del Censo 2010. La elevada concentración demográfica en el GBA continúa siendo un factor estructural clave que sostiene la demanda de activos inmobiliarios, particularmente en segmentos vinculados a oficinas y usos corporativos, dada la centralización de actividades económicas y servicios.

En términos macroeconómicos, el Producto Bruto Interno (PBI) de Argentina ha exhibido una alta volatilidad en los últimos años, con un ciclo de contracción y recuperación claramente definido. Tras las caídas de 2019 (-2,0%) y 2020 (-9,9%), la economía registró una vigorosa recuperación en 2021 (+10,7%) y 2022 (+5,0%). En paralelo, la inflación anual escaló sostenidamente: 50,9% en 2021, 94,8% en 2022, y 211,4% en 2023 —el nivel más alto desde 1991—, reflejando el deterioro macroeconómico acumulado. En términos de actividad, el PBI se contrajo -1,6% en 2023, afectado principalmente por una sequía histórica y la caída de exportaciones agroindustriales, y un -1,7% en 2024, asociado al proceso de ajuste fiscal, reducción del gasto público y caída del consumo privado.

En 2025, la economía mostró una clara recuperación: el PBI creció 4,4% según datos oficiales del INDEC, impulsado principalmente por la reactivación del consumo privado (+7,9%) y la fuerte expansión de la inversión (+16,4%). En materia de precios, 2025 cerró con una inflación anual de 31,5%, la más baja desde 2017, marcando un punto de inflexión respecto al pico de 211,4% registrado en 2023.

A la fecha —2026—, Argentina transita un proceso de estabilización macroeconómica que muestra resultados concretos, pero aún incompletos. El FMI proyecta un crecimiento del PBI del 3,5% para 2026 y del 4,0% para 2027, ubicando a Argentina por encima del promedio regional de América Latina (estimado en 2,3% para 2026) y muy por delante de Brasil (1,9%) y México (1,6%). El Banco Mundial, por su parte, estima un crecimiento del 3,6% en 2026 y del 3,7% en 2027, señalando que, de cumplirse estas proyecciones, sería la primera vez desde 2008 que Argentina encadena tres años consecutivos de expansión del PBI. En materia inflacionaria, el FMI proyecta que el IPC anual descenderá al entorno del 25-30% en 2026, con una trayectoria hacia un dígito anual hacia 2028.

El Banco Mundial destaca que el crédito al sector privado en Argentina sigue siendo excepcionalmente bajo, en torno al 15% del PBI, aunque señala que la consolidación fiscal podría contribuir a liberar recursos financieros para el sector privado, siempre que se mantenga la continuidad del proceso de estabilización macroeconómica.

Perspectiva general sobre Estados Unidos

Estados Unidos es la mayor economía del mundo por producto bruto interno nominal y el tercer país más extenso por superficie, con una población estimada en aproximadamente 340 millones de habitantes. Su mercado inmobiliario es el más profundo, líquido y diversificado del planeta, con Nueva York como su principal centro financiero, corporativo y de referencia de inversión global.

En términos geográficos y demográficos, Nueva York es la ciudad más poblada de los Estados Unidos, con una población de aproximadamente 8,6 millones de habitantes en los cinco boroughs (Manhattan, Brooklyn, Queens, El Bronx y Staten Island), distribuidos en una superficie de 778 km². La región metropolitana de Nueva York —que se extiende hacia New Jersey, Connecticut y Pennsylvania— alcanza aproximadamente 20 millones de personas, consolidándola como la aglomeración urbana más grande del hemisferio occidental. La población de la ciudad se mantiene prácticamente estable desde 2024, luego de una recuperación parcial de las pérdidas generadas durante la pandemia, con flujos de inmigración internacional retornando a niveles previos al COVID-19.

En términos macroeconómicos, la economía de los Estados Unidos mostró una notable resiliencia durante el período post-pandémico. El PBI real creció 2,1% en 2025 (medido como variación del nivel anual respecto a 2024), impulsado principalmente por el consumo privado y la inversión. Este desempeño se produjo en un contexto de política monetaria restrictiva, con la Reserva Federal manteniendo tasas de interés elevadas durante 2023 y buena parte de 2024 en respuesta al pico inflacionario registrado en 2022. La inflación anual en los Estados Unidos cerró 2025 en torno al 2,7%, acercándose al objetivo del 2% fijado por la Reserva Federal, aunque los primeros meses de 2026 han mostrado una reaceleración de precios vinculada a factores externos. La inflación interanual escaló al 3,8% en abril de 2026, impulsada principalmente por el encarecimiento de la energía como consecuencia del conflicto en Medio Oriente.

En 2026, la economía norteamericana exhibe una moderación en su ritmo de crecimiento. El PBI real creció a una tasa anualizada de 1,6% en el primer trimestre de 2026, por encima del 0,5% registrado en el cuarto trimestre de 2025, aunque por debajo de las expectativas del mercado. El crecimiento del primer trimestre estuvo impulsado por el gasto del gobierno —que rebotó luego del cierre federal del trimestre anterior— y por la inversión empresarial en equipamiento, particularmente en tecnologías vinculadas a inteligencia artificial. El consumo privado, que representa aproximadamente dos tercios de la actividad económica, creció a un ritmo más moderado del 1,4%.

La economía del Estado de Nueva York ocupa un lugar destacado dentro de este contexto. Con un PBI estatal de USD 2,32 billones en 2024, Nueva York es la tercera economía del país, detrás de California y Texas. Si fuera un país independiente, se ubicaría como la octava economía mundial por PBI nominal. La región metropolitana de Nueva York generó un producto metropolitano bruto de más de USD 2,6 billones en 2024, el mayor de cualquier ciudad del mundo. El PBI real del Estado de Nueva York creció 2,9% en 2025 respecto a 2024, alcanzando su nivel más alto hasta la fecha, con el sector de tecnología e información como el de mayor expansión relativa.

El sector financiero y de servicios profesionales constituye el motor central de la economía neoyorquina. Para 2025, el turismo se consolidó como la segunda industria más importante del estado, detrás del sector financiero. La economía de la Ciudad de Nueva York continuó incrementando el empleo en 2025, con el crecimiento de ingresos impulsado por una sólida temporada de bonos en Wall Street durante los primeros meses del año. Sin embargo, la creación de empleo estuvo concentrada en el sector público y en salud y asistencia social, mientras que el empleo privado en otros sectores permaneció relativamente estancado.

Efectos de la economía argentina en el mercado inmobiliario

La actividad inmobiliaria es cíclica y volátil, dada su positiva correlación con los niveles de actividad económica y su dependencia de la disponibilidad de créditos hipotecarios, entre otros factores. El Grupo considera que los efectos de dicha volatilidad serán parcialmente mitigados por todo el potencial de crecimiento del sector inmobiliario en el país en el mediano y largo plazo.

En tal sentido, el informe de “Cushman & Wakefield” muestra que el mercado de oficinas Clase A en Buenos Aires atravesó durante 2025 una etapa de recuperación sostenida, impulsada principalmente por una fuerte absorción de superficie y un volumen excepcional de nuevos desarrollos finalizados. En el segundo trimestre de 2025, por ejemplo, la absorción neta alcanzó los 61.680 m², con un crecimiento interanual significativo, lo que permitió reducir la vacancia al 18% pese al incremento del inventario. Este desempeño estuvo acompañado por una recomposición de la demanda hacia corredores alternativos, en un contexto donde la disponibilidad de grandes superficies en zonas premium era limitada. En paralelo, el precio promedio de alquiler se mantuvo relativamente estable en torno a los USD 23–24 por m² mensual, evidenciando un mercado que comenzaba a estabilizarse tras años de mayor volatilidad.

A nivel general, el stock total de oficinas Clase A superó los 1,48 millones de m² hacia 2025, con una tasa de vacancia cercana al 17,7% y una absorción acumulada anual que superó los 80.000 m² en los momentos más dinámicos. Sin embargo, detrás de estos promedios se observaron importantes diferencias entre submercados: zonas como Palermo y el Corredor Panamericana concentraron altos niveles de vacancia (cerca o superiores al 30%) debido a la reciente incorporación de nuevos proyectos, mientras que otras áreas más consolidadas o con menor oferta disponible mostraron niveles considerablemente más bajos. Asimismo, el pipeline de nuevos desarrollos comenzó a reducirse, con alrededor de 135.000 m² en proyecto, lo que anticipa una posible restricción de oferta futura y una mayor presión sobre la absorción del stock existente.

En este contexto, el primer trimestre de 2026 marcó un punto de inflexión con un inicio de año más moderado: la absorción neta cayó a 3.999 m², reflejando una desaceleración frente al cierre de 2025 y una dinámica típica de menor actividad estacional. A diferencia del año previo, no se incorporaron nuevos metros cuadrados al mercado, lo que contribuyó a mantener la vacancia prácticamente estable en 17,7%, por debajo del promedio de 2025. Los valores de alquiler también se mantuvieron sin cambios relevantes, en torno a USD 23,2 por m² mensual, consolidando un escenario de equilibrio. Este período resulta clave porque evidencia un mercado que, tras el fuerte crecimiento y expansión de 2025, entra en una fase de estabilización, con menor impulso, pero bases más sólidas, donde la absorción del stock existente y la limitada oferta futura pasan a ser los principales determinantes de su evolución.

Efectos de la economía estadounidense en el mercado inmobiliario

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

superando los promedios del submercado y confirmando una cartera sólida y estratégica, plenamente competitiva en el segmento premium de oficinas de Manhattan.

Mercado de Oficinas Comerciales

Los negocios del Grupo se encuentran en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) y en Nueva York (NYC), Estados Unidos.

El mercado de oficinas en CABA comprende dos submercados principales: el Distrito Central de Negocios y el Distrito Norte, un nuevo centro de desarrollo de edificios de oficinas ubicado en una zona residencial de clase alta.

El Distrito Central de Negocios es el área de la Ciudad de Buenos Aires delimitada por Avenida del Libertador, Puerto Madero, Avenida Belgrano y Avenida Callao y se encuentra dividido en tres zonas:

1. Macrocentro: dentro de los límites de Avenida Santa Fe, Avenida Callao, Avenida Belgrano, Avenida 9 de Julio y Avenida Ingeniero Huergo. Tradicionalmente, esta zona representaba el 33% aproximadamente de todas las oficinas en el Distrito Central de Negocios, pero está siendo desplazada por nuevas zonas que ofrecen mejor calidad de edificios y menor congestión de tránsito.
2. Microcentro: dentro de los límites de Avenida Córdoba, Avenida 9 de Julio, Avenida L. N. Alem y Avenida de Mayo. Esta es la zona de oficinas más tradicional del Distrito Central de Negocios, donde se encuentran ubicados la mayoría de los bancos. En consecuencia, el Grupo considera que esta zona seguirá siendo una zona principal de oficinas en la Ciudad de Buenos Aires, a pesar de ciertas desventajas, tales como la baja calidad de los edificios y los problemas de tránsito.
3. Midtown: dentro de los límites de Catalinas, Plaza San Martín, Plaza Roma y Puerto Madero. Esta zona se desarrolló con la construcción de grandes y modernos edificios de oficinas. Casi dos tercios de los edificios de esta zona son considerados edificios no premium (Clase A).

El Distrito Norte se divide en dos corredores principales:

1. Corredor Figueroa Alcorta – Avenida del Libertador: comprende los barrios de Belgrano, Núñez, las localidades de Vicente López, Olivos, Martínez y San Isidro, en la zona norte de la Provincia de Buenos Aires.
2. Corredor Acceso Norte: comprende las áreas de influencia de la Autopista Panamericana.

En el mercado de oficinas de Nueva York existen distintos submercados bien definidos que responden a características económicas y geográficas específicas.

1. Midtown Manhattan, que concentra la mayor cantidad de edificios corporativos de alta calidad y donde se ubican grandes empresas multinacionales, especialmente del sector financiero y legal; se caracteriza por tener los alquileres más altos y una ubicación estratégica.
2. Midtown South, un submercado que históricamente tenía edificios más antiguos pero que ha sido fuertemente demandado por empresas tecnológicas y creativas, lo que ha elevado su valor en los últimos años.
3. Downtown Manhattan, tradicionalmente asociado al distrito financiero de Wall Street, que ha ido evolucionando hacia un uso más mixto, combinando oficinas con residencias, y ofreciendo costos relativamente más competitivos en comparación con Midtown.
4. Por fuera de Manhattan, zonas como Downtown Brooklyn, DUMBO o Williamsburg conforman submercados emergentes de oficinas, impulsados por empresas que buscan reducir costos y adoptar espacios más flexibles.

Oferta y demanda de espacios de oficina

La demanda de oficinas clase A en la Ciudad de Buenos Aires mostró una dinámica activa durante 2025, aunque con cierta desaceleración hacia inicios de 2026. Según el informe de Cushman & Wakefield, el stock total alcanzó los 1.478.029 m², de los cuales aproximadamente 336.406 m² se encontraban desocupados, lo que equivale a una tasa de vacancia del 17,7%. La absorción de superficie fue significativa durante 2025, impulsada por operaciones de gran escala, pero tendió a moderarse en el comienzo de 2026, reflejando un mercado que continúa activo, aunque con menor intensidad.

En términos de distribución, la demanda se concentró en submercados con buena accesibilidad y disponibilidad de espacios, destacándose corredores como Libertador CABA, Puerto Madero y el Corredor Panamericana, que lideraron la absorción reciente. Al mismo tiempo, zonas como Palermo y Panamericana presentaron los mayores niveles de vacancia (superiores al 30%), debido a la incorporación reciente de nuevos desarrollos que aún se encuentran en proceso de ocupación. Este fenómeno refleja un desbalance temporal donde la oferta creció más rápido que su absorción en determinados sectores.

Por último, la ausencia de nuevos desarrollos durante el primer trimestre de 2026 tuvo un impacto directo en la dinámica del mercado, contribuyendo a estabilizar la vacancia y los precios. A diferencia de 2025, cuando se incorporó un volumen récord de superficie, el inicio de 2026 estuvo marcado por una oferta prácticamente constante, lo que desplazó el foco hacia la absorción del stock existente. En este contexto, la demanda, aunque más moderada, comenzó a equilibrar el mercado, consolidando una etapa de mayor estabilidad tras la expansión previa.

Mercado de Viviendas

Todos los desarrollos residenciales del Grupo se localizan en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, principal centro económico y financiero de la Argentina, caracterizado por una alta concentración de ingresos y demanda inmobiliaria segmentada.

El mercado residencial argentino se distingue por su dolarización estructural, bajo nivel de financiamiento hipotecario y alta sensibilidad al ciclo macroeconómico, lo que deriva en un volumen de transacciones dependiente principalmente de la liquidez disponible de los inversores. En este contexto, el real estate ha operado históricamente como reserva de valor, particularmente en segmentos medio-altos y altos.

A partir de la pandemia (2020–2022), se produjeron cambios significativos en la demanda. Inicialmente, se observó una migración hacia activos suburbanos de baja densidad. Sin embargo, en el período posterior (2022–2026), la normalización de la actividad y la adopción de esquemas de trabajo híbrido impulsaron una recomposición parcial de la demanda en activos urbanos, especialmente aquellos que combinan ubicación estratégica, accesibilidad y servicios.

En términos de precios, el mercado experimentó una corrección relevante en valores en dólares entre 2019 y 2023, generando puntos de entrada atractivos para inversores. Desde entonces, se evidencia una estabilización con incipientes señales de recuperación en submercados premium, aunque con niveles de absorción aún moderados en términos históricos.

Los corredores de mayor valorización —incluyendo Puerto Madero, Palermo, Recoleta y el eje de Avenida del Libertador— concentran la demanda más sólida, tanto para uso final como para inversión, especialmente en productos diferenciales en términos de calidad, amenities y ubicación. En este

contexto, la demanda se caracteriza por una mayor selectividad, priorizando proyectos con fuerte posicionamiento y potencial de preservación de valor.

Adicionalmente, la rentabilidad por alquiler, históricamente comprimida en términos de dólares, ha mostrado una mejora relativa reciente, en un contexto de ajuste de precios y normalización del mercado locativo, contribuyendo a reforzar el atractivo del segmento para inversores.

El Grupo considera que el mercado presenta fundamentales atractivos en el mediano plazo, sustentados en la escasez de productos de calidad en ubicaciones premium, el costo de reposición competitivo en dólares y la persistente demanda de activos inmobiliarios como cobertura frente a la volatilidad macroeconómica. En este marco, la estrategia se enfoca en el desarrollo de proyectos bien ubicados, con atributos diferenciales y orientados a segmentos de demanda solvente.

El mercado de viviendas en la ciudad de Nueva York constituye uno de los mercados residenciales más grandes, líquidos y sofisticados del mundo, caracterizado por un alto grado de institucionalización, acceso generalizado al financiamiento hipotecario y una marcada segmentación por submercados.

A diferencia de mercados como el argentino, el sector residencial en Nueva York presenta una alta profundidad financiera, con fuerte participación del crédito hipotecario, lo que amplía significativamente la base de demanda y contribuye a la estabilidad relativa de los volúmenes de transacción a lo largo del ciclo económico. Asimismo, el mercado se encuentra denominado mayoritariamente en dólares y opera dentro de un marco macroeconómico estable, lo que favorece la previsibilidad para inversores.

El mercado se compone de múltiples submercados diferenciados —principalmente Manhattan, Brooklyn, Queens, Bronx y Staten Island— con dinámicas propias en términos de precios, demanda y liquidez. Dentro de estos, Manhattan y ciertos sectores de Brooklyn concentran el segmento “prime”, caracterizado por valores elevados, alta liquidez y fuerte demanda tanto doméstica como internacional.

En términos de drivers de demanda, Nueva York combina factores estructurales tales como su rol como centro financiero global, la concentración de empleo altamente calificado y el atractivo para inversores internacionales, lo que sustenta una demanda diversificada (end users, inversores institucionales y compradores extranjeros).

Durante la pandemia (2020–2021), el mercado experimentó disrupciones significativas, incluyendo una caída en precios —particularmente en Manhattan— y una migración temporal hacia mercados suburbanos o secundarios, impulsada por restricciones sanitarias y cambios en las preferencias habitacionales. Sin embargo, a partir de 2022 se observó una recuperación sostenida, con recomposición de precios, disminución de la vacancia y reactivación de la demanda urbana, en línea con la reapertura económica y el retorno progresivo a las actividades presenciales.

En el período reciente (2023–2026), el mercado ha estado influenciado por el incremento en las tasas de interés en Estados Unidos, lo que ha impactado en la asequibilidad y moderado el volumen de transacciones. No obstante, estos efectos han sido parcialmente compensados por la fortaleza del segmento de altos ingresos y de compradores “all-cash”, que continúan sosteniendo la demanda en los submercados premium.

En términos de inversión, el mercado residencial de Nueva York se caracteriza por niveles de yield relativamente bajos pero alta estabilidad y liquidez, posicionándose como un activo defensivo dentro

de portafolios globales. La valorización de largo plazo, la protección frente a la inflación en moneda dura y la transparencia regulatoria constituyen atributos centrales para inversores institucionales.

En este contexto, los activos ubicados en submercados premium, con alta calidad constructiva y diferenciación en servicios, continúan capturando la mayor proporción de la demanda y presentan mejores perspectivas de preservación de valor en el largo plazo.

En función de estos fundamentos, el Grupo considera que el mercado residencial de Nueva York continúa ofreciendo condiciones atractivas para la inversión, especialmente en segmentos premium y ubicaciones consolidadas, por lo que se encuentra evaluando activamente oportunidades para expandir su presencia y asignación de capital en este mercado en el mediano y largo plazo.

c) Descripción de las actividades y negocios del Grupo

El Grupo

El Grupo es una de las empresas líderes en el desarrollo inmobiliario en Argentina, tanto en términos de metros cuadrados de oficinas e inmuebles comerciales premium alquilados como de propiedades residenciales de alta gama vendidas. Con más de 55 años de trayectoria, el Grupo opera como una desarrolladora totalmente integrada, participando en todas las etapas del ciclo de negocio, que incluyen la adquisición de terrenos, el diseño, la planificación y construcción de sus proyectos, la administración de activos (propios y de terceros), el alquiler de oficinas e inmuebles comerciales premium a clientes corporativos locales e internacionales, y la comercialización de unidades residenciales y activos comerciales de alta gama. A lo largo de su trayectoria, el Grupo ha desarrollado más de 375.000 m² de oficinas e inmuebles comerciales premium en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Adicionalmente, ha incorporado metros cuadrados en el exterior mediante la adquisición de activos en los Estados Unidos. Actualmente, cuenta con 152.034 m² de superficie locativa en cartera, compuesta por 117.517 m² ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y 34.517 m² en la Ciudad de Nueva York. Asimismo, ha desarrollado y comercializado más de 245.000 m² de unidades residenciales. De acuerdo con su objeto social, el Grupo desarrolla actividades inmobiliarias en sentido amplio, incluyendo construcción, administración, financiamiento, intermediación y operaciones vinculadas a bienes muebles e inmuebles.

En enero de 2020, el Grupo finalizó la construcción del edificio “Centro Empresarial Libertador”, una torre corporativa AAA, ubicada en Av. del Libertador 7208, en el barrio de Núñez, Ciudad de Buenos Aires. Con 101.849 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. 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.

El 19 de noviembre de 2020, el Grupo 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.

En febrero de 2024, el Grupo adquirió un inmueble ubicado en 639 West 46th Street, en la ciudad de Nueva York (Estados Unidos), por un monto total de USD 13.974.811 (trece millones novecientos setenta y cuatro mil ochocientos once dólares estadounidenses). El edificio cuenta con una superficie alquilable de 2.322 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.

En julio de 2024, el Grupo finalizó la construcción del edificio “Centro Empresarial Núñez”, un edificio de oficinas Clase AAA, 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 47.228 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 obtuvo la certificación LEED en la categoría GOLD y está en proceso de certificación 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.

En marzo de 2024, el Grupo compró por la cantidad de USD 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.

En agosto de 2025, el Grupo 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 del Grupo.

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.

Información por segmentos operativos

El Grupo presenta información financiera por segmentos con el objetivo de ofrecer una visión clara y transparente de la naturaleza de sus actividades, su desempeño económico y los distintos entornos en los que desarrolla sus operaciones (ver Nota 1.1).

De acuerdo con la NIIF 8 – *Segmentos de Operación*, el Grupo revela aquellos casos en los que los ingresos provenientes de un único cliente externo representan el 10% o más de los ingresos de un segmento, en línea con las mejores prácticas de transparencia y revelación de información relevante.

Al 28 de febrero de 2026, el Grupo ha identificado los siguientes segmentos operativos: (i) alquileres comerciales en Argentina, (ii) alquileres comerciales en los Estados Unidos y (iii) alquileres residenciales en los Estados Unidos.

A continuación, se presentan los ingresos correspondientes a cada uno de los segmentos operativos: (véase nota 5 de los Estados Financieros Anuales Auditados).

Ingresos	Para el ejercicio económico finalizado el		
	28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024

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

Los ingresos por arrendamientos en términos porcentuales por segmentos de la siguiente manera:

Ingresos	28.02.2026	
	% sobre los ingresos	% ocupación
Centro Empresarial Núñez	8%	100%
Centro Empresarial Libertador	35%	100%
955 Belgrano Office	12%	95%
Madero Office	1%	100%
344 San Martín	0%	N/A
Total ingresos por rentas comerciales en Argentina	56%	
Inmueble ubicado en 639 West 46 Street	2%	100%
Inmueble ubicado en 512 West 22nd Street	17%	100%
Total ingresos por rentas comerciales en Estados Unidos	19%	
One Union Square South Luxury Apartments	22%	100%
Total ingresos por rentas residencial en Estados Unidos	22%	
Ingreso por administración de consorcios	3%	N/A
Total ingresos por administración de consorcios	3%	
Ingreso por ventas de propiedades	0%	N/A
Total ingresos por ventas de propiedades	0%	
Total de ingresos por actividades ordinarias	100%	

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

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

One Union Square South Luxury Apartments	19.352	16.165	16.165	100,0%	100,0%
Total residencial en Estados Unidos	19.352	16.165	16.165		

(1) Los m2 son valores aproximados.

(2) Al 28 de febrero de 2026, el Grupo era propietario del 11 % de la torre (pisos 2°, 3° y 16). Con posterioridad al cierre del ejercicio, dicha participación se redujo al 4 % (piso 16).

Descripción de los términos principales de los contratos de locación

A continuación, se incluye una descripción de los términos principales de los contratos de locación de las áreas locativas de los edificios de Raghsa en Argentina, aunque este resumen no pretende ser una descripción completa de los términos de cada contrato.

Las oficinas de los edificios del Grupo en Argentina generalmente se alquilan por un plazo mínimo de entre tres (3) y cinco (5) años, con opciones de prórroga a favor del locatario, sujetas a que se encuentre en cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo. Todos los pagos exigibles bajo estos contratos están denominados en Dólares Estadounidenses y son pagaderos en la mayoría de los casos en Pesos al tipo de cambio aplicable al momento del pago, mensualmente, por anticipado y sobre una base “triple net” (los locatarios son responsables del alquiler, las expensas ordinarias y los impuestos). La falta de pago del alquiler por dos meses consecutivos faculta al Grupo a iniciar procedimientos de desalojo y reclamar daños y perjuicios por sumas adeudadas, lucro cesante y otros perjuicios.

Todos los contratos obligan a los locatarios a contratar un seguro contra incendio y asumir responsabilidades por daños ocasionados al inmueble alquilado. Asimismo, los contratos de locación se rigen por la ley argentina y están sujetos a la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de Buenos Aires.

Los contratos incluyen cláusulas de rescisión unilateral por parte del locatario que se negocian en cada caso, e incluyen plazos mínimos de preaviso, que haya transcurrido determinada parte del plazo del contrato, y/o el pago de una penalidad.

El locatario del edificio Madero Office incluye a Chevron Business Support Center S.R.L. (1.228 m2).

Los locatarios del edificio 955 Belgrano Office incluyen a J.P.

Services Argentina S.R.L. (20.326 m2), American Express Argentina S.A. (4.072 m2), NCR Argentina S.R.L. (4.072 m2) y WEG Equipamientos Eléctricos S.R.L. (509 m2).

Los locatarios del edificio Centro Empresarial Libertador son HITCwork S.A. (7.416 m2), J.P. Morgan Services Argentina S.R.L. (7.409 m2), Cervecería y Maltería Quilmes S.A.I.C.A. y G. (5.002 m2), Chevron Argentina S.R.L. (4.816 m2), Lenovo Argentina S.R.L. (4.312 m2), Frávega S.A.C.I.E.I. (3.271 m2), L'Oreal Argentina S.A. (3.204 m2), Transportadora de Gas del Norte S.A. (2.493 m2), Facebook Argentina S.R.L. (2.493 m2), Delivery Hero E-Commerce S.A. (2.423 m2), Amazon Web Services Argentina S.R.L. (2.408 m2), Raizen Argentina S.A.U. (2.408 m2), Takeda Argentina S.A. (2.408 m2), Syneos Health Argentina S.A. (2.408 m2), GSK Biopharma Argentina S.A. (2.125 m2), Schneider Electric Argentina S.A. (1.218 m2), National Shipping S.A. (1.172 m2), Ciena Communications Mexico S.A. de C.V. Suc. Argentina (1.108 m2), Servier Argentina S.A. (1.081 m2) y Hewlett Packard Argentina S.R.L. (1.047 m2).

Los locatarios del edificio Centro Empresarial Núñez son: J.P. Morgan Services Argentina S.R.L. (21.265 m2) y JP Morgan Chase Bank, National Association (Sucursal Buenos Aires) (4.296 m2).

Proyecto de Edificios de Oficinas Comerciales

En marzo de 2024, el Grupo compró por la cantidad de USD 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.

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.

Inmuebles Residenciales para la Venta

Como desarrolladora de inmuebles residenciales, el Grupo ha desarrollado y vendido aproximadamente 245.000 m² de propiedades residenciales de alta gama (unidades y áreas comunes) en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, incluyendo varios proyectos bajo la marca “Le Parc” durante los últimos 30 años.

Los desarrollos “Le Parc Residential Tower” (66.740 m²), “Le Parc Puerto Madero” (99.801 m²) y “Le Parc Alcorta” (79.645 m²), ubicados en las mejores zonas residenciales de la Ciudad de Buenos Aires, han contribuido a establecer la marca “Le Parc” como una marca líder de inmuebles residenciales en propiedad horizontal de alta gama en Argentina.

Proyectos Residenciales para la Venta

A la fecha de este Prospecto, el Grupo no posee ningún proyecto vigente para la construcción de edificios residenciales en Argentina. En los últimos años, la falta de disponibilidad de financiamiento para propietarios residenciales bajo condiciones aceptables amplias y la falta de oportunidades inmobiliarias atractivas han provocado una reducción temporaria de las actividades del Grupo en este segmento. Sin embargo, los proyectos residenciales siguen siendo un aspecto central de su estrategia comercial que prevé perseguir bajo las condiciones apropiadas de financiación y comerciales.

Operaciones de subsidiarias

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 USD 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 One Union Square South Luxury Apartments, un inmueble de aproximadamente 19.300 m² totales y 16.100 m² rentables, compuesto por 239 unidades funcionales destinadas al alquiler de residencia en la ciudad de Nueva York por un valor de USD 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 USD 13.974.811. La Sociedad en junio de 2024 firmó un contrato de locación con JOCO 46th BH LLC con finalización en el mes de diciembre de 2029.

Con fecha 13 de mayo de 2025, RAGHSA RE constituyó una nueva sociedad denominada PROPERTY 512 WEST 22 LLC, siendo RAGHSA RE su única accionista. La sociedad fue constituida y se rige por las normas del estado de Delaware, Estados Unidos. La Compañía adquirió un edificio de oficinas Clase A, destinado al mercado de renta, de aproximadamente 16.030 m² rentables, estratégicamente ubicado en 512 West 22nd Street, en la ciudad de Nueva York, por un valor de USD 205.000.000.

El Grupo continúa activamente explorando oportunidades que le permitan expandir su operación, tanto en la valorización de sus activos inmobiliarios como en el desarrollo de nuevos proyectos constructivos. En este sentido, ya sea de manera independiente o en asociación con terceros estratégicos, el Grupo evalúa permanentemente la posibilidad de invertir en proyectos adicionales fuera de Argentina, siempre que estos presenten condiciones atractivas de rentabilidad y generación de valor a largo plazo.

Contratos de asesoramiento

El 26 de noviembre de 2024, RAGHSA y ARGEXON S.A. firmaron un acuerdo con el propósito de brindar asesoramiento a ARGEXON S.A. en diversos aspectos de gestión administrativa, que incluyen la coordinación de escrituras, la elaboración del “Reglamento de Propiedad”, gestiones finales de obra, asesoramiento fiscal, obtención de permisos, y gestiones ante autoridades municipales, departamentales, nacionales, así como entidades públicas y privadas. Además, se contempla la contratación de asesores profesionales por cuenta y orden de ARGEXON S.A.

El contrato de asesoramiento tiene una duración de tres (3) años contados desde el 2 de diciembre de 2024 (fecha de aceptación de la oferta por parte de RAGHSA). Dicho plazo se prorrogará automáticamente por períodos de un (1) año, excepto que una de las partes notifique a la otra lo contrario dentro de los noventa (90) días previos al vencimiento. La remuneración mensual acordada por el servicio es de cinco mil Dólares Estadounidenses (USD 5.000), netos de retenciones, pagaderos anticipadamente en un pago anual de sesenta mil Dólares Estadounidenses (USD 60.000).

El 26 de noviembre de 2024, RAGHSA y LE PARC PDE TORRE IV S.R.L. celebraron un acuerdo para que RAGHSA preste asesoramiento integral a LE PARC PDE TORRE IV S.R.L. en sus proyectos. Los servicios abarcan diseño, contratación de asesores profesionales por cuenta y orden de LE PARC PDE TORRE IV S.R.L., asesoramiento en marketing y ventas, comercialización, seguimiento de contratos, pagos y ventas, coordinación de escrituras, elaboración del “Reglamento de Propiedad”, gestiones finales de obra, asesoramiento fiscal, obtención de permisos y tramitaciones ante autoridades municipales, departamentales, nacionales, y entidades públicas o privadas.

El contrato tiene una duración de tres (3) años, contados desde el 2 de diciembre de 2024 (fecha de aceptación de la oferta por parte de RAGHSA). Dicho plazo se prorrogará automáticamente por períodos de un (1) año, excepto que una de las partes notifique a la otra lo contrario dentro de los noventa (90) días previos al vencimiento. La remuneración mensual por el servicio se estableció en cinco mil Dólares Estadounidenses (USD 5.000) netos de retenciones, pagaderos anticipadamente en un pago anual de sesenta mil Dólares Estadounidenses (USD 60.000).

Asimismo, las partes de este contrato acordaron que, en caso de que las ventas totales de las unidades funcionales del edificio bajo la marca “Le Parc Punta del Este Torre IV” superen los ciento veinte millones de Dólares Estadounidenses (USD 120.000.000), LE PARC PDE TORRE IV S.R.L. abonará a RAGHSA un “Fee de éxito” equivalente al cincuenta por ciento (50%) de los ingresos generados por las ventas que excedan dicho monto.

LE PARC PDE TORRE IV S.R.L. podrá usar la marca “Le Parc Punta del Este Torre IV” mientras se encuentre vigente dicho Contrato de Asesoramiento.

El 26 de noviembre de 2024, RAGHSA y KHAMO S.R.L. suscribieron un contrato cuyo objeto es prestar asesoramiento integral a KHAMO S.R.L. en sus proyectos. Los servicios incluyen diseño, contratación de asesores profesionales por cuenta y orden de KHAMO S.R.L., asesoramiento en marketing y ventas, monitoreo de la construcción, comercialización, seguimiento de contratos, pagos y ventas,

coordinación de escrituras, elaboración del “Reglamento de Propiedad”, gestiones finales de obra, asesoramiento fiscal, obtención de permisos, y tramitaciones ante autoridades municipales, departamentales, nacionales, y entidades públicas o privadas.

El contrato de asesoramiento tiene una duración de cinco (5) años, contados desde el 2 de diciembre de 2024 (fecha de aceptación de la oferta por parte de RAGHSA). Dicho plazo se prorrogará automáticamente por períodos de un (1) año, excepto que una de las partes notifique a la otra lo contrario dentro de los noventa (90) días previos al vencimiento. La remuneración mensual por el servicio es de cinco mil Dólares Estadounidenses (USD 5.000), netos de retenciones, pagaderos por adelantado en un pago anual de sesenta mil Dólares Estadounidenses (USD 60.000) y comenzará a abonarse una vez que KHAMO S.R.L. notifique a RAGHSA en forma fehaciente el inicio de la obra del edificio.

Además, las partes acuerdan que, en caso de que las ventas totales de las unidades funcionales del edificio bajo la marca "Atelier" superen los ciento diez millones de Dólares Estadounidenses (USD 110.000.000), KHAMO S.R.L. abonará a RAGHSA un "Fee de éxito" equivalente al cincuenta por ciento (50%) de los ingresos generados por las ventas que excedan dicho monto.

Fortalezas Competitivas

Las principales fortalezas competitivas del Grupo incluyen las siguientes:

Reputación y Reconocimiento de Marca Sólidos

El Grupo entiende que cuenta con un posicionamiento de marca sólido, sustentado en la calidad superior de sus activos inmobiliarios, la consistencia en la ejecución de sus operaciones y la incorporación de estándares alineados con criterios ESG. En este sentido, la marca “Le Parc” se ha consolidado como una de las más reconocidas y prestigiosas dentro del segmento de real estate orientado a clientes de alto poder adquisitivo en el que opera el Grupo.

La reputación y el valor de marca constituyen activos intangibles estratégicos, al facilitar la atracción y retención de clientes, el fortalecimiento de relaciones con proveedores y el acceso a nuevas oportunidades de inversión y desarrollo. En particular, el posicionamiento alcanzado ha permitido al Grupo implementar esquemas de preventa en etapas tempranas de sus desarrollos residenciales, optimizando su estructura de financiamiento, reduciendo los requerimientos de capital propio y mitigando riesgos asociados a la ejecución de proyectos.

Asimismo, el Grupo considera que el mercado inmobiliario argentino le reconoce un diferencial competitivo asociado a su compromiso con la calidad, la innovación y la sostenibilidad. En este marco, la totalidad de los edificios actualmente en operación cuenta con certificaciones “LEED Core & Shell” en distintas categorías, otorgadas por el U.S. Green Building Council. Dichas certificaciones validan el cumplimiento de estándares internacionales en materia de eficiencia energética, uso responsable de recursos, calidad del ambiente interior y gestión del agua.

La integración de estos criterios ambientales, junto con prácticas de gobernanza y gestión orientadas a la transparencia y la eficiencia operativa, no solo contribuye a reducir el impacto ambiental de los activos, sino que también fortalece su valorización en el largo plazo, incrementa su atractivo para inversores institucionales con mandatos ESG y posiciona al Grupo favorablemente frente a tendencias regulatorias y de mercado que priorizan desarrollos sustentables.

Atractiva Cartera de Clientes

El Grupo mantiene una base de clientes comerciales compuesta principalmente por corporaciones locales e internacionales de primer nivel. En particular, la cartera de inquilinos incluye multinacionales que forman parte de los listados Fortune 500 y Global 500, según se detalla en el apartado “Descripción de los términos principales de los contratos de locación”, con quienes se han suscripto contratos de

locación de mediano y largo plazo, mayormente denominados o con mecanismos de ajuste vinculados al dólar estadounidense.

En este contexto, el Grupo considera que la calidad crediticia y el perfil corporativo de la cartera de inquilinos constituyen un factor clave en la generación de flujos de fondos estables y predecibles, contribuyendo a mitigar el riesgo de incobrabilidad. Históricamente, la tasa de morosidad del Grupo se ha mantenido en niveles no significativos, cercanos a 0%, lo que refuerza la solidez de su modelo de negocios y posiciona al Grupo favorablemente para sostener una estrategia de crecimiento, apalancada en la expansión de su portafolio y en la captura de nuevas oportunidades de inversión.

Modelo de Negocio Integrado

El Grupo es una desarrolladora de emprendimientos inmobiliarios integrada, que participa en cada etapa del desarrollo de sus proyectos. El Grupo identifica, financia y compra terrenos adecuados; supervisa el desarrollo de sus proyectos llevado adelante por contratistas ajenos al Grupo desde el diseño hasta el final de obra de sus edificios y participa conjuntamente con corredores ajenos al Grupo en las ventas y las locaciones de sus propiedades. El abordaje integrado del Grupo le permite gestionar y controlar mejor la calidad, la oportunidad y el costo de sus proyectos. Además, se concentra en mantener el control o la titularidad plena de sus edificios comerciales, asegurándose de esa manera mayor flexibilidad en el diseño y la operación.

Equipo Gerencial Experimentado

El equipo gerencial del Grupo, incluyendo Edgardo Khafif, CEO y Presidente, cuenta con una larga y consolidada trayectoria de liderazgo en el desarrollo inmobiliario en Argentina. Gracias a los conocimientos técnicos y experiencia locales pueden identificar proyectos adecuados y anticiparse a las tendencias del sector, lo que le permitió al Grupo transitar exitosamente diversos ciclos económicos, incluyendo períodos de alta inflación, la devaluación del Peso y recesiones económicas.

Estrategia Comercial del Grupo

Las metas que persigue el Grupo son mantener su posición de liderazgo en los mercados inmobiliarios de oficinas y residenciales de Argentina, generar un flujo de efectivo cada vez más estable y mantener la rentabilidad en beneficio de sus accionistas. El Grupo se propone llegar a esas metas desplegando las siguientes estrategias:

Focalizándose en Incrementar sus Ingresos provenientes de arrendamientos

El Grupo se propone incrementar sus ingresos provenientes de sus arrendamientos mediante su cartera de edificios existentes y proyectos nuevos, esto brindará mayor estabilidad a sus flujos de caja provenientes de sus operaciones en su conjunto.

Diversificando sus operaciones

El Grupo tiene previsto diversificar su cartera de clientes y su base de productos. La cartera de desarrollos del Grupo incluye la construcción de otro edificio de oficinas clase “AAA”, ubicado en Av. Del Libertador 7172, en la zona de Núñez, Ciudad de Buenos Aires, que va a formar parte del complejo de oficinas que se está generando en el corredor Libertador. El Grupo anticipa que les proporcionará principalmente espacio a clientes corporativos con la intención de reubicarse en los edificios comerciales de alta calidad en el Corredor Libertador, Ciudad de Buenos Aires, y así beneficiarse del acceso vial más rápido y del menor tiempo de viajes hacia y desde el lugar de trabajo. Este nuevo edificio, ubicado en la misma manzana que el Centro Empresarial Núñez y la manzana contigua en donde se ubica el Centro Empresarial Libertador, permitirá generar sinergia entre estos edificios, replicando lo acontecido entre Madero Riverside y Madero Office, y así compartir diferentes recursos y disminuir costos en beneficio de los inquilinos. El Grupo también está abierto a invertir en proyectos

fuera de Argentina que representen oportunidades de negocio atractivas, ya sea de manera independiente o en sociedad con terceros.

Además, 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.

Continuando con el desarrollo de su reputación y nombre de marca

El Grupo se propone fortalecer y capitalizar su reputación y su nombre de marca a la vez que continúa desarrollando oficinas premium y edificios residenciales de alta gama, en tanto y en cuanto surjan oportunidades, en Argentina o en el exterior.

Enfoque en sustentabilidad y estándares constructivos internacionales

El desarrollo sustentable constituye un eje central de la estrategia del Grupo, orientado a promover un uso eficiente y racional de los recursos naturales, en línea con un paradigma global en expansión que impacta en comunidades, economías y planificación urbana. En este contexto, el Grupo se ha posicionado como pionero en Argentina en el desarrollo de inmuebles de oficinas comerciales certificados bajo el estándar LEED Core & Shell, habiendo obtenido dicha certificación en la totalidad de sus edificios en operación.

Sobre la base de esta trayectoria, el Grupo continúa profundizando la incorporación de criterios de sostenibilidad en sus desarrollos, manteniendo el objetivo de obtener certificaciones internacionales en sus futuros proyectos. Asimismo, los nuevos desarrollos se llevan adelante en cumplimiento con los estándares de la National Fire Protection Association (NFPA), reforzando los niveles de seguridad, calidad constructiva y alineamiento con mejores prácticas internacionales. Este enfoque integral fortalece el posicionamiento del Grupo, incrementa el valor de sus activos y responde a las crecientes exigencias regulatorias y de mercado en materia ambiental y de seguridad.

Continuando con la identificación y compra de terrenos adecuados para el desarrollo de oficinas y propiedades comerciales para alquilar y propiedades residenciales para la venta

El Grupo ha desarrollado oficinas premium y edificios residenciales de alta gama y busca oportunidades atractivas de compra de terrenos convenientes, que incluyen propiedades grandes, convenientemente ubicadas y accesibles para desarrollar sus proyectos. En el caso de los edificios de oficinas comerciales, prevé conservar los edificios como propiedades de inversión, principalmente para generar ingresos por arrendamientos. Cuando surgen oportunidades de disponer de dichas propiedades, el Grupo puede decidir hacerlo como parte de sus decisiones de gestión de cartera.

Proceso de Desarrollo del Grupo

Integración Vertical

Una de las fortalezas competitivas del Grupo es su estructura integrada verticalmente, que le permite administrar y controlar todas las etapas del desarrollo de sus proyectos. En cada uno de los proyectos el Grupo ha organizado sus operaciones para abarcar las principales fases del desarrollo inmobiliario: análisis de mercado y decisiones de inversión, financiación, desarrollo de proyectos, contratación, construcción, comercialización y ventas. La integración vertical le permite al Grupo estandarizar el proceso de desarrollo, dando como resultado economías de escala en la gestión de su capital y la experiencia y eficacia del trabajo de su gerencia y empleados.

Análisis de mercado y decisiones de inversión

El Grupo se enfoca fuertemente en el análisis de mercado, considerándolo fundamental para el éxito y la rentabilidad de sus desarrollos. Supervisa constantemente la tendencia del mercado y evalúa en forma permanente las potenciales alternativas de inversión.

En primer término, el Grupo evalúa las condiciones urbanísticas para determinar en forma preliminar si un terreno se ajusta a su estrategia. Luego, trabaja con arquitectos y otros expertos técnicos para determinar las especificaciones del producto y, en tercer lugar, trabaja para estimar el costo del potencial desarrollo. Por último, aplica modelos de inversión a sus estimaciones con el fin de evaluar la inversión.

Financiación

El Grupo financia el desarrollo de sus inmuebles de oficinas comerciales con su flujo de efectivo generado por las operaciones, deuda y aportes de capital. Luego de la emisión de las acciones Clase A, el Grupo no puede financiarse más mediante aportes de capital, sin que éstos impliquen realizar ofertas adicionales de acciones.

Con el fin de reducir riesgos financieros durante la construcción y obtener fuentes de financiación alternativas, en el caso de inmuebles residenciales, el Grupo ha realizado en general una preventa de sus proyectos. Esto normalmente comprende un pago inicial del 30% del precio total y cuotas hasta la finalización de la construcción. Cualquier saldo pendiente, generalmente cercano al 5% del precio total, se cancela al momento de la finalización y entrega de las unidades. Sin embargo, tal como se describe en el presente Prospecto, el Grupo no desarrolla ni invierte en proyectos residenciales en Argentina desde el 2010 y en el exterior desde el 2020.

Diseño

El Grupo crea sus productos con equipos multidisciplinarios de expertos que cubren todos los aspectos de diseño. Trabaja con varias firmas de arquitectura externas de prestigio para diseñar cada uno de sus desarrollos, dependiendo del perfil de cada proyecto en particular y su experiencia. El equipo técnico del Grupo tiene a su cargo el análisis de los costos de construcción y supervisar la obra en el terreno, incluyendo la supervisión de la administración y la asignación de los subcontratistas que prestan servicios especiales. El diseño y la planificación de un proyecto generalmente requieren de un plazo de seis meses desde el inicio del proyecto hasta que comienza su construcción.

Construcción

El Grupo selecciona subcontratistas prestigiosos, con experiencia y confiables que hayan realizado su trabajo en forma diligente y en plazo en el pasado, y supervisa de cerca su trabajo. El Grupo considera que está en condiciones de capitalizar su dimensión y recursos para lograr precios más bajos de parte de sus subcontratistas y proveedores. El Grupo supervisa de cerca el proceso de construcción de sus desarrollos.

Comercialización y ventas

El Grupo canaliza sus actividades de comercialización a través de firmas inmobiliarias de reconocida trayectoria en el mercado, tanto para la venta como para el alquiler de sus desarrollos. En términos generales, se contratan brokers especializados para la promoción de alquileres de oficinas y activos comerciales y, en determinados casos, para la comercialización de unidades residenciales en etapa de desarrollo o próximas a su finalización.

Las actividades de comercialización y ventas se inician con antelación a la fecha estimada de finalización de los proyectos, en un plazo que varía según la tipología del activo y su destino (venta o alquiler). El Grupo mantiene relaciones de largo plazo con un conjunto acotado de firmas inmobiliarias

líderes, seleccionando agentes con especialización específica en cada segmento (oficinas, comercial o residencial de alta gama), lo que contribuye a optimizar la estrategia comercial.

Asimismo, el Grupo mantiene una interacción continua con brokers de primera línea que operan en el mercado, facilitando la colocación de superficies disponibles en sus activos de oficinas mediante esquemas de co-comercialización. En este marco, los equipos internos del Grupo trabajan de manera coordinada con los agentes externos en el diseño e implementación de estrategias comerciales, con foco en maximizar la absorción, optimizar condiciones contractuales y asegurar altos niveles de satisfacción de los clientes una vez perfeccionadas las operaciones.

Este modelo de comercialización, sustentado en la especialización, la continuidad de relaciones y la coordinación operativa, contribuye a sostener niveles de ocupación consistentes y a fortalecer el posicionamiento competitivo de los activos del Grupo en los segmentos en los que participa.

Materia prima y otros insumos

Si bien el Grupo terceriza la mayoría de los servicios de ingeniería, arquitectura y construcción, retiene el control con respecto a la compra de materiales y negocia el precio y las demás condiciones con los proveedores, lo que considera que resulta en menores costos de construcción, economías de escala y control sobre el plazo de entrega.

Una empresa desarrolladora de inmuebles requiere de una amplia variedad y cantidad de materiales de construcción y equipamiento para construir un proyecto. Estos normalmente incluyen materias primas tales como madera, cemento, piedras, arena, ladrillos, acero, mármol, vidrio y otros, así como productos terminados y equipamiento tales como muros de contención, equipos, ascensores, sistemas eléctricos, cañerías, equipos de aire acondicionado y otros. En sus esfuerzos por minimizar costos, el Grupo evalúa con frecuencia varias fuentes alternativas de provisión de insumos para cada uno de estos, tanto locales como extranjeras.

El Grupo cree que hay y seguirá habiendo disponibilidad de cantidades suficientes de dichos materiales y equipos para ser adquiridos de distintos proveedores en Argentina y en el exterior.

Para reducir el riesgo de incurrir en mayores costos debido al tiempo requerido para completar cualquiera de sus proyectos, en general, el Grupo intenta congelar el costo de una cantidad significativa de sus insumos, ya sea mediante su contratación con proveedores locales en forma anticipada y en Dólares Estadounidenses o directamente mediante su adquisición en el exterior (comúnmente en el caso de ascensores, equipos de aire acondicionado y otros sistemas) y su importación por el Grupo.

Contratos de locación y compraventa

Locaciones

El Grupo posee un contrato de locación estándar, de conformidad con los artículos 2037 a 2072, Título V (Propiedad Horizontal) del Código Civil y Comercial (según se define más adelante), que emplea con los locatarios de sus espacios de oficinas e inmuebles comerciales. En la mayoría de los casos, el contrato no se modifica ni reforma en ningún aspecto significativo.

La locación de las oficinas e inmuebles comerciales del Grupo generalmente está sujeta a los siguientes términos y condiciones establecidos en su contrato de locación estándar:

- El alquiler mensual está denominado en Dólares Estadounidenses y es pagadero en Pesos al Tipo de Cambio aplicable al día hábil anterior al momento del pago.
- El alquiler mensual se ajusta a una tasa anual de aproximadamente el 3%.

- Los contratos incluyen cláusulas de rescisión unilateral por parte del locatario, que se negocian en cada caso, y que para poder ser ejercidas incluyen plazos mínimos de preaviso, que ya haya transcurrido determinado tiempo del plazo del contrato, y/o el pago de una penalidad.
- Las oficinas generalmente se alquilan por un plazo mínimo de entre tres y cinco años, con opción de prórroga a favor del locatario, sujetas a que se encuentre en cumplimiento de todas las obligaciones a su cargo. Si las partes no acordaran el valor de mercado para las prórrogas, se solicitan informes de tasación de parte de agentes inmobiliarios reconocidos.
- Los arrendamientos se acuerdan sobre una base “triple net”, es decir que el Grupo sólo asume el pago de los costos extraordinarios del inmueble alquilado, mientras que los locatarios son responsables del pago del alquiler, las expensas ordinarias e impuestos.
- Los locatarios deben contratar pólizas de seguro contra incendio y responsabilidad civil de terceros, y realizarán aportes con respecto a los seguros contratados por los administradores de edificios.

Para más información ver la sección “*MARCO REGULATORIO DEL NEGOCIO DE LA EMISORA – Otras regulaciones– Contratos de Locación*” del presente Prospecto.

Ventas

El Grupo ha utilizado generalmente un contrato estándar para la venta de sus unidades residenciales de alta gama. Dicho contrato establece un pago anticipado de aproximadamente el treinta por ciento (30%) del precio total, con cuotas pagaderas durante la construcción de un monto total de aproximadamente el sesenta y cinco por ciento (65%) del precio total hasta la entrega del inmueble, momento en el cual debe pagarse el saldo del cinco por ciento (5%) del precio total, que puede excepcionalmente posponerse hasta la fecha de otorgamiento de la escritura de transferencia de dominio, la cual generalmente tiene lugar unos meses después de la finalización y entrega de las unidades.

Las ventas de las unidades residenciales de alta gama del Grupo generalmente han estado sujetas a los siguientes términos y condiciones establecidos en los contratos de compraventa estándar del Grupo:

- Los contratos establecen plazos suficientes para completar la construcción antes del vencimiento de la fecha de entrega.
- El precio de compra está denominado en Dólares Estadounidenses y es pagadero en Pesos al Tipo de Cambio aplicable al momento del pago. Si estuviera permitido bajo la legislación argentina, el precio de compra podrá pagarse en Dólares Estadounidenses mediante transferencia de fondos en el exterior.
- En caso de resolución por el Grupo por la falta de pago, el cliente estará sujeto a una penalidad (generalmente 25%) del precio acordado. En caso de que el Grupo decida no terminar el contrato por falta de pago, el Grupo puede reclamar intereses y penalidades por el pago atrasado.
- En caso de resolución por el cliente por la falta de entrega del inmueble por el Grupo, el Grupo deberá reembolsar cualesquiera sumas pagadas como parte del contrato, más una indemnización convenida. Si el cliente decide no resolver el contrato, podrá reclamar una penalidad por cumplimiento tardío bajo el contrato o reclamar daños y perjuicios bajo ley argentina.
- Se otorgará el título de la propiedad de las unidades una vez que la subdivisión del edificio sea aprobada y registrada ante las autoridades.

Locaciones en Estados Unidos

El Grupo da en locación sus inmuebles de oficinas en los Estados Unidos bajo contratos de mediano y largo plazo, usualmente por períodos iniciales de entre siete (7) y ocho (8) años, con opciones de renovación a favor de los locatarios, sujetas al cumplimiento de las obligaciones contractuales. A tal efecto, el Grupo emplea un modelo estándar de contrato de locación para sus propiedades comerciales, el cual, en términos generales, no presenta modificaciones sustanciales.

Los cánones locativos se encuentran denominados en dólares estadounidenses, son pagaderos mensualmente por adelantado y se mantienen fijos durante la vigencia contractual, con ajustes periódicos previamente establecidos. Los contratos pueden prever derechos de rescisión anticipada a favor del locatario, sujetos a condiciones específicas, tales como el otorgamiento de preavisos mínimos, el cumplimiento de una porción determinada del plazo contractual y/o el pago de penalidades.

En virtud de dichos contratos, los locatarios asumen: (i) su participación proporcional en los incrementos de impuestos inmobiliarios y gastos operativos ordinarios del inmueble respecto de un año base, y (ii) los costos asociados a su consumo de servicios, incluyendo electricidad. Por su parte, el Grupo asume los gastos de carácter extraordinario vinculados a los inmuebles.

Asimismo, los locatarios deben contratar seguros de responsabilidad civil y de daños sobre los bienes locados, designando al Grupo como asegurado adicional, y responder por los daños ocasionados a los inmuebles. En caso de incumplimiento en el pago del canon locativo, el Grupo se encuentra facultado para rescindir el contrato, promover el desalojo por la vía sumaria e iniciar el cobro de los importes adeudados, así como los daños y perjuicios correspondientes, incluyendo costos de reubicación, gastos y costas judiciales.

En los supuestos de renovación, de no mediar acuerdo entre las partes respecto del valor locativo de mercado, el mismo es determinado sobre la base de tasaciones efectuadas por agentes inmobiliarios independientes de reconocida trayectoria.

Adicionalmente, el Grupo da en locación unidades residenciales en los Estados Unidos, generalmente bajo contratos de plazo anual, renovables por acuerdo de partes al valor de mercado vigente. Los cánones locativos se abonan en dólares estadounidenses, en forma mensual y por adelantado, y los contratos contemplan la constitución de depósitos de garantía conforme a la normativa aplicable.

Los locatarios residenciales son responsables por los daños ocasionados a las unidades y, en la práctica, suelen contratar seguros de locatario, mientras que el Grupo mantiene cobertura sobre los edificios. El incumplimiento en el pago del canon locativo habilita al Grupo a rescindir el contrato, promover acciones por la vía sumaria y exigir el cobro de los importes adeudados y los daños derivados.

La totalidad de los contratos de arrendamiento se rige por las leyes del Estado de Nueva York y se encuentra sometida a la jurisdicción de sus tribunales competentes.

Litigios

La Sociedad es parte de procedimientos legales y administrativos que surgen del curso ordinario de los negocios. Si bien el resultado de estos procedimientos no puede predecirse en forma exacta, en opinión de la Sociedad, dichos procedimientos probablemente no tengan un efecto adverso significativo sobre la situación financiera patrimonial o los resultados de las operaciones de la Sociedad.

Reclamo de Consorcio Iberá 1591

El Consorcio Iberá 1591 promovió proceso colectivo de daños y perjuicios por monto indeterminado contra el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ("GCBA") en su calidad de autoridad de control y otorgante de los permisos de construcción "CONSORCIO IBERÁ 1591 c/ GCBA s/ DAÑOS Y PERJUICIOS" Expte. N°21743/2018. Solicitó la citación en calidad de terceros de las empresas RAGHSA y SAMPAD S.A. y al estudio Slemenson, en razón de considerarlos responsables de manera

solidaria por los supuestos daños ocasionados a la estructura del edificio sito en Ibero 1591, con motivo de las excavaciones y la construcción de las torres. De esta forma, se pidió que la sentencia contemple la compensación por las reparaciones edilicias que los consorcistas debieron afrontar, así como el resarcimiento por daños y perjuicios derivados de los daños psicológicos y morales sufridos. Asimismo, se solicitó la suspensión y/o revocación de los permisos de obra otorgados para la construcción de las torres Le Parc Núñez y de Montañeses, así como para las nuevas construcciones proyectadas en el terreno vendido a RAGHSA, y que se otorguen nuevas autorizaciones de obra, adecuándose la altura de las torres y prohibiéndose la construcción de subsuelos. En 2018 el GCBA contestó demanda rechazando la misma, y en 2021 RAGHSA contestó la citación como tercero, la cual se tuvo por contestada en tiempo y forma y por ofrecida la prueba documental acompañada. Adicionalmente se solicitó la citación como terceros de Rociovial SRL, Ing Pellegrinet S.A., Demoliciones Mitre SRL y la citación en garantía de Berkley International Seguros SA. La actora prestó conformidad con las citaciones solicitadas. Se presentaron los terceros citados por RAGHSA y contestaron la citación, ofrecieron prueba y formularon la excepción de falta de legitimación y de prescripción. La actora contestó el traslado de la excepción de prescripción. El 29 de diciembre de 2023, el consorcio denunció como hecho nuevo que la empresa RAGHSA había comenzado la obra de construcción en la parcela delimitada por las calles Campos Salles, Arribeños y Manuela Pedraza. En fecha 23 de febrero de 2024 se contestó el traslado solicitando que se rechace la incorporación del “hecho nuevo” por carecer de novedad. Ante una inspección solicitada, el GCBA dejó constancia que no pudo ingresar al inmueble y que, si bien se constataron “grietas y rajaduras en el muro sobre la línea oficial del sector de la ochava (...) no se visualizaron signos que indiquen un riesgo inminente de colapso estructural”. Del informe confeccionado por el GCBA se ordenó traslado a la actora en fecha 3 de mayo de 2024. El hecho nuevo fue admitido el 4 de diciembre de 2024, en virtud de supuestos nuevos daños edilicios que podrían estar vinculados con el objeto del juicio. Posteriormente, el 7 de julio de 2025 se resolvió la admisión de los terceros solicitados por las codemandadas (Soletanche Bachy, Allianz Seguros y Seguros Sura), y se presentaron en el expediente. Posteriormente, el 27 de febrero de 2026 se hizo lugar a la intervención de La Holando Sudamericana Compañía de Seguros S.A. en calidad de citado en garantía y se dispuso la suspensión del proceso hasta tanto comparecieran o venza el plazo para hacerlo. Actualmente, nos encontramos aguardando la contestación de la citación. Por su parte, en el Beneficio de Litigar sin Gastos promovido por la accionante, el 25 de septiembre de 2025 la Sala IV de la Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo y Tributario declaró desierto el recurso interpuesto por el Consorcio contra la resolución que rechazó el beneficio por no acreditar la imposibilidad patrimonial de afrontar los gastos del proceso.

Amparo ambiental promovido por la Asociación Civil Observatorio del Derecho a la Ciudad y Otros

La accionante promovió un amparo colectivo contra el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para que, entre otras cosas, se declare la emergencia urbanística, ambiental y habitacional del polígono delimitado por las vías del ex Ferrocarril General Mitre, la Av. Crisólogo Larralde, la Av. Del Libertador (incluyendo todas las parcelas que son frentistas a esta avenida sobre los dos lados) y la Av. Congreso. Asimismo, que se declare la suspensión del otorgamiento de nuevos permisos y la vigencia de aquellos ya otorgados dentro del polígono antes delimitado. Si bien no se demandó a RAGHSA, se solicitó expresamente “la suspensión de los permisos de obra nueva y de los trabajos constructivos del edificio de RAGHSA (Av. Libertador y Manuela Pedraza)”. Por último, también se solicitó una medida cautelar que fue rechazada en primera instancia y por la Cámara. La demanda fue interpuesta el 22 de agosto de 2024. Tras la resolución del conflicto de competencia suscitado, se determinó que la causa tramitaría en el Juzgado de 1ra Instancia en lo Contencioso Administrativo y Tributario N° 12. El 30 de diciembre de 2024 fue rechazada la medida cautelar solicitada por la actora, porque no se encontraba acreditada la verosimilitud del derecho ni el peligro en la demora invocado. En la misma fecha, se ordenó la inscripción de la acción como un proceso colectivo, se dispusieron medidas de difusión y se estableció un plazo de diez días para que se presente toda aquella persona que tenga un interés jurídico relevante en integrar el proceso. La Asociación apeló el rechazo de la medida cautelar y la Sala II de la Cámara de Apelaciones en lo CATyRC, el 12 de marzo de 2025, confirmó la decisión recurrida por mayoría. El día 11 de noviembre de 2025 se presentó RAGHSA solicitando ser tenida como parte. En primer lugar, se planteó la falta de legitimación de la actora y, en

subsidio, se contestó demanda pidiendo el rechazo del amparo demostrando que se estaba en cumplimiento de la normativa ambiental vigente. En fecha 19 de noviembre de 2025 se tuvo como parte a RAGHSA. El 2 de febrero de 2026 la actora acreditó haber dado cumplimiento a las medidas de difusión solicitadas —tales como publicación de edictos, sedes comunales y redes sociales— y solicitó se corriera traslado de la demanda. El 8 de junio de 2026 se contestó la demanda.

Procedimientos tributarios en curso

A la fecha del presente, RAGHSA es parte en tres (3) procedimientos tributarios iniciados por la Agencia de Recaudación y Control Aduanero (ARCA), cuyos estados procesales y características principales se detallan a continuación:

1. *Impuesto a las Ganancias – Régimen de Venta y Reemplazo (Período Fiscal 2020)*: ARCA determinó de oficio la obligación tributaria correspondiente al impuesto a las ganancias del período fiscal 2020 por un monto de capital de \$398.017.094,61, más intereses por \$1.382.708.733,23 (devengados al 19 de mayo de 2026). El organismo fiscal cuestionó la aplicación del régimen de “venta y reemplazo” efectuada por RAGHSA respecto de diversas operaciones de venta de unidades funcionales y edificios ocurridas entre 2019 y 2022, sosteniendo que dichas operaciones no cumplirían con la finalidad económica y jurídica prevista por la ley tributaria para acceder al diferimiento de la ganancia, mecanismo utilizado por RAGHSA que consistió en el diferimiento del reconocimiento de la ganancia obtenida imputándola al costo de un nuevo emprendimiento inmobiliario (Centro Empresarial Núñez). RAGHSA ha interpuesto un recurso de apelación ante el Tribunal Fiscal de la Nación contra la determinación de oficio practicada por ARCA, sosteniendo haber cumplido con todos los requisitos objetivos del régimen y cuestionando las interpretaciones de la ARCA. La imposición de la multa se encuentra suspendida por el inicio de acción penal.
2. *Impuesto sobre los Bienes Personales – Acciones y Participaciones (Períodos Fiscales 2019 a 2022)*: ARCA determinó de oficio la obligación tributaria correspondiente al impuesto sobre los bienes personales (acciones y participaciones societarias) por los períodos fiscales 2019 a 2022, por un monto de capital de \$851.491.850,00, más intereses por \$2.181.359.349,81 (devengados al 19 de mayo de 2026) y una multa de \$229.197.720 respecto del período 2019 (la multa por los períodos 2020 a 2022 se encuentra suspendida por el inicio de acción penal). El organismo fiscal sostuvo que la base imponible debía determinarse utilizando estados contables preparados bajo normas internacionales (NIIF) y no los balances históricos confeccionados conforme a las resoluciones generales aplicables de dicho organismo. RAGHSA ha interpuesto, ante dicha determinación de oficio, un recurso de apelación ante el Tribunal Fiscal de la Nación, argumentando que cumplió con las resoluciones generales obligatorias dictadas por el propio organismo durante los períodos en discusión y que la complejidad normativa y las interpretaciones contradictorias del propio organismo fiscal impedirían la aplicación de cualquier sanción.
3. *Rechazo de Compensación – Impuesto sobre los Bienes Personales – Acciones y Participaciones (Período 2024)*: ARCA rechazó la solicitud de compensación efectuada por RAGHSA respecto del impuesto sobre los bienes personales (acciones y participaciones) del período fiscal 2024, por un monto de capital de \$1.779.285.391,48, sosteniendo que los responsables sustitutos (sujetos obligados por la ley a ingresar el impuesto en lugar de los contribuyentes directos, como ocurre en el Impuesto sobre los Bienes Personales sobre acciones y participaciones, donde la sociedad actúa como obligado frente al fisco por cuenta de sus accionistas) no pueden utilizar saldos a favor propios para cancelar dicho impuesto conforme a la Resolución General (AFIP) 3175/2011. RAGHSA interpuso una demanda con medida cautelar ante la justicia nacional en lo contencioso administrativo federal, argumentando que la compensación se encuentra expresamente reconocida por la ley tributaria y que la limitación reglamentaria constituye un exceso que viola el principio de jerarquía normativa.

MARCO REGULATORIO DEL NEGOCIO DE LA EMISORA

La siguiente sección resume las regulaciones significativas aplicables a los negocios y las operaciones de la Compañía.

Código Civil y Comercial de la Nación

El Código Civil y Comercial, vigente desde el 1° de agosto de 2015 (el “Código Civil y Comercial”), establece el marco legal para la constitución de edificios que se dividan en unidades funcionales. Con la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial, quedaron derogadas la Ley de Propiedad Horizontal N°13.512 y la Ley de Prehorizontalidad N°19.724. Así pues, el régimen jurídico aplicable a las unidades funcionales de un inmueble es reglado por los artículos 2037 a 2072, Título V (Propiedad Horizontal) del Código Civil y Comercial.

Algunos de los aspectos más relevantes sobre los cuales el Código Civil y Comercial introdujo modificaciones al régimen mencionado incluyen: (i) el reconocimiento del consorcio de propietarios como persona jurídica, (ii) el reconocimiento de los sub-consorcios, y (iii) la incorporación de los poseedores de unidades funcionales, además de sus respectivos propietarios, como responsables del pago de expensas y contribuciones al régimen de propiedad horizontal.

Ley de Compraventa de Lotes en Cuotas

La Ley N°14.005 regula la compraventa de lotes en cuotas, modificada por la Ley N°23.266. Asimismo, el Decreto N°2015/1985 establece una serie de requisitos con respecto al precio acordado en los contratos para la venta de inmuebles fraccionados en lotes cuando se establece que el precio es pagadero en cuotas, y los cuales no pueden ser entregados hasta tanto no se hayan cancelado todas las cuotas. Estos requisitos, entre otros, incluyen la obligación de registrar la venta pretendida del inmueble fraccionado en lotes ante el registro de la propiedad inmueble pertinente. Sólo se pueden registrar aquellos inmuebles no sujetos a hipotecas, a menos que el acreedor acuerde dividir la deuda entre los lotes fraccionados. En algunos casos, los acreedores pueden estar obligados legalmente a acordar la división. La presentación provisoria del instrumento de venta ante el registro de la propiedad inmueble debe realizarse dentro de los 30 días posteriores a su suscripción. No obstante, este plazo podrá ser prorrogado mediante un reglamento específico hasta 30 días.

Una vez que el inmueble haya sido registrado, la venta de las unidades en cuotas se debe llevar a cabo de acuerdo con las disposiciones establecidas en esta ley, a menos que el vendedor registre su decisión de no vender en cuotas. El comprador puede reclamar la transferencia del título si se ha pagado el 25% del precio de compra. A su vez, el vendedor puede adoptar ciertas medidas para garantizar el cobro del saldo. Los reclamos relativos al título de propiedad de parte de terceros acreedores del vendedor no afectarán el inmueble vendido una vez que los contratos de compraventa hayan sido registrados. Asimismo, en el caso de que un comprador haya pagado el 25% del precio o haya realizado mejoras superiores al 50% de su valor, la ley prohíbe que el vendedor resuelva el contrato de compraventa por falta de pago del saldo de parte del comprador.

Ley de Defensa del Consumidor

La Ley N°24.240 de Defensa del Consumidor, con las modificaciones introducidas por la Ley N°26.361 (la “Ley de Defensa del Consumidor”) regula diversas cuestiones sobre los derechos de los consumidores en la celebración de contratos, y protege al consumidor de posibles abusos derivados de la compraventa de productos y servicios. La Ley de Defensa del Consumidor se aplica cuando la Compañía promociona o vende unidades residenciales a ciertos individuos.

La Ley de Defensa del Consumidor considera nulas e inexigibles ciertas disposiciones contractuales en los contratos de consumo, en el caso de que dichas disposiciones: (i) distorsionen las obligaciones y/o la responsabilidad por daños; (ii) limiten los derechos del consumidor; (iii) amplíen los derechos del

vendedor más allá de lo permitido por la ley; o (iv) contengan cualquier precepto que determine la inversión de la carga de la prueba en perjuicio del consumidor.

La Ley de Defensa del Consumidor define al “consumidor” como las personas físicas o jurídicas que contratan a título oneroso para su consumo final o beneficio propio o de su grupo familiar o social; y al “proveedor” como la persona física o jurídica que desarrolla de manera profesional actividades de producción, montaje, creación, construcción y comercialización de bienes y servicios, destinados a consumidores o usuarios. La Ley de Defensa del Consumidor establece sanciones a los proveedores que pueden ser desde multas hasta la clausura del local.

La Ley de Defensa del Consumidor también regula la adquisición de derechos sobre unidades de tiempo compartido, country clubs, cementerios privados y productos similares.

Los proveedores están obligados por la información incluida en las ofertas destinadas a consumidores potenciales indeterminados por el período de vigencia de dicha oferta y hasta tanto sea revocada públicamente. Asimismo, las especificaciones incluidas en la oferta y/o publicidad se consideran parte del contrato celebrado con el consumidor.

Esta regulación impone penalidades, incluyendo multas (entre 0,5 y 2.100 canastas básicas total para el hogar 3 que publica el INDEC), cierre de negocios, prohibición de realizar ofertas en llamados a licitación realizados por el gobierno, y la resolución de contratos de concesión gubernamentales o regímenes de incentivo fiscal. Dichas penalidades pueden ser impuestas tanto por el gobierno nacional como por gobiernos locales (por ejemplo, el gobierno de la Ciudad de Buenos Aires).

El Código Civil y Comercial reformó asimismo determinados artículos de la Ley de Defensa del Consumidor. En particular, amplió la definición de consumidor y establece protecciones adicionales para los consumidores, por ejemplo, prevé que cualquier precisión formulada en cualquier anuncio publicitario o documento emitido por un oferente será considerada vinculante y parte del contrato entre dicho oferente y cualquier potencial consumidor de los bienes o servicios ofrecidos.

Otras reglamentaciones

En septiembre de 2014, el Congreso Nacional sancionó: (i) la Ley N°26.991 (la “Nueva Regulación de las Relaciones de Producción y Consumo”), que reformó la Ley N°20.680 (la “Ley de Abastecimiento”) y (ii) la Ley N°26.992 (la “Ley de Creación del Observatorio de Precios y Disponibilidad de Insumos, Bienes y Servicios”).

La Nueva Regulación de las Relaciones de Producción y Consumo faculta al Secretario de Comercio de la Nación, entre otras cuestiones, a establecer los márgenes de ganancias y los niveles de precios (estableciendo precios máximos, mínimos y de referencia); emitir reglamentaciones sobre el comercio, la intermediación, distribución o producción de bienes y servicios; imponer la continuidad de la producción, comercialización, el transporte, la distribución o prestación de servicios o imponer la producción de bienes y establecer subsidios. Asimismo, de conformidad con dicha ley, el Secretario de Comercio de la Nación tiene derecho a imponer ciertas sanciones por la falta de cumplimiento de las disposiciones de dicha ley, incluidas multas y clausuras temporarias de negocios.

La Ley de Abastecimiento y la Ley de Creación del Observatorio de Precios y Disponibilidad de Insumos, Bienes y Servicios fueron derogadas por el Decreto de Necesidad y Urgencia N°70/2023 de “Bases para la Reconstrucción de la Economía Argentina” (el “DNU 70”) de fecha 20 de diciembre de 2023, cuya vigencia comenzó el día 29 de diciembre de 2023.

Contratos de Locación

Los contratos de locación son normados por el Código Civil y Comercial de la Nación, el cual fue modificado por la Ley N°27.551 de fecha 30 de junio de 2020 (la “Ley de Alquileres”). La Ley de Alquileres modificaba, entre otras cosas: (i) el registro de los contratos de locación; (ii) el plazo mínimo de locación; (iii) las garantías que debe brindar el locatario; (iv) los ajustes del precio de alquiler; (v) en qué parte recae la obligación del pago de expensas comunes extraordinarias; (vi) la forma de intermediación en la locación de inmuebles; y (vii) la resolución de conflictos derivados de un contrato

de locación. La Ley de Alquileres fue, asimismo, modificada por la Ley N°27.737, que entre otras cosas establece que se podrán actualizar los valores locativos con la periodicidad que pacten las partes, pero en intervalos no inferiores a seis meses y modifica el coeficiente de actualización.

Con la entrada en vigencia del DNU 70, se derogó la Ley de Alquileres y se modificó el Código Civil y Comercial en lo atinente a contratos de locación; por lo que, actualmente, las partes pueden pactar libremente el plazo de duración del contrato de locación, no estableciendo un mínimo, pero en caso de que no se haya establecido plazo, (i) en los casos de locación temporal, se estará al que establezcan los usos y costumbres del lugar donde se asiente el inmueble locado; (ii) en los contratos de locación con destino a vivienda permanente será de dos (2) años y (iii) para los restantes destinos será de tres (3) años. El plazo máximo sigue siendo de veinte años para locaciones residenciales y cincuenta años para contratos de locación con otros fines.

Asimismo, el DNU 70 establece que los alquileres podrán establecerse en moneda de curso legal o en moneda extranjera, al libre arbitrio de las partes y estas podrán pactar el ajuste del valor de los alquileres mediante cualquier índice, no aplicándose la prohibición de indexar o actualizar del art. 10 de la Ley N°23.928.

Mediante el DNU 70 se establece que el locatario podrá, en cualquier momento, resolver la contratación abonando el equivalente al diez por ciento (10%) del saldo del canon locativo futuro, calculado desde la fecha de la notificación de la rescisión hasta la fecha de finalización pactada en el contrato.

Es así como, algunas de las reformas más significativas del DNU 70 relativas a los contratos de locación fueron:

- Plazo de locación de inmueble; el plazo de locación con cualquier destino será el que las partes hayan pactado;
- Moneda de pago y actualización; Los alquileres podrán establecerse en moneda de curso legal o en moneda extranjera, al libre arbitrio de las partes. El locatario no podrá admitir que se le acepte el pago en una moneda diferente a la establecida en el contrato;
- Posibilidad de pactar el ajuste del valor de los alquileres mediante el uso de cualquier índice público o privado expresado en la misma moneda en la que se pactaron los alquileres. Si el índice dejara de publicarse durante la vigencia del contrato, se utilizará un índice oficial de características similares;
- Eliminación de la posibilidad de compensar los gastos y acreencias del locador, con los cánones locativos por parte del locatario.
- Posibilidad del locador de resolver el contrato por cualquier causa fijada en el contrato que sea imputable al locatario.
- Posibilidad de resolver el contrato por parte del locatario si el locador incumple i) la obligación de conservar la cosa con aptitud para el uso y goce convenido, salvo cuando el daño haya sido ocasionado directa o indirectamente por el locatario; ii) la garantía de evicción o la de vicios redhibitorios;
- Resolución anticipada. El locatario podrá en cualquier momento, resolver la contratación abonando el equivalente al diez por ciento (10%) del saldo del canon locativo futuro, calculado desde la fecha de la notificación de la rescisión hasta la fecha de finalización pactada en el contrato;

El Código Procesal Civil y Comercial de la Nación permite al locador iniciar una acción ejecutiva en el caso que el locatario no abone el alquiler. El proceso de acción ejecutiva es más definido y abreviado que los procesos civiles ordinarios debido a que el locatario sólo puede presentar defensas específicas, limitadas y ciertas al reclamo del locador.

El Código Procesal Civil y Comercial de la Nación permite también ciertos procedimientos especiales, tales como el desalojo. Si bien los jueces tienen la facultad de ordenar a los locatarios que adeuden dos meses o más de alquiler que desalojen la propiedad, habitualmente se abstienen de ejercer dicha facultad y, en consecuencia, los procedimientos de desalojo pueden durar entre seis meses y dos años desde la fecha en que se inicia el juicio hasta la efectiva desocupación. El 27 de marzo de 2026 el

Poder Ejecutivo Nacional remitió al Congreso de la Nación un proyecto de ley titulado “*Ley de Inviolabilidad de la Propiedad Privada*”, que prevé, entre otras cuestiones, ciertas modificaciones al proceso de desalojo previsto en el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación.

La Compañía no puede garantizar si el Congreso Nacional no impondrá normas adicionales en el futuro. En el pasado, el gobierno argentino promulgó regulaciones que congelaban los precios de los arrendamientos, extendían los plazos de locación y prohibían desalojos por falta de pago o resolución de contratos.

Regulaciones de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

El Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires establece regulaciones aplicables a desarrollos que limitan en general la densidad poblacional del suelo y controlan las características de las mejoras edilicias, tales como altura, diseño, retiros y salientes, de acuerdo con la política edilicia urbana de la Ciudad. El Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires también identifica áreas históricas sujetas a protección especial, incluyendo restricciones con respecto a demoliciones, reparaciones y mejoras.

Los permisos emitidos de acuerdo con este código autorizan la construcción de un máximo de metros cuadrados, de acuerdo con el factor de ocupación del suelo (el porcentaje máximo de superficie que puede ser cubierto por construcciones) y el factor de ocupación total (la superficie total máxima que puede ser construida sobre el terreno). No obstante, dichos permisos no incluyen la aprobación de metros cuadrados no sujetos a limitaciones de los factores de ocupación del suelo y los factores de ocupación total (por ejemplo, estacionamientos en subsuelos).

La autoridad administrativa a cargo del Código de Planeamiento Urbano es la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires complementa al Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y regula el uso estructural y el desarrollo inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires. El Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires obliga a las constructoras y a las compañías desarrolladoras a solicitar permisos de construcción, incluyendo la presentación del proyecto ante el Ministerio de Obras Públicas para su revisión y aprobación.

Asimismo, el Código de Habilitaciones de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires establece ciertos requisitos para operar comercialmente en Buenos Aires, tales como la necesidad de un permiso para cada edificio en el que se desarrollen actividades comerciales (por ejemplo, un permiso para cada oficina corporativa, un permiso para cada oficina de ventas, un permiso por cada hotel operado por la compañía, etc.).

Regulaciones Ambientales

El artículo 41 de la Constitución Nacional reformada establece que todos los habitantes gozan del derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano. Con fecha 6 de noviembre de 2002, el Congreso Nacional sancionó la Ley N° 25.675 (la “Ley General del Ambiente”) por medio de la cual se regularon los presupuestos mínimos para el logro de un medio ambiente sustentable, y la preservación y protección de la diversidad biológica. Esta ley establece las actividades que se encuentran sujetas a evaluaciones de impacto ambiental y la responsabilidad por daños ambientales.

Dentro del marco regulatorio de la Ley General del Ambiente y en base al Decreto N° 447/2019, para poder desarrollar una obra o actividad que, en el territorio de la Nación, sea susceptible de degradar el ambiente o alguno de sus componentes, o afectar la calidad de vida de la población, en forma significativa, se debe contar con una cobertura de seguro con entidad suficiente para garantizar el financiamiento de la recomposición del daño que pudieren producir.

La Secretaría de Turismo, Ambiente y Deportes y la Subsecretaría de Ambiente son las autoridades de aplicación de la Ley General del Ambiente, regulan y establecen los criterios aplicables al requisito del seguro ambiental requerido a las compañías que realicen actividades riesgosas o peligrosas para

el ambiente. Por lo tanto, dichos organismos regulan cuándo es necesario obtener cobertura de seguro, cuya póliza tendría que ser obtenida por la compañía pertinente con respecto a un proyecto específico. Sin embargo, las autoridades provinciales están facultadas para establecer obligaciones y requisitos específicos.

La CNV estableció asimismo de acuerdo con las Normas de la CNV que las compañías sujetas al régimen de oferta pública, como la Compañía, deben implementar políticas ambientales/de sostenibilidad.

El desarrollo inmobiliario se rige principalmente por reglamentaciones locales que regulan el procedimiento de evaluación de impacto ambiental, el cual debe ser llevado a cabo por autoridades para certificar que los proyectos o actividades llevadas a cabo en su jurisdicción cumplen con las regulaciones ambientales vigentes.

El artículo 30 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires requiere que se lleve a cabo una evaluación preliminar de impacto ambiental de todos los proyectos públicos o privados que tengan efectos significativos, y que se analice esta evaluación en una audiencia pública.

La Ley N° 123 (modificada por la Ley N° 452 y 1.733) regula el procedimiento de evaluación del impacto ambiental en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que consiste en un procedimiento técnico-administrativo destinado a identificar e interpretar, así como a prevenir o recomponer los efectos de corto, mediano y largo plazo que actividades, proyectos, programas o emprendimientos públicos o privados, pueden causar al ambiente.

El procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental comprende varias etapas, incluidas: la clasificación de las actividades y/o proyectos, la confección de una evaluación técnica, la celebración de una audiencia pública y por último, la emisión de un Certificado de Aptitud Ambiental (“CAA”).

La Ley N° 123 clasifica las actividades desarrolladas en dos categorías: (i) aquellas con efectos ambientales significativos y (ii) las que no son significativas desde una perspectiva ambiental. En el primer caso, se deben llevar a cabo todas las etapas de la evaluación del impacto ambiental, mientras que, en el segundo caso, sólo se requieren dos etapas (solicitud de la clasificación y categorización).

La Ciudad de Buenos Aires es la autoridad de aplicación de los procedimientos previstos por la Ley N° 123 y sus modificatorias a efectos de evaluar el impacto ambiental de los proyectos y desarrollo de construcciones. Debido a que los proyectos de la Compañía exceden los 10.000 m2 de superficie, son categorizados como de impacto relevante y requieren que la Compañía presente estudios de impacto ambiental e informes con el fin de obtener un CAA emitido por la Ciudad de Buenos Aires, el cual es un requisito precedente para comenzar la construcción.

Por otro lado, mientras la Ley N° 123 enumera ciertas actividades que deben realizar el procedimiento completo para obtener el CAA, la lista no es restrictiva, ya que puede incluir actividades consideradas con relevante efecto ambiental en base a factores específicos (clasificación de líneas de negocio, ubicación, riesgo potencial de recursos, dimensión, etc.).

Las siguientes actividades se encuentran enumeradas entre las que la Ley N° 123 considera con relevante efecto: i) *“Las obras proyectadas sobre parcelas de más de 2.500 metros cuadrados que requieran el dictado de normas urbanísticas particulares”* y ii) *“Los grandes emprendimientos que por su magnitud impliquen superar la capacidad de la infraestructura vial o de servicios existentes”* (Artículo 13).

La obligación de completar todas las etapas del procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental dependerá de las características del proyecto desarrollado sobre el inmueble ubicado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ley de Sistemas de Protección Integral de los Discapacitados

La Ley de Protección Integral de los Discapacitados N°22.431, sancionada el 20 de marzo de 1981, según sus modificaciones posteriores, dispone que, respecto de la construcción y renovación de edificios, las obstrucciones al acceso deben ser eliminadas para posibilitar el acceso de individuos

discapacitados. Los edificios públicos y privados deben disponer instalaciones adecuadas para individuos con discapacidad motriz. Los edificios construidos con anterioridad a la sanción de esta ley deben ser adaptados a fin de proporcionar accesos para individuos con discapacidad motriz. Los edificios preexistentes que debido a su diseño arquitectónico no puedan ser adaptados están exentos del cumplimiento de estos requisitos. Tanto los gobiernos locales (por ejemplo, el GCBA) como las organizaciones no gubernamentales se encuentran legitimados para exigir el cumplimiento de estas disposiciones, conforme a la Constitución de la Nación Argentina.

Decreto de Necesidad y Urgencia N°70/2023 (DNU 70)

El día 21 de diciembre de 2023 se publicó en el Boletín Oficial de la República Argentina el decreto de necesidad y urgencia N° 70/2023 denominado “Bases para la Reconstrucción de la Economía Argentina” que introdujo reformas de relevancia en diversos regímenes normativos vinculados a distintas materias. Las reformas introducidas por el DNU 70 se basan en tres ejes centrales, de acuerdo con lo que se indica en su redacción: (i) se declara la emergencia económica, previsional, tarifaria, sanitaria y social hasta el 31 de diciembre de 2025, (ii) se promueve la desregulación del comercio, los servicios y la industria en todo el territorio nacional, y (iii) se busca fomentar un mayor relacionamiento comercial de la República Argentina con la comunidad internacional. El DNU 70 entró en vigencia a los ocho (8) días corridos de su publicación en el Boletín Oficial, es decir, el 29 de diciembre de 2023.

Entre los principales puntos del DNU 70, cabe destacar las siguientes modificaciones:

1) En materia de energía, bajo el título VIII, se derogan (i) la Ley N° 25.822 (Plan Federal de Transporte Eléctrico); (ii) el Decreto N° 1060/00 relativo a contratos de abastecimiento exclusivo de combustibles; (iii) el Decreto N° 1491/02 de contratos de exportación de energía eléctrica por Potencia Firme y Energía Eléctrica Asociada y los Acuerdos de Comercialización de Generación; (iv) el Decreto N° 634/03 de ampliaciones de transporte de energía eléctrica en alta tensión y por distribución troncal; y (v) el Decreto N° 311/06 que aprobó el otorgamiento de préstamos reintegrables del tesoro nacional al fondo unificado creado por la Ley N°24.065 destinados al sostenimiento del sistema de estabilización de precios en el mercado eléctrico mayorista.

Adicionalmente, se introducen las siguientes modificaciones al Régimen de Fomento a la Generación Distribuida de Energía Renovable Integrada a la Red Eléctrica, aprobado por la Ley N° 27.424: (a) Se derogan los arts. 16 a 37 de la ley, relativos a (i) la creación del fondo fiduciario público denominado Fondo Fiduciario para el Desarrollo de la Generación Distribuida (“FODIS”); (ii) los beneficios promocionales a ser implementados a través del FODIS; y la creación del Régimen de Fomento para la Fabricación Nacional de Sistemas, Equipos e Insumos para Generación Distribuida a partir de fuentes renovables (“FANSIGED”); (b) Se faculta a la Secretaría de Energía a redeterminar la estructura de subsidios vigentes a fin de asegurar a los usuarios finales el acceso al consumo básico y esencial de energía eléctrica y gas natural. El beneficio deberá considerar principalmente un porcentaje de los ingresos del grupo conviviente, en forma individual o conjunta para la energía eléctrica y el gas natural, que será establecido por la reglamentación. Para calcular el costo de los consumos básicos se considerarán las tarifas vigentes en cada punto de suministro; y (c) se faculta a la Secretaría de Energía a definir los mecanismos específicos para materializar la asignación y percepción de subsidios por parte de los usuarios.

2) En materia de desregulación económica, entre otros puntos, se derogaron las siguientes leyes y/o artículos:

(i) Ley N° 26.992 – Ley de Observatorio de Precios, que creaba el Observatorio de Precios cuyo objeto era monitorear, relevar y sistematizar los precios y la disponibilidad de insumos, bienes y servicios que son producidos, comercializados y prestados en el territorio de la Nación y le permitía a dicho Ente recomendar requerimientos de información particulares a las empresas;

(ii) Ley N° 27.221 – Ley de Locación de Inmuebles con fines turísticos, que establecía que los contratos de locación de inmuebles que se celebren con fines turísticos, descanso o similares y cuyo plazo sea inferior a tres (3) meses se registrarán por las normas aplicables al contrato de hospedaje. De este modo,

a partir de ahora se les aplican idénticas normas a todos los contratos de locación (principio de libertad de contratación entre las partes);

(iii) Ley N° 27.545 – Ley de Góndolas, a partir de la cual se establecían determinadas reglas para la exhibición de alimentos, bebidas, productos de higiene personal y artículos de limpieza del hogar en las góndolas de los comercios;

(iv) Ley N° 20.680 – Ley de Abastecimiento, que le otorgaba a la Secretaría de Comercio la facultad de imponer severas medidas regulatorias como, por ejemplo, la fijación de precios mínimos o máximos (o márgenes de rentabilidad), o la obligación de producir, distribuir y comercializar en niveles o cuotas establecidas por aquélla; ello, además de las sanciones de naturaleza pecuniaria allí establecidas;

(v) Artículo 2 de la ley N° 21.799 - Carta orgánica del Banco de la Nación Argentina, que establecía que los depósitos judiciales de los Tribunales Nacionales en todo el país (excepto en jurisdicción de la Capital Federal) y ciertos depósitos de fondos en moneda extranjera de organismos del Estado Nacional o empresas con participación estatal, debían hacerse en el Banco de la Nación Argentina;

(vi) Artículos 5, 7, 8, 9, 17, 32, 35, 53 y 54 de Ley N° 25.065 - Ley de Tarjetas de Crédito. El DNU 70 sustituyó una serie de artículos de la mencionada ley, y redefinió el sistema de Tarjeta de Crédito, estableciendo nuevas regulaciones, incluyendo la obligación de divulgar la tasa de financiación, la no capitalización de intereses punitivos y la emisión de resúmenes mensuales detallados; y

(vii) Artículos 3, 4, 23, 26 y 29 de la Ley N° 9.643 - Ley de Operaciones de crédito mobiliario realizadas por medio de certificados de depósito y warrant, sustituyendo una serie de artículos que regulan las operaciones de crédito mobiliario.

3) En materia de reforma del Estado, entre otros puntos, se resolvió la derogación de los siguientes cuerpos normativos:

- (i) Decreto-Ley N° 15.349/46 - Régimen de sociedades de economía mixta;
- (ii) Ley N° 13.653 - Régimen de funcionamiento de empresas del Estado;
- (iii) Ley N° 14.499 - Ley de haberes a los jubilados y pensionados aplicables a cajas nacionales; y
- (iv) Ley N° 20.705 - Ley de sociedades del Estado.

Adicionalmente, se introdujeron ciertas modificaciones a la ley N° 23.696 y a la ley N° 19.550 en relación con la transformación de empresas del Estado en sociedades anónimas. Las sociedades o empresas con participación del Estado se transformarán en sociedades anónimas y estarán sujetas a las prescripciones de la Ley N° 19.550, en igualdad de condiciones con las sociedades sin participación estatal y sin prerrogativa pública alguna. Se modifica el inc. 3 del art. 299 de la Ley N° 19.550, estableciendo que las sociedades de participación estatal estarán sujetas a fiscalización estatal permanente. A su vez, las empresas en las que el Estado Nacional sea parte no gozarán de ninguna prerrogativa de derecho público ni podrá el Estado Nacional disponer ventajas en la contratación o en la compra de bienes y servicios, ni priorizar u otorgar beneficios de ningún tipo, alcance o carácter en ninguna relación jurídica en la que intervenga.

4) En materia laboral, se realizaron modificaciones a las siguientes leyes, entre otras:

- (i) Ley N° 24.013 – Registro Laboral
- (ii) Ley N° 20.744 – Ley de Contrato de Trabajo
- (iii) Ley N° 14.250 – Convenciones Colectivas de Trabajo
- (iv) Ley N° 23.551 – Asociaciones Sindicales
- (v) Ley N° 27.555 – Régimen Legal del Contrato de Teletrabajo.

Con fecha 30 de enero de 2024, la Cámara del Trabajo resolvió el amparo planteado por la Confederación General del Trabajo (la “CGT”) declarando la inconstitucionalidad del capítulo 4

(correspondiente a la sección laboral) del DNU 70. No obstante, la presente sentencia no se encuentra firme.

5) Por otra parte, bajo el Título X “Justicia” del DNU 70 se derogó la Ley Nacional N° 27.551 - Ley de Alquileres, que había sido dictada en el año 2020 y se introdujeron modificaciones en el Código Civil y Comercial, según lo que se indica a continuación:

(i) Se modifican los artículos 765 y 766, relativos a las obligaciones de dar dinero, estableciendo (i) que el deudor sólo se libera de su obligación si entrega las cantidades comprometidas en la moneda pactada, sea o no de curso legal en la República Argentina, y (ii) que los jueces no pueden modificar la forma de pago o la moneda pactada por las partes; (ii) Se modifica el artículo 958 relativo a la libertad de contratación, estableciendo que (y) las partes son libres para celebrar un contrato y determinar su contenido dentro de los límites impuestos por la ley o el orden público, y (z) que las normas legales siempre son de aplicación supletoria a la voluntad de las partes, aunque la ley no lo determine en forma expresa para un tipo contractual determinado, salvo que la norma sea expresamente imperativa y siempre con interpretación restrictiva; (iii) Se modifica el artículo 960, estableciendo que los jueces no tendrán facultades para modificar las estipulaciones de los contratos, excepto que sea a pedido de una de las partes cuando lo autoriza la ley.

6) Asimismo, mediante el DNU 70 se introdujeron modificaciones en materia de comercio exterior, (incluyendo modificaciones al Código Aduanero), bioeconomía, minería, aerocomercio, salud, comunicación y turismo, entre otros. En materia de bioeconomía, se derogó la Ley N° 26.737 – Tierras Rurales.

La facultad de emitir decretos de necesidad y urgencia se trata de una disposición de carácter legislativo reconocida al Presidente de la Nación a través del artículo 99 inciso 3 de la Constitución Nacional y que sólo puede utilizarse en aquellas circunstancias excepcionales o de emergencia en las que resulta imposible seguir los trámites ordinarios de sanción de leyes.

En este sentido, en tanto se trata de una medida de carácter excepcional, este tipo de decretos deben ser decididos en acuerdo general de ministros y contar con el refrendo conjunto de los mismos y del jefe de gabinete.

El Congreso Nacional tiene la facultad de rechazar el decreto de necesidad y urgencia, para lo cual requiere el rechazo expreso de ambas Cámaras. Es decir, si sólo una de las Cámaras expresa su rechazo, el Decreto mantiene su vigencia. Lo mismo sucede si alguna de las Cámaras no se pronuncia al respecto. A su vez, cabe aclarar que el Congreso puede aprobar o rechazar el Decreto en su totalidad, pero no puede introducir enmiendas, agregados o modificaciones.

El 14 de marzo de 2024, la Cámara de Senadores del Congreso de la Nación, votó por el rechazo del Decreto, encontrándose aún pendiente de tratamiento por parte de la Cámara de Diputados del Congreso de la Nación. En caso de que la Cámara de Diputados vote de igual manera por el rechazo del mismo, el Decreto quedará sin efecto; en caso de que vote afirmativamente, mantendrá su vigencia dado que ambas Cámaras deben rechazar expresamente un Decreto de Necesidad y Urgencia para lograr que el mismo no tenga vigencia.

En el hipotético caso de rechazarse el Decreto, dicho rechazo produce efectos a partir de ese momento y no de forma retroactiva, por lo que quedan a salvo los derechos adquiridos durante su vigencia.

Ley de “Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos”

El 27 de diciembre de 2023 el Poder Ejecutivo Nacional, mediante el mensaje 7/2023, remitió al Congreso de la Nación la Ley de “Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos” (la “Ley Bases”).

La Ley Bases declara la emergencia pública en materia económica, financiera, fiscal, social, previsional, de seguridad, defensa, tarifaria, energética, sanitaria y social hasta el 31 de diciembre de 2025, prorrogables por dos años adicionales, y delega una serie de facultades legislativas en el Poder Ejecutivo Nacional hasta tanto dure la emergencia.

Mediante la Ley Bases, en su primera presentación, se han propuesto una serie de modificaciones con el objetivo de promover la libertad económica, la protección del derecho de propiedad, la producción y el desarrollo, junto con el impulso de la interacción libre entre la oferta y la demanda como modo de ordenamiento y reactivación de la economía. Además, se planteó la reconsideración de las funciones del Estado en los distintos sectores de la Sociedad.

En su primera presentación al Congreso, el proyecto de ley promovía, entre otras cuestiones:

- La ampliación de facultades del Poder Ejecutivo Nacional en el marco de la emergencia declarada a los efectos de que pueda concentrar en un solo régimen el sistema nacional de contrataciones públicas y que posea facultades para reorganizar la Administración Pública Nacional;

- En línea con el punto anterior, atendiendo la necesidad de concentrar la actividad del Estado en sus funciones esenciales, se dispone la privatización de determinadas empresas públicas, en los términos y con los efectos de la Ley N° 23.696 de Reforma del Estado. Dentro de las empresas detalladas en el Anexo I del Proyecto de Ley, cabe mencionar:

- 1) YPF S.A.
- 2) Aerolíneas Argentinas S.A.
- 3) Agua y Saneamientos Argentinos S.A.
- 4) Banco de la Nación Argentina

- Por otra parte, se faculta al Poder Ejecutivo Nacional a disponer por razones de emergencia la renegociación o en su caso rescisión de los contratos de cualquier tipo que generen obligaciones a cargo del Estado, celebrados con anterioridad al 10 de diciembre de 2023 por cualquier órgano o ente descentralizado de la Administración Pública nacional, con excepción de los contratos suscritos en virtud de los procesos de privatización autorizados por la Ley N° 23.696 y que estén regidos en sus prestaciones por marcos regulatorios establecidos por ley; así como por aquéllos que cuenten con financiamiento internacional;

- La actualización de la Ley General de Sociedades. Entre las modificaciones más relevantes, el Proyecto de Ley propone la incorporación como sociedad unipersonal a las sociedades de Responsabilidad Limitada, a fin de facilitar la radicación de empresas extranjeras y se derogan todas las formas societarias especiales con participación estatal, ya que las mismas se transforman en sociedades anónimas de derecho privado.

- La creación del Régimen de Regularización de Obligaciones Tributarias, Aduaneras y de la Seguridad Social con el fin de lograr el pago voluntario de las obligaciones. En este marco, se prevé la posibilidad de que los contribuyentes y responsables se acojan al régimen, obteniendo distintos beneficios según la modalidad de la adhesión y el tipo de deuda que registren.

- La consolidación en el Estado Nacional de las tenencias de títulos de deuda pública de titularidad de las entidades del Sector Público Nacional comprendido en el artículo 8° de la Ley No. 24.156, y el Fondo de Garantía de la Sustentabilidad creado por el Decreto No. 897/2007.

- Se propusieron una serie de modificaciones a la Ley de Hidrocarburos N° 17.319.

- La modificación de la ley N° 26.741, de Yacimientos Petrolíferos Fiscales. Se deroga el art. 1°, que declaraba de interés público nacional y como objetivo prioritario el logro del autoabastecimiento de hidrocarburos.

- A los efectos de cumplir con los objetivos de emisiones netas absolutas de Gases Efecto Invernadero (GEI) comprometidos por la República Argentina en las Contribuciones Determinadas a Nivel Nacional en el marco del Acuerdo de París, se faculta al Poder Ejecutivo Nacional a asignar derechos de emisión de GEI a cada sector y subsector de la economía compatibles con el cumplimiento de las metas de emisiones de GEI comprometidas por el país para el 2030 y sucesivas.

- La creación del Régimen de Incentivo para Grandes Inversiones (RIGI) por medio del cual se otorgarán incentivos a los titulares y/u operadores de grandes inversiones en proyectos nuevos o ampliaciones de existentes que adhieran a dicho régimen.
- Por último, se ratifica el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 70/23.

En posteriores presentaciones al Congreso de la Nación, el Gobierno Nacional propuso modificaciones al proyecto de ley tras el debate legislativo, entre ellas se promovió:

- La exclusión de YPF S.A. del listado de empresas públicas a ser privatizadas.
- La privatización parcial de Banco de la Nación Argentina, de Empresa Argentina de Soluciones Satelitales Sociedad Anónima AR-SAT (ARSAT) y de Nucleoeléctrica Argentina S.A.; las empresas previamente mencionadas seguirán sujetas a control estatal.
- Mantener sometidas al proceso de privatización a las empresas listadas en el Anexo I del Proyecto de Ley, y a aquellas indicadas en el Anexo II del proyecto de ley con ciertas restricciones.

Después de intensas negociaciones y cambios de último minuto solicitados por la oposición, el Gobierno presentó la versión final del proyecto de Ley Bases que se debatió en la Cámara de Diputados donde se han eliminado, entre otras cuestiones, el capítulo fiscal, excluyendo temas como el blanqueo de capitales, aumento de retenciones, moratoria y cambios en la ley de impuesto a las ganancias y en la fórmula jubilatoria. Se retiró también la suspensión de la fórmula de movilidad y la propuesta de modificación del impuesto a las ganancias. La iniciativa original elevaba los derechos de exportación, pero este aspecto fue eliminado debido a desacuerdos en el capítulo económico. Se redujeron de 11 a 9 las emergencias declaradas (no se declara emergencia en materias de defensa, social o sanitaria), y se mantuvieron cambios en salud pública, defensa de la competencia, hidrocarburos, biocombustibles y otros, mientras se excluyeron al Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria y al Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas de las facultades de disolución. Además, se limitaron las facultades sobre prórroga de jurisdicción y rescisión de contratos.

La Ley Bases fue aprobada en general por la Cámara de Diputados. Sin embargo, durante el tratamiento en específico el 6 de febrero de 2024, el presidente del bloque del oficialismo presentó una moción para que un artículo del proyecto de la Ley Bases vuelva a ser tratado en comisión y la moción fue aceptada, por lo que debía ser tratado nuevamente en comisión y luego por la Cámara de Diputados bajo el trámite ordinario como si no hubiese recibido sanción alguna.

El 9 de abril de 2024, el oficialismo presentó el borrador final del proyecto de la Ley Bases tras negociar con gobernadores y bloques aliados. Dentro de los puntos principales, se destacan:

- (i) La declaración de emergencia pública en materia administrativa, económica, financiera y energética por el plazo de un año;
- (ii) La reducción del listado de las empresas a ser privatizadas total y parcialmente;
- (iii) El dictado de la “Ley de Medidas Fiscales Paliativas y Relevantes”; y
- (iv) La restitución de la cuarta categoría del Impuesto a las Ganancias.

El 30 de abril de 2024, el proyecto de la Ley Bases y el proyecto de reforma tributaria “Ley de Medidas Fiscales Paliativas y Relevantes” obtuvieron media sanción en la Cámara de Diputados.

Con fecha 30 de mayo de 2024, tanto el proyecto de la Ley Bases como el proyecto de reforma tributaria “Ley de Medidas Fiscales Paliativas y Relevantes” obtuvieron dictamen de mayoría en la Cámara de Senadores de la Nación. En este sentido, con fecha 6 de junio de 2024, la presidente de la Cámara de Senadores de la Nación decretó citar a los senadores de la nación para tratar en el recinto el proyecto de la Ley Bases y el proyecto de reforma tributaria “Ley de Medidas Fiscales Paliativas y Relevantes”.

El 12 de junio de 2024, el proyecto de la Ley Bases y el proyecto de reforma tributaria “Ley de Medidas Fiscales Paliativas y Relevantes” fueron aprobados en general y en particular por la Cámara de

Senadores de la Nación luego de que la presidente de dicha Cámara emitiera su voto positivo a los fines de desempatar el resultado que se había obtenido de los senadores de la Nación. La aprobación del proyecto de la Ley Bases incluyó ciertas modificaciones que fueron introducidas por la Cámara de Senadores de la Nación, por lo tanto, el proyecto de la Ley Bases debió ser tratado nuevamente por la Cámara de Diputados. El 28 de junio de 2024, la Cámara de Diputados aprobó las modificaciones que realizó la Cámara de Senadores al proyecto de la Ley Bases, por lo cual el texto logró una sanción definitiva. A su vez, en la misma fecha la Cámara de Diputados sancionó definitivamente el proyecto de reforma tributaria “Ley de Medidas Fiscales Paliativas y Relevantes” y logró reincorporar el capítulo de impuesto a las ganancias y de bienes personales, que había sido rechazado por la Cámara de Senadores. En este sentido, ambas leyes fueron promulgadas por el Poder Ejecutivo de la Nación con fecha 8 de julio de 2024 mediante el Decreto 592/2024.

FACTORES DE RIESGO

La inversión en las Obligaciones Negociables implica riesgos. Deberán considerarse detenidamente los siguientes factores, así como toda otra información de este Prospecto, antes de invertir en las Obligaciones Negociables. El negocio, los resultados de las operaciones, la situación patrimonial y financiera o las perspectivas del Grupo podrían resultar afectados en forma sustancial y adversa si tuviera lugar cualquiera de estos riesgos. A continuación, se describen los riesgos conocidos y que el Grupo actualmente entiende podrían afectar de manera sustancial a los inversores.

Riesgos relacionados con Argentina

Más de la mitad de los ingresos del Grupo son generados en Argentina y, por lo tanto, dependen en gran medida de las condiciones económicas y políticas de Argentina.

RAGHSA es una sociedad anónima argentina y si bien el Grupo mantiene actividades en el exterior a través de sus subsidiarias, gran parte de sus activos y operaciones están ubicados en Argentina. Por ello, la situación financiera y patrimonial del Grupo y los resultados de las operaciones dependen, en gran medida, de las condiciones macroeconómicas, regulatorias, sociales y políticas imperantes en Argentina, incluido el nivel de crecimiento, índice de inflación, tipos de cambio, tasas de interés y condiciones y sucesos internacionales que puedan afectar a Argentina. Para mayor información sobre el impacto de las actividades en el exterior, véase “*Riesgos relacionados con los Países en los que opera*”.

La economía argentina ha experimentado una considerable volatilidad en las últimas décadas, caracterizada por períodos de bajo o nulo crecimiento, altos niveles de inflación y devaluación de la moneda. El crecimiento económico sostenido en Argentina depende de varios factores, incluida la demanda internacional de exportaciones argentinas, la estabilidad y la competitividad del Peso frente a otras divisas, la confianza entre los consumidores y los inversores nacionales e internacionales, un índice de inflación estable y niveles de empleo estables, control del déficit fiscal, y las circunstancias de los socios regionales de Argentina. En consecuencia, los negocios y operaciones de la Sociedad han resultado y pueden en el futuro continuar siendo afectados y en distinta medida por acontecimientos económicos y políticos y otros hechos significativos que afectan la economía argentina, como: la inflación, crisis bancarias, los controles de precios, los controles de cambio, variaciones en los tipos de cambio de monedas extranjeras y tasas de interés, las políticas de gobierno relacionadas al gasto e inversión, aumento de impuestos nacionales, provinciales o municipales y otras iniciativas que incrementen la participación del gobierno en la actividad económica, los disturbios civiles y las preocupaciones de seguridad locales.

La economía argentina mostró una recuperación después de la crisis de 2001-2002. Desde 2008, sin embargo, ha debido enfrentar las fuertes presiones inflacionarias y un estancamiento del crecimiento, principalmente como resultado de los siguientes factores: las políticas monetarias y fiscales introducidas por los gobiernos de turno; altos niveles de inflación y déficit fiscal; los controles cambiarios estrictos combinados con un tipo de cambio real sobrevaluado que limitó el comercio exterior y las inversiones; la inestabilidad para obtener financiación internacional, y una baja en los precios de los productos agrícolas. La consiguiente erosión de la confianza en la economía argentina dio como resultado, entre otros, fugas de capitales, disminución de la inversión, una baja significativa en las reservas internacionales del Banco Central de la República Argentina (“BCRA”), y malestar político y social.

La actual administración enfrenta desafíos singulares en materia macroeconómica, tales como reducir la tasa de inflación, alcanzar superávit comercial y fiscal, acumular reservas en moneda extranjera, contener el tipo de cambio, refinanciar la deuda soberana con ciertos acreedores privados (principalmente, con el Club de París) y mejorar la competitividad de la industria local a partir de las distintas variables que la afectan (incluyendo la invasión a Ucrania por la Federación de Rusia y el conflicto desatado en Medio Oriente entre Estados Unidos, Israel e Irán). Es difícil predecir el impacto que tendrán las medidas que el Gobierno Nacional tomó hasta la fecha y/o que podría tomar en el futuro. Véase “*La incertidumbre política en torno a las medidas que adopte el gobierno argentino podría*

afectar a las condiciones macroeconómicas, políticas, regulatorias o sociales de Argentina” del presente Prospecto.

El 7 de septiembre de 2025 se realizaron las elecciones legislativas de medio término en la Provincia de Buenos Aires. La oposición, liderada por el Gobernador Axel Kicillof, obtuvo el 47% de los votos, mientras que el partido oficialista del Presidente Milei obtuvo el 34%. Luego del resultado de la elección, el mercado de capitales internacional respondió negativamente, lo que generó un incremento en la volatilidad de los valores negociables argentinos y una disminución del precio de las acciones argentinas. Estos hechos acentuaron la sensibilidad de la confianza de los inversores en los acontecimientos políticos en Argentina y podrían afectar adversamente nuestra capacidad de acceder al mercado de capitales internacional o los términos y condiciones del mismo.

El 26 de octubre de 2025 se celebraron elecciones legislativas en la Argentina para renovar la mitad de las bancas de la Cámara de Diputados del Congreso Nacional y un tercio de las bancas del Senado (las “Elecciones Legislativas”). La Libertad Avanza, vinculada a la administración Milei, obtuvo aproximadamente el 40,7% de los votos para la Cámara de Diputados y cerca del 42,0% para el Senado, mientras que la principal coalición opositora, Fuerza Patria, alcanzó aproximadamente el 31,7% de los votos para la Cámara de Diputados y alrededor del 28,4% para el Senado. Incluso con la nueva composición del Congreso Nacional, el Poder Ejecutivo argentino aún requiere de consensos para poder implementar su agenda, incluyendo la posibilidad de avanzar con las medidas de desregulación previstas en la Ley de Bases. A la fecha del presente Prospecto, no podemos prever el impacto que las Elecciones Legislativas puedan tener sobre la economía argentina. Tampoco podemos asegurar que eventos tales como la implementación de nuevas políticas gubernamentales no puedan tener un impacto adverso en nuestras operaciones y resultados financieros, así como en nuestra capacidad para repagar las Obligaciones Negociables.

La Emisora no puede garantizar que los futuros acontecimientos económicos, sociales y políticos de Argentina y/o la implementación de nuevas políticas gubernamentales, sobre las que no tiene control, no afectarán sus actividades, su situación patrimonial o el resultado de sus operaciones. Tampoco puede garantizar que la economía no se contraerá, en cuyo caso los negocios, situación financiera o resultados de las operaciones de la Emisora, sus perspectivas o su capacidad para cumplir con sus obligaciones en general. Véase “Reseña y Perspectiva Operativa y Financiera – Información sobre tendencias”.

La incertidumbre política en torno a las medidas que adopte el gobierno argentino podría afectar a las condiciones macroeconómicas, políticas, regulatorias o sociales de Argentina.

El gobierno argentino se enfrenta a retos macroeconómicos singulares, como reducir la tasa de inflación, lograr superávit comercial y fiscal, acumular reservas, sostener el Peso, refinanciar la deuda contraída con acreedores privados y mejorar la competitividad de la industria local en función de los distintos factores que la afectan (entre ellos, la invasión de Ucrania por parte de la Federación de Rusia y el conflicto entre Israel y Hamás en la Franja de Gaza).

Por otra parte, el día 21 de diciembre de 2023 se publicó en el Boletín Oficial de la República Argentina el Decreto 70/2023 que introdujo reformas de relevancia en diversos regímenes normativos vinculados a distintas materias. Las reformas introducidas por el Decreto 70/2023 se basan en tres ejes centrales, de acuerdo con lo que se indica en su redacción: (i) se declara la emergencia económica, previsional, tarifaria, sanitaria y social hasta el 31 de diciembre de 2025 (la cual fuera prorrogada en diversas oportunidades), (ii) se promueve la desregulación del comercio, los servicios y la industria en todo el territorio nacional, y (iii) se busca fomentar un mayor relacionamiento comercial de la República Argentina con la comunidad internacional. El Decreto 70/2023 entró en vigencia a los ocho (8) días corridos de su publicación en el Boletín Oficial, es decir, el 29 de diciembre de 2023.

Por último, tanto el proyecto de Ley de Bases como el proyecto de “Ley de Medidas Fiscales Paliativas y Relevantes” fueron aprobados por ambas Cámaras del Congreso y promulgados por el Poder Ejecutivo de la Nación con fecha 8 de julio de 2024 mediante el Decreto 592/2024.

Es difícil predecir el impacto de las medidas implementadas por el gobierno hasta la fecha y/o las futuras medidas y/o el resultado del ambicioso esquema de desregulación que intenta aplicar el gobierno nacional. Dichas medidas podrían afectar la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Compañía.

Las operaciones locales del Grupo están sujetas a una normativa amplia y cambiante.

La industria argentina en la que opera el Grupo está sujeta a regulaciones y controles gubernamentales cambiantes, en particular, dado el cambio de gobierno antes mencionado. La actividad del Grupo depende en gran medida de las condiciones regulatorias y políticas imperantes en Argentina y los resultados de sus operaciones pueden verse afectados negativamente por los cambios normativos y políticos que se produzcan en Argentina.

No es posible asegurar que los cambios en las leyes y reglamentaciones aplicables, o las interpretaciones judiciales o administrativas adversas de dichas leyes y reglamentaciones, no afecten negativamente a las actividades de la Compañía, su situación financiera y los resultados de sus operaciones.

La capacidad de Argentina para obtener financiamiento de los mercados internacionales es limitada, lo que podría afectar su capacidad para implementar reformas y sostener el crecimiento económico.

El gobierno argentino ha incumplido con los pagos de sus instrumentos de deuda soberana en el pasado. Como resultado, el gobierno argentino puede no tener acceso al financiamiento internacional, o su acceso puede ser costoso, lo que puede limitar su capacidad para realizar inversiones y fomentar el crecimiento económico. Además, las empresas del sector privado del país también pueden tener dificultades para acceder al financiamiento internacional o para acceder a precios razonables, como ha ocurrido en ocasiones anteriores.

Durante el año 2020, el gobierno argentino llevó a cabo negociaciones con acreedores de la deuda argentina tanto bajo legislación extranjera como legislación argentina, a los efectos de lograr un camino para la sostenibilidad de la deuda de Argentina.

En el año 2021, Morgan Stanley Capital International ("MSCI") reclasificó a la Argentina como un mercado independiente (standalone), en contraposición a la clasificación anterior como mercado emergente. El 24 de junio de 2025, MSCI mantuvo a la Argentina en la categoría de "mercado independiente", considerando que el país aún no cumple los criterios mínimos en materia de liquidez, acceso al mercado y marco regulatorio para ser reclasificado.

Adicionalmente, en junio de 2018 el gobierno argentino y el FMI firmaron un acuerdo de préstamo a tres años por valor de 50.000 millones de Dólares Estadounidenses, que se modificó a 57.100 millones de Dólares Estadounidenses. Sin embargo, el FMI suspendió los desembolsos después de septiembre de 2019, cancelando el programa; por lo tanto, el monto total desembolsado al cierre de 2019 ascendía a aproximadamente USD 44.500 millones (el "Acuerdo FMI 2018").

El 11 de marzo de 2025, el Poder Ejecutivo argentino emitió el Decreto No. 179/2025 que aprobó un nuevo acuerdo de 10 años (el "Programa de Facilidades Extendidas") a ser suscrito con el FMI, cuyo propósito principal es refinanciar pasivos, incluyendo letras del tesoro no transferibles y los montos pendientes de amortización bajo el actual Acuerdo SAF. Con fecha 19 de marzo de 2025, la Cámara de Diputados ratificó el Decreto No. 179/2025, habilitando de esa manera el Programa de Facilidades Extendidas en forma definitiva. Con fecha 25 de marzo de 2025, se publicó en el Boletín Oficial la Resolución 741-D/2025 de la Honorable Cámara de Diputados de la Nación, la cual declara la validez del decreto de necesidad y urgencia 179/2025. Con fecha 11 de abril de 2025, el Directorio Ejecutivo del FMI aprobó el programa, aprobando además un desembolso inicial inmediato de USD 12.000 millones. El acuerdo tendrá una duración de 10 años (con cuatro años y medio de gracia) y una tasa de interés del 5,63% anual. El 15 de abril de 2026 el Gobierno argentino y el equipo técnico del FMI alcanzaron un acuerdo a nivel de staff que habilita el acceso a cerca de USD 1.000 millones en el marco de la segunda revisión del Programa de Facilidades Extendidas, restando únicamente la aprobación del Directorio del organismo para concretar el giro de los fondos.

Asimismo, el 11 de abril de 2025, el Banco Mundial y el Banco Interamericano de Desarrollo aprobaron el otorgamiento de asistencias financieras a la Argentina bajo sendos programas plurianuales por USD 12 mil millones (de los cuales USD 1.500 millones se depositarán inmediatamente) y USD 10 mil millones, respectivamente.

En octubre de 2022, fue renegociada la deuda que la Argentina mantenía con el Club de París, luego de varios procesos de renegociación desde el 2021, plazo en el que vencía originalmente la deuda.

Más recientemente, el 20 de octubre de 2025, el Tesoro de EE.UU. acordó una línea de swap cambiario por un monto de hasta USD 20.000 millones con el Banco Central, destinada a reforzar la posición de reservas internacionales del país y contribuir a la estabilidad macroeconómica. Este acuerdo fue confirmado por el secretario del Tesoro de EE.UU., Scott Bessent, quien destacó que la administración Trump está preparada para tomar medidas excepcionales que sean necesarias para estabilizar los mercados financieros argentinos. En ese marco, el Tesoro estadounidense también intervino directamente en el mercado cambiario local mediante la compra de pesos, como parte de una estrategia de respaldo explícito a la política económica del gobierno argentino. Además, fuentes oficiales han manifestado que se están evaluando nuevas herramientas de financiamiento por parte de Estados Unidos, incluyendo la conformación de un fondo privado adicional por USD 20.000 millones, con participación de bancos y fondos soberanos, orientado al mercado de deuda. Este respaldo se enmarca en una relación bilateral fortalecida entre el presidente Javier Milei y el presidente Donald Trump.

A la fecha del presente Prospecto no se puede asegurar el cumplimiento del acuerdo y por ende no se puede predecir con exactitud los efectos que puedan tener en la economía y situación financiera argentina y, en consecuencia, en la economía y la situación financiera de la Emisora, la falta de cumplimiento; pero ello podría afectar negativamente la capacidad del gobierno argentino de emitir títulos de deuda u obtener términos favorables cuando surja la necesidad de acceder a los mercados de capitales internacionales y, en consecuencia, la capacidad de la Emisora para acceder a estos mercados también podría ser limitada.

A pesar de la reestructuración de la deuda pública argentina llevada a cabo desde 2020, los mercados internacionales continúan mostrando signos de dudas sobre si la deuda argentina es sostenible y, por lo tanto, los indicadores de riesgo país siguen siendo altos. No podemos garantizar que las calificaciones crediticias de Argentina se mantendrán o que no serán degradadas, suspendidas o canceladas. Tampoco podemos garantizar que la Argentina cumpla con las metas establecidas por el FMI y con el Club de París y pueda negociar el alto nivel de endeudamiento local y el endeudamiento local con el exterior por deudas comerciales. Cualquier rebaja, suspensión o cancelación de la calificación crediticia de la deuda soberana de Argentina puede tener un efecto adverso en la economía argentina, nuestra capacidad para acceder a los mercados internacionales de capitales y nuestro negocio. Como tal, cualquier efecto adverso en nuestro negocio debido en parte a cambios en la calificación crediticia de Argentina puede afectar adversamente la negociación de las Obligaciones Negociables.

Las fluctuaciones en el valor del Peso podrían afectar en forma adversa la economía argentina y la situación financiera del Grupo.

Las fluctuaciones en el valor del Peso pueden afectar de manera adversa la economía argentina y, en consecuencia, los negocios, la situación financiera y los resultados operativos del Grupo. Si bien la mayor parte de la deuda del Grupo, así como una parte de sus gastos y costos operativos, están denominados en Dólares Estadounidenses, los ingresos generados en la Argentina se perciben principalmente en Pesos, de conformidad con lo establecido en los contratos de locación. Por lo tanto, el Grupo está expuesto a riesgos asociados con las fluctuaciones del Peso respecto del Dólar Estadounidense, debiendo tenerse presente que, desde enero de 2002, el valor del Peso ha fluctuado significativamente. La devaluación del Peso puede tener un impacto negativo sobre la capacidad de determinadas empresas argentinas de pagar sus deudas en moneda extranjera, y generar inflación, reducir sustancialmente los salarios en términos reales y poner en peligro la estabilidad de los negocios, como los del Grupo, cuyo éxito depende de la demanda del mercado interno y afectar

adversamente la capacidad del gobierno nacional de pagar sus obligaciones de deuda externa. Luego de varios años de moderadas variaciones en el tipo de cambio nominal, el Peso viene en un proceso de depreciación continua, viéndose acentuado dicho proceso en los últimos años. En particular, el Peso sufrió una devaluación del 50,34% durante el 2018, del 36,88% durante el 2019, del 28,82% en 2020, de 18,11% en 2021, de 41,99% en 2022, de 78,09% en 2023, de 21,49% en 2024 y de 29,23% en 2025 con respecto al Dólar Estadounidense. Desde el 1 de enero de 2026 y el 22 de junio de 2026, el Peso sufrió una apreciación del 0,84% aproximadamente.

Al 22 de junio de 2026, el Tipo de Cambio publicado por el BCRA en su Com A fue 1.457,31 por USD 1,00.

Debido a la mayor volatilidad del Peso, desde el 2019 y hasta la actualidad, el gobierno argentino y el BCRA han implementado ciertas medidas que controlan y restringen la capacidad de las empresas y de los individuos para acceder al mercado de divisas para comprar divisas y transferirlas al exterior. Dichas medidas incluyen restringir el acceso al mercado cambiario argentino para el pago de dividendos a accionistas no residentes; restricciones a la adquisición de cualquier moneda extranjera para ser retenida en efectivo en la Argentina; exigir a los exportadores repatriar y liquidar en Pesos en el mercado cambiario local, limitaciones a la transferencia de valores hacia y desde Argentina, estableciendo ciertos refinanciamientos de vencimientos de deuda obligatorios, y la implementación de impuestos sobre ciertas transacciones que impliquen la adquisición de divisas, entre otros.

En consecuencia, no podemos predecir en qué medida el valor del Peso podría depreciarse y cómo esas fluctuaciones podrían afectar la demanda de nuestros productos y servicios. Asimismo, no podemos asegurar que el gobierno argentino no realizará más cambios regulatorios que nos impidan o limiten la compensación del riesgo derivado de nuestra exposición a otras monedas y, si así fuera, el impacto que estos cambios tendrán sobre nuestra situación financiera y los resultados de las operaciones. No podemos asegurar que el BCRA u otras dependencias gubernamentales no aumenten o relajen dichos controles o restricciones, hagan modificaciones a estas regulaciones, impongan más planes obligatorios de refinanciamiento relacionados con nuestro endeudamiento pagadero en monedas distintas del Peso, establezcan restricciones más severas al cambio de divisas, o mantengan el actual régimen cambiario o creen múltiples tipos de cambio para diferentes tipos de transacciones, modificando sustancialmente el tipo de cambio aplicable al que adquirimos moneda extranjera para atender nuestros pasivos pendientes denominados en monedas distintas del Peso, todo lo cual podría afectar nuestra capacidad para cumplir con nuestras obligaciones financieras a su vencimiento, reunir capital, refinanciar nuestra deuda al vencimiento, obtener financiamiento y/o ejecutar nuestros planes de inversión. En consecuencia, estos controles y restricciones cambiarios podrían afectar en forma material y adversa a nuestro negocio, condición financiera y resultados de operaciones.

Por otra parte, la futura recaudación impositiva y resultados fiscales de la Argentina podrían ser insuficientes para cumplir con sus obligaciones de servicio de deuda, y el país podría verse obligado a depender en parte de financiación adicional de los mercados de capitales locales e internacionales, el FMI y otros acreedores potenciales, para cumplir sus obligaciones de servicio de deuda futuras. En el futuro, la Argentina podría no ser capaz o no estar dispuesta a acceder a los mercados de capitales internacionales o locales, lo que podría tener un efecto adverso significativo sobre la capacidad de la Argentina de cumplir con los pagos de su deuda pública pendiente, y a su vez podría afectar en forma significativa y adversa la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Compañía.

La implementación de nuevos controles de cambio y las restricciones al ingreso y salida de capitales podría limitar la disponibilidad del crédito internacional y podrían amenazar el sistema financiero, lo cual podría afectar de manera adversa la economía argentina y, en consecuencia, los negocios de la Emisora.

El 1 de septiembre de 2019, el gobierno argentino dictó el Decreto N° 609/2019 (con sus modificaciones) que, entre otras cuestiones, restableció ciertas restricciones cambiarias, la mayoría de las cuales habían sido progresivamente dejadas sin efecto a partir de 2015. El Decreto N° 609/2019 fue posteriormente reglamentado, modificado y complementado a través de diversas reglamentaciones

dictadas por el BCRA (incluyendo, sin limitación, la Comunicación “A” 8307, según fuera posteriormente modificada, complementada y reformulada).

Desde el restablecimiento de los controles cambiarios, el BCRA dictó nuevas reglamentaciones que establecieron y a la fecha del presente Prospecto establecen ciertas limitaciones sobre el flujo de divisas hacia y desde el mercado cambiario de la República Argentina, dirigidas tanto a generar estabilidad económica como a brindar soporte para la recuperación económica del país. Aun cuando el acceso al mercado cambiario argentino se encuentra permitido en la actualidad para que los deudores adquieran divisas para el pago de capital e intereses de deudas con acreedores no residentes, en tanto se cumplan ciertas restricciones, la Compañía no puede brindar garantías acerca de que puedan establecerse restricciones en el futuro para la compra o transferencia de dichos fondos. En tal situación, el BCRA podría no autorizar dichas operaciones y, por ende, impedirle a la Compañía atender el servicio de sus obligaciones de deuda denominadas en moneda extranjera.

Con fecha 11 de abril de 2025, el gobierno argentino anunció una serie de medidas tendientes a la flexibilización de la normativa relativa al acceso al mercado de cambios. Entre estas medidas se encuentran: (i) la eliminación de restricciones cambiarias aplicables a personas humanas; (ii) la habilitación de distribución de utilidades a accionistas extranjeros de compañías argentinas, a partir de los ejercicios financieros que comienzan en 2025; y (iii) la flexibilización en los plazos para el pago de operaciones de comercio exterior.

A pesar de las medidas recientemente anunciadas por el gobierno de Javier Milei que han comenzado a eliminar o flexibilizar gradualmente ciertas restricciones cambiarias, no puede asegurarse que el gobierno argentino y/o el BCRA en un futuro próximo impongan nuevos controles de cambio. En dicho caso, el Grupo podría verse imposibilitado de efectuar pagos de capital y/o intereses de sus deudas en moneda extranjera en el exterior mediante acceso al mercado cambiario argentino a dichas tasas de mercado. La Compañía podría contar con otros métodos alternativos, más costosos, para obtener moneda extranjera a los fines de efectuar dichos pagos. Véase “Información Adicional Controles de Cambio”.

El alto gasto público podría tener consecuencias adversas duraderas para la economía argentina.

A lo largo de su historia, Argentina ha mantenido altos déficits durante períodos prolongados que han desembocado en financiamiento monetario y/o altos niveles de endeudamiento que a su vez desencadenaron crisis recurrentes.

En abril de 2018 el país atravesó uno de estos períodos de alto gasto público y déficits sostenidos lo que, entre otras razones, terminó generando una crisis de confianza y una corrida contra el Peso. Como respuesta a esa crisis y a la imposibilidad de renovar los vencimientos de la deuda pública en el mercado, el gobierno argentino llegó a un acuerdo con el FMI en el que se comprometió a avanzar en una reducción del déficit fiscal primario.

En este sentido, el actual presidente Javier Milei ha lanzado un paquete de medidas de ajuste fiscal destinadas a reducir el déficit fiscal que ha arrojado (i) en 2024, un superávit primario de aproximadamente 1,8% del PIB y un superávit financiero del 0,3% y (ii) en 2025, un superávit primario de aproximadamente 1,4% del PIB y un superávit financiero del 0,2% del PIB.

Si el gasto del sector público supera los ingresos fiscales, el déficit fiscal probablemente aumentará y podrán ser requeridas para su utilización las fuentes de financiación empleadas en el pasado para tratar dicho déficit, tales como el BCRA y la Administración Nacional de la Seguridad Social (la “ANSES”).

Dicho aumento del déficit podría tener un efecto negativo sobre la capacidad del gobierno argentino de acceder a los mercados financieros a largo plazo y, a su vez, podría limitar el acceso de las compañías argentinas a dichos mercados, lo cual podría afectar adversamente el negocio, la situación patrimonial y el resultado de las operaciones de la Emisora.

La intervención del gobierno puede afectar adversamente la economía argentina y, como resultado de ello, los negocios y los resultados de las operaciones de la Emisora.

En el pasado reciente, el gobierno argentino ha intervenido directamente en la economía, incluso a través de la implementación de expropiaciones o nacionalizaciones y controles de precios. Algunas de las intervenciones que más impacto tuvieron fueron:

- Reemplazo del sistema de fondos de jubilaciones y pensiones: en 2008 se absorbió y reemplazó el anterior sistema de fondos de jubilaciones y pensiones privadas por un sistema de jubilaciones y pensiones de reparto. Por lo tanto, todos los recursos administrados por el sistema privado de jubilaciones y pensiones, incluidas las participaciones significativas en una amplia gama de sociedades cuyas acciones cotizan en bolsa, fueron transferidos al Fondo de Garantía de Sustentabilidad, o el “FGS” para que sean administrados por la “ANSES”. Desde que adquirió participaciones en sociedades privadas a través del proceso de reemplazo del sistema de jubilaciones y pensiones, la ANSES tiene derecho a designar representantes del gobierno en el directorio de esas entidades.
- Reglamentaciones relacionadas con el mercado de capitales local: en diciembre de 2012 y agosto de 2013, el Congreso de la Nación estableció nuevas reglamentaciones relacionadas con los mercados de capitales locales. En general, estas reglamentaciones permitieron una mayor intervención del estado nacional en los mercados de capitales, por ejemplo, autorizando a la CNV a designar veedores con facultades de vetar, bajo ciertas circunstancias, las decisiones del directorio de sociedades listadas en mercados autorizados. El 9 de mayo de 2018, bajo la administración de Mauricio Macri, el Congreso de la Nación aprobó la Ley de Financiamiento Productivo que reformó la Ley de Mercado de Capitales y, entre otros cambios significativos, eliminó dichas facultades intervencionistas.
- Expropiación de YPF: en mayo de 2012, el Congreso de la Nación sancionó una ley que dispuso la expropiación del 51% del capital social de YPF (Yacimientos Petrolíferos Fiscales S.A.), la petrolera más importante de Argentina, cuyas acciones estaban en poder de Repsol, S.A. y sus afiliadas.
- Intervención de Vicentin: El 9 de junio de 2020, mediante el Decreto de Necesidad y Urgencia N°522/2020, la administración de Alberto Fernández declaró la intervención transitoria de la empresa Vicentin S.A.I.C. por un plazo de 60 días, con el fin de asegurar la continuidad de las actividades de la empresa, la conservación de los puestos de trabajo y la preservación de sus activos y patrimonio. Asimismo, el Gobierno Nacional había dispuesto la remisión al Congreso de la Nación de un proyecto de ley para declarar a la empresa de utilidad pública y sujeta a expropiación. No obstante, el 31 de julio de 2020, a través del Decreto N°636/2020, el PEN dispuso la derogación del Decreto N°522/2020 que establecía la intervención transitoria de la empresa Vicentin S.A.I.C.
- Intervención de TIC: El 21 de agosto de 2020, mediante el Decreto de Necesidad y Urgencia N°690/2020 (el “DNU 690”), la administración de Alberto Fernández declaró el carácter de servicio público de los Servicios de las Tecnologías de la Información y Comunicaciones (“TIC”) y de la telefonía móvil en todas sus modalidades. Adicionalmente, estableció que los precios de estos servicios serán regulados por el Ente Nacional de Comunicaciones y congeló las tarifas anunciadas desde el 31 de julio y hasta el 31 de diciembre de 2020 por los licenciatarios TIC, en el marco de la emergencia ampliada por el Decreto N°260/2020. El Decreto N°260/2020 fue derogado por el Decreto N°302/24.

No obstante, desde su asunción en la presidencia de la Argentina, Javier Milei ha tomado un paquete de medidas tendientes a reducir la intervención estatal en el sector privado, especialmente a través del Decreto de Necesidad y Urgencia N° 70 de 2023 (el “DNU 70”) y la Ley de Bases, entre otras normas y reglamentaciones.

El gobierno argentino podría restablecer reglamentaciones que deriven en una mayor intervención estatal. Los economistas del sector privado coinciden en informar que las expropiaciones, los controles

de precios, los controles cambiarios y otras medidas de intervención directa en la economía tuvieron un impacto adverso sobre el nivel de inversión en Argentina, el acceso de empresas argentinas a los mercados internacionales de capitales y las relaciones comerciales y diplomáticas de Argentina con otros países.

En el futuro, el nivel de intervención en la economía por parte del gobierno argentino podría continuar o aumentar y ello podría afectar negativamente la economía argentina. Por lo tanto, nuestra actividad, el resultado de las operaciones y la capacidad de hacer frente a nuestras obligaciones está sujeto a incertidumbres políticas, incluyendo el riesgo de expropiación o nacionalización de nuestro negocio o activos, o estar sujeto a la renegociación o anulación de contratos existentes y otro riesgo similar.

Las medidas gubernamentales, así como la presión de los sindicatos, podrían requerir aumentos salariales o mayores beneficios para los trabajadores, todo lo cual podría aumentar los costos operativos de las empresas.

Las relaciones laborales en la Argentina están reguladas por legislación específica, en especial por la Ley de Contrato de Trabajo N°20.744 y la Ley de Convenios Colectivos de Trabajo N°14.250 (conforme fueran modificadas recientemente por la Ley 27.802 de Modernización Laboral¹), que disponen, entre otras cosas, cómo han de llevarse adelante las negociaciones salariales y de otra índole. La mayoría de las actividades industriales o comerciales están reguladas por un convenio colectivo de trabajo específico, que agrupa a todas las empresas según el sector industrial y por sindicatos. Si bien el proceso de negociación es uniforme, cada cámara de industria o comercio negocia los incrementos salariales y beneficios laborales con el sindicato correspondiente a dicha actividad comercial o industrial. Las partes están sujetas a la decisión final una vez aprobada por la autoridad laboral y deben cumplir con los aumentos salariales establecidos para todos los empleados representados por el sindicato respectivo y a quienes se aplica el convenio colectivo de trabajo. Además, cada empresa puede, sin perjuicio de los incrementos salariales obligatorios acordados con el sindicato, otorgar a sus empleados incrementos adicionales en función del mérito o beneficios en virtud de un esquema de compensación variable.

Los empleadores argentinos, tanto en el sector público como en el privado, han sufrido una considerable presión de sus empleados y de las organizaciones gremiales para aumentar los salarios y brindar beneficios adicionales a los trabajadores. A causa de los elevados niveles de inflación, los trabajadores y las organizaciones gremiales reclaman incrementos salariales significativos.

En el futuro, el gobierno podría adoptar nuevas medidas que impliquen aumentos de salarios o reconozcan beneficios adicionales para los trabajadores, y la fuerza laboral y los sindicatos podrían presionar para lograr estas medidas. Cualquier incremento en los salarios o en los beneficios adicionales para los trabajadores podría generar mayores costos y reducir los resultados de las operaciones de las compañías argentinas, incluida la Emisora.

Una caída continuada en los precios internacionales de las exportaciones de las principales materias primas del país podría tener un impacto negativo en el crecimiento económico de Argentina.

Los altos precios de los productos básicos han contribuido significativamente al aumento de las exportaciones argentinas desde 2002, así como a los ingresos gubernamentales provenientes de los impuestos a la exportación. Sin embargo, esta dependencia de la exportación de ciertos productos básicos, como la soja, ha hecho a la economía argentina más vulnerable a las fluctuaciones en sus precios. Desde comienzos de 2015, los precios internacionales de los productos básicos para las exportaciones argentinas de productos primarios han tendido a disminuir, lo que ha tenido un efecto adverso en el crecimiento económico de la Argentina.

¹ A la fecha de este Prospecto, ciertas disposiciones de la Ley 27.802 han sido impugnadas judicialmente y aún no se ha obtenido una sentencia definitiva al respecto.

Si los precios internacionales de los productos básicos continúan disminuyendo u ocurriese cualquier factor climático futuro que pueda tener un efecto adverso en actividades productivas de la Argentina, la economía argentina podría verse afectada negativamente. Además, las condiciones climáticas adversas pueden afectar la producción de productos básicos por parte del sector agrícola, que representa una parte significativa de los ingresos por exportaciones de la Argentina.

Estas circunstancias tendrían un impacto negativo en los niveles de los ingresos gubernamentales, en las divisas disponibles y en la capacidad del gobierno para atender su deuda soberana, y podrían generar presiones recesivas o inflacionarias, dependiendo de la reacción del gobierno. Cualquiera de estos resultados afectaría negativamente el crecimiento de la economía argentina y, por lo tanto, nuestra situación financiera y los resultados de las operaciones.

En el pasado, los datos estadísticos informados por el INDEC han sido cuestionados.

Desde 2007, el INDEC, que es la única institución de Argentina con facultad legal para producir estadísticas nacionales oficiales, ha experimentado un proceso de reformas institucionales y metodológicas que han dado lugar a controversias relacionadas con la confiabilidad de la información que produce, incluidos los datos sobre inflación, PBI y desempleo.

En el pasado, el FMI censuró a la Argentina por falta de progreso suficiente en la adopción de medidas reparatoras en relación con la mejora de la calidad de los datos oficiales, incluidos los datos sobre inflación y PBI.

En 2016, el gobierno del expresidente Macri declaró el estado de emergencia administrativa respecto del sistema estadístico nacional y el INDEC inició un proceso de reorganización de su estructura técnica y administrativa para recuperar su capacidad de producir información estadística relevante y suficiente. Hacia el final de dicho proceso, la censura recibida por parte del FMI fue levantada, argumentando que Argentina había reiniciado la publicación de información de forma consistente con sus obligaciones bajo el convenio constitutivo del FMI, habilitando a la Argentina a acceder nuevamente a los préstamos del FMI.

Sin perjuicio de que el INDEC no ha sido sujeto de controversias respecto de la veracidad de la información estadística publicada, no es posible garantizar que el gobierno nacional no modificará o introducirá nuevas medidas que afecten el sistema nacional de estadísticas, y en consecuencia la economía argentina, en particular deteriorando la confianza de los consumidores e inversores, lo cual podría tener un efecto significativo adverso sobre el negocio, los resultados de las operaciones y la situación patrimonial de la Emisora.

La economía argentina podría verse afectada negativamente por los sucesos económicos en otros mercados.

La economía argentina es vulnerable a los golpes externos que podrían ser causados por eventos adversos que afecten a sus principales socios comerciales. Una caída significativa en el crecimiento económico de cualquier socio comercial principal de Argentina (incluyendo Brasil, la Unión Europea, China y los Estados Unidos) podría tener un impacto negativo importante en el equilibrio comercial de Argentina y afectar negativamente su crecimiento económico. La demanda decreciente de las exportaciones argentinas podría tener un efecto negativo sustancial en el crecimiento económico argentino. En particular, la economía de Brasil, el mercado exportador más importante de Argentina y su principal fuente de importaciones, está experimentando una devaluación de su moneda y una desaceleración en su economía que puede impactar negativamente en la economía argentina. La economía argentina puede resultar afectada por el efecto “contagio”. La reacción de los inversores internacionales ante hechos que tienen lugar en un país en desarrollo a menudo pareciera seguir un patrón “contagio”, en el cual una región entera o una clase de inversión se ve desfavorecida por los inversores internacionales.

En el pasado, la economía argentina ha resultado afectada adversamente por esos efectos contagio en diversas oportunidades, como fue el caso en 2008, cuando la crisis económica mundial dio lugar a una abrupta caída en la actividad económica de Argentina en 2009.

La economía argentina también puede resultar afectada por condiciones de las economías desarrolladas, como la de Estados Unidos, que son socios comerciales significativos de Argentina o tienen influencia sobre los ciclos económicos internacionales. Si las tasas de interés se incrementan significativamente en las economías desarrolladas, incluida la de Estados Unidos (situación que ha ocurrido en los últimos años), Argentina y sus socios comerciales de economías en desarrollo, como Brasil, podrían encontrarse con que es más difícil y gravoso tomar capital en préstamo y refinanciar deudas existentes, lo que podría afectar adversamente el crecimiento económico en aquellos países. La reducción del crecimiento de los socios comerciales de Argentina podría tener un efecto adverso sustancial sobre los mercados de exportaciones de Argentina y, a su vez, afectar adversamente el crecimiento económico. Cualquiera de estos potenciales riesgos de la economía argentina podría tener un efecto adverso sustancial sobre los negocios, la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Emisora.

En julio de 2019, el Mercado Común del Sur (“MERCOSUR”) firmó un acuerdo de asociación estratégica con la Unión Europea (“UE”) para promover inversiones, integración regional, competitividad económica y aumentar el PBI. Sin embargo, el impacto en la economía y políticas argentinas es incierto. El 17 de enero de 2026 se firmó el Acuerdo de Asociación y el Acuerdo Comercial Interino entre el Mercosur y la Unión Europea, los cuales representan un hito en la inserción internacional de la Argentina y del MERCOSUR, con impactos directos sobre las exportaciones, la inversión y el acceso a mercados. Su aplicación provisional comenzará el 1 de mayo de 2026, eliminando aranceles en más del 90% del comercio bilateral para potenciar exportaciones agrícolas y servicios.

La UE enfrenta desafíos para estabilizar las economías de sus miembros, lo que afecta la estabilidad de los mercados financieros globales. El Reino Unido dejó la UE el 31 de enero de 2020, iniciando un periodo de transición hasta el 31 de diciembre de 2020, culminando en la firma del Acuerdo de Cooperación y Comercio (ACC) el 24 de diciembre de 2020, ratificado en 2021. El ACC clarifica la futura relación entre el Reino Unido y la UE, pero el Brexit podría generar inestabilidad y afectar el comercio con Argentina.

Existe incertidumbre sobre la relación comercial entre los estados miembros del MERCOSUR y con otros participantes internacionales, especialmente entre Argentina y Brasil. No se puede predecir el impacto en la economía argentina si surgieran litigios o si algún país decidiera salir del MERCOSUR.

El escenario macroeconómico global enfrenta desafíos e incertidumbre sobre los efectos a largo plazo de las políticas monetarias y fiscales expansivas de las principales economías, como Estados Unidos y China.

El 10 de marzo de 2023, la FDIC tomó el control de Silicon Valley Bank, la mayor quiebra bancaria en EE.UU. desde 2008. La falta de confianza en el sistema bancario afectó a otras entidades como Signature Bank y First Republic Bank, y se extendió a Europa, donde UBS compró Credit Suisse el 19 de marzo de 2023. No se puede prever si la crisis bancaria se extenderá a otras entidades y países ni sus consecuencias en la economía global.

Asimismo, el 20 de enero de 2025, Donald Trump asumió su segundo mandato como presidente de Estados Unidos y desde entonces ha implementado cambios en las políticas comerciales de los Estados Unidos, en particular la reciente imposición de aranceles a las importaciones. El 2 de abril el presidente Trump anunció la imposición de aranceles muy elevados a las importaciones de un gran número de países. Sin embargo, el 9 de abril, suspendió por 90 días la aplicación de dichos aranceles, pero estableció un arancel casi global del 10%, a excepción de China, que también impuso un arancel a las importaciones provenientes de Estados Unidos del 84%, por lo que Estados Unidos decidió aplicar aranceles de hasta el 125% a las importaciones provenientes de dicho país. Dichos aranceles, junto con las represalias de China y otras posibles represalias internacionales, presentan riesgos para los flujos comerciales mundiales. Estas perturbaciones pueden provocar un aumento de los costes operativos, lo que repercutiría en los principales socios comerciales internacionales de Argentina y, en consecuencia, en la economía argentina. Hasta ahora, Argentina y otros países latinoamericanos se han enfrentado al arancel del 10%, aplicado de manera uniforme en toda la región. En concreto, las

exportaciones argentinas a Estados Unidos están ahora sujetas a un arancel del 10%, frente a la media anterior del 1,5%. Aunque esto supone una ventaja comparativa con respecto a los países que se enfrentan a aranceles más elevados, sigue generando costes adicionales significativos para las exportaciones argentinas. Sin perjuicio de lo anterior, la Corte Suprema de los Estados Unidos ha resuelto declarar inconstitucionales ciertos aranceles impuestos por el Presidente Trump el 2 de abril de 2025. Además, el Gobierno argentino ha mantenido conversaciones iniciales con los representantes de Estados Unidos sobre un posible acuerdo comercial bilateral para reducir los aranceles. Sin embargo, estas conversaciones se encuentran en una fase inicial y no hay garantías de que desemboquen en un acuerdo formal.

Como consecuencia de lo mencionado en los párrafos anteriores, la economía argentina es vulnerable a los golpes externos que podrían ser causados por eventos adversos que afecten a sus principales socios comerciales.

Argentina podría estar expuesta a efectos negativos debido al conflicto geopolítico a nivel mundial.

La incursión militar de Rusia en Ucrania, iniciada en el mes de febrero de 2022, ha desencadenado y podría seguir desencadenando una escalada de acciones armadas e inestabilidad regional y podría dar lugar a sanciones económicas más severas contra Rusia impuestas por Estados Unidos, la Unión Europea y otros países. Si bien la gravedad y duración del conflicto en curso son sumamente impredecibles, sus efectos podrían ser significativos y la continuación del conflicto podría afectar adversamente las condiciones económicas mundiales y regionales. Transcurridos tres años desde el inicio del conflicto armado, las hostilidades continúan en escalada, sin que hasta la fecha se haya logrado un alto el fuego definitivo, a pesar de diversas iniciativas diplomáticas. Persisten las preocupaciones respecto de una posible intensificación del conflicto, en particular ante la continuidad de las operaciones militares por parte de Rusia y la ausencia de un marco de seguridad garantizado para Ucrania.

La suspensión de la participación de Rusia en el Tratado de Reducción de Armas Estratégicas III sigue constituyendo un factor de incertidumbre en el ámbito de la seguridad internacional, mientras que la falta de consenso entre los actores globales dificulta la materialización de esfuerzos diplomáticos orientados a la mitigación del conflicto.

A la fecha de este Prospecto, el conflicto en curso ha generado una alta volatilidad en los precios de los commodities y en los precios internacionales del crudo y del gas, lo cual ha generado un incremento en los precios de los combustibles y, por ende, la aceleración de la inflación a nivel mundial. Por otra parte, las sanciones económicas impuestas contra Rusia podrían dar lugar a escasez de materias primas y commodities, lo cual, a su vez, podría contribuir a incrementar la inflación en todo el mundo e interrumpir la cadena de suministro, en general y, en particular, en el sector de energía. En consecuencia, estas dificultades podrían traer aparejados problemas de abastecimiento en el mercado local; todo lo cual podría afectar adversamente el negocio, la situación financiera o el resultado de las operaciones de la Emisora.

Durante el mes de octubre de 2023 se inició un conflicto armado entre Israel y Hamas en la Franja de Gaza. El movimiento político y militar palestino, Hamas, que ha controlado la Franja de Gaza durante más de 15 años, se infiltró en la frontera militarizada con Israel.

Asimismo, durante el año 2026, el conflicto entre los Estados Unidos, Israel e Irán se ha agravado considerable y significativamente, con los recientes ataques llevados adelante por dichas naciones, sin que exista a la fecha del presente Prospecto perspectivas de una pronta solución.

Debido a las incertidumbres inherentes a la escala y duración de estos acontecimientos y sus efectos directos e indirectos, no es razonablemente posible estimar el impacto que estos conflictos tendrán en la economía y en los mercados financieros mundiales, en la economía argentina y, en consecuencia, en el negocio, la situación financiera o el resultado de las operaciones de la Emisora. Cualquier interrupción provocada por la acción militar de Rusia o que dé lugar a sanciones, así como el conflicto

entre Israel y Hamas y entre Estados Unidos, Israel e Irán, podría exacerbar el impacto de otros riesgos descriptos en este Prospecto.

La falta del adecuado abordaje de los riesgos reales y percibidos de deterioro institucional y corrupción puede afectar adversamente la economía y la situación financiera de la Argentina.

La falta de un marco institucional sólido, así como también la corrupción, ha sido identificada como un problema significativo para la Argentina.

El gobierno argentino, reconociendo que estas cuestiones podrían aumentar la inestabilidad política, distorsionar el proceso de toma de decisiones y afectar adversamente la reputación internacional de la Argentina y su capacidad para atraer inversiones extranjeras, ha anunciado varias medidas dirigidas a fortalecer las instituciones de la Argentina y reducir la corrupción. Estas medidas incluyen la reducción de las sentencias penales a cambio de cooperación con el Gobierno Nacional en investigaciones de corrupción, un mayor acceso del público a la información, el desapoderamiento de activos de funcionarios corruptos, el aumento de facultades de la Oficina Anticorrupción y la sanción de una nueva ley de ética pública, entre otras. La capacidad del Gobierno Argentino de implementar estas iniciativas es incierta dado que requeriría la intervención del poder judicial, que es un poder independiente, así como también el apoyo legislativo de los partidos de la oposición. No puede asegurarse que la implementación de dichas medidas resultará exitosa.

El entorno político de Argentina ha influido históricamente en el desempeño de la economía del país, y continúa haciéndolo. Las crisis políticas han afectado y continúan afectando la confianza de los inversores y el público en general, lo que históricamente ha generado desaceleración económica y mayor volatilidad en los títulos con riesgo argentino subyacente. La reciente inestabilidad económica de Argentina ha contribuido a una caída en la confianza del mercado en la economía de Argentina, así como al deterioro del entorno político.

La imposibilidad de abordar en forma correcta estos riesgos reales y percibidos relativos al deterioro institucional y corrupción por parte del gobierno nacional podría afectar en forma adversa la economía y la situación financiera de Argentina, lo cual, a su vez, puede afectar en forma adversa los negocios, la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Emisora.

Accionistas extranjeros de empresas que operan en la Argentina han iniciado procedimientos de arbitraje de inversiones contra la Argentina que han resultado y podrían resultar en laudos arbitrales y/o medidas cautelares en contra de la Argentina y sus activos y, a su vez, limitar sus recursos financieros.

En respuesta a las medidas de emergencia implementadas por el gobierno argentino durante la crisis económica de 2001-2002, se presentaron varios reclamos ante el Centro Internacional de Arreglo de Diferencias Relativas a Inversiones ("CIADI") contra la Argentina. Los peticionantes alegan que las medidas de emergencia eran inconsistentes con las normas de tratamiento equitativo establecidas en diversos tratados bilaterales de inversión de los que la Argentina era parte en ese momento. Los peticionantes también han iniciado reclamos ante tribunales de arbitraje de la Comisión de las Naciones Unidas para el Derecho Mercantil Internacional ("CNUDMI") y conforme a las normas de la Cámara de Comercio Internacional ("CCI").

En la actualidad hay procesos en curso frente al CIADI, cuya decisión final del tribunal se encuentra pendiente. Asimismo, ante ese tribunal, hay litigios contra la Argentina por aproximadamente USD 2.500 millones, a lo que se deben sumar intereses y costas.

Tanto los litigios como los reclamos instaurados ante el CIADI y la CNUDMI contra el gobierno argentino han derivado en sentencias sustanciales y podrían derivar en nuevas sentencias sustanciales contra el gobierno que a su vez podrían ocasionar la traba de embargos, o la imposición de medidas cautelares, sobre activos de la Argentina que el gobierno haya destinado a otros usos. Como consecuencia de esta situación, podría suceder que el gobierno argentino no cuente con todos los recursos financieros necesarios para honrar sus obligaciones, implementar reformas y fomentar el crecimiento y ello a su vez puede tener un efecto sustancialmente adverso sobre la economía del país, y, en consecuencia, sobre el negocio, situación financiera y resultado de las operaciones de la Emisora.

A la fecha del presente Prospecto, el resultado de estos casos es incierto. Los reclamos pendientes ante el CIADI y otros tribunales arbitrales podrían dar lugar a nuevos laudos en contra de Argentina, lo cual podría afectar la capacidad del gobierno argentino de acceder al crédito o a los mercados de capitales internacionales, lo que podría afectar en forma adversa el negocio, situación patrimonial o los resultados de las operaciones de la Emisora.

Riesgos relacionados con los países en los que opera

No podemos asegurar que el entorno político, económico y social de las economías donde el Grupo opera o pueda operar en el futuro se mantenga estable.

La actividad que desarrolla el Grupo es altamente dependiente de las condiciones políticas, económicas y sociales de los países en donde opera o pueda operar en el futuro. No podemos garantizar que estas condiciones se mantengan estables como así tampoco el impacto que pueda llegar a tener en los negocios que desarrolle el Grupo en dichos países. Cualquier factor que podría deprimir la actividad económica y restringir el acceso del Grupo a proveedores, puede afectar adversamente, en forma significativa, los negocios, la situación financiera y los resultados de las operaciones del Grupo.

El Grupo participa directamente y a través de sus subsidiarias en el mercado de Estados Unidos, y podría participar en otros mercados del exterior en el futuro, asimismo, el Grupo podría en consecuencia verse afectada por las crisis que afecten a dichos países.

Dada la participación del Grupo en otros mercados inmobiliarios distintos del argentino, la inversión en las Obligaciones Negociables lleva consigo también los riesgos propios de esos mercados y países. De esta forma, el Grupo está expuesto a las fluctuaciones económicas propias de esos mercados, y las variaciones en el valor de las propiedades en los mismos, debiendo considerarse los niveles de inflación, tasas de interés, acceso al financiamiento, niveles de demanda y demás variables propias de los mismos. Asimismo, dichas jurisdicciones tienen su propio marco legal y regulatorio aplicable, que pueden abarcar aspectos de zonificación, ambientales, fiscales y de construcción, y las compañías del sector deben estar preparadas para cumplir con todas las normativas aplicables.

Riesgos relacionados con los negocios del Grupo

Los precios de los inmuebles en Argentina podrían experimentar una significativa disminución.

Existen múltiples factores ajenos al control del Grupo que influyen sobre el valor de los bienes inmuebles. El Grupo no puede afirmar que los precios de los bienes inmuebles subirán ni que no sufrirán reducciones. El Grupo, sin contar a sus subsidiarias, tiene sus participaciones en inmuebles ubicados en Argentina. Por su parte, las subsidiarias tienen inmuebles ubicados en otras jurisdicciones, principalmente en la Ciudad de Nueva York, Estados Unidos. En consecuencia, cualquier disminución del valor de los bienes inmuebles en Argentina podría afectar en forma significativa el negocio del Grupo.

El Grupo posee pasivos y requerimientos de servicio de deuda significativos.

El nivel de deuda financiera y comercial del Grupo podría tener importantes consecuencias para el público inversor, incluyendo las siguientes:

- podría tornar más difícil para el Grupo generar un flujo de fondos suficiente para satisfacer sus obligaciones respecto de sus deudas;
- podría limitar el flujo de fondos disponible para financiar su capital de trabajo, inversiones de capital u otros requisitos sociales en general;
- podría aumentar su vulnerabilidad a situaciones adversas generalizadas en la economía y la industria, entre ellas aumentos en las tasas de interés, fluctuaciones en el tipo de cambio y volatilidad de los mercados;

- podría limitar la disponibilidad del Grupo de obtener financiación adicional para reestructurar o refinanciar deuda o fondear futuro capital de trabajo, inversiones de capital, otros requisitos societarios en general y adquisiciones en términos favorables para todos;
- podría limitar la flexibilidad del Grupo para realizar planes o reaccionar frente a cambios en sus negocios y en la industria; y
- podría colocar al Grupo en una desventaja competitiva en comparación con sus competidores con menores niveles de deuda.

Para más información acerca del nivel de endeudamiento del Grupo, véase “*Información Financiera*”.

El Grupo está expuesto a riesgos asociados con el desarrollo de inmuebles comerciales y residenciales, la construcción y el negocio inmobiliario en general.

La actividad del Grupo está sujeta a riesgos que afectan al mercado inmobiliario en general, tales como interrupciones en el suministro y volatilidad del precio de los materiales y equipos de construcción, cambios en la demanda de inmuebles, disponibilidad y precios de terrenos convenientes para la construcción, huelgas y otros costos o problemas laborales, así como reglamentaciones ambientales y urbanísticas. El desempeño del Grupo y el valor de sus participaciones en los bienes raíces están expuestos al riesgo de que los contratos de locación del Grupo no puedan generar ingresos suficientes para cubrir los gastos operativos del Grupo, entre los que se incluyen los servicios de deuda y las inversiones en bienes de capital.

Desde 2004, los costos de construcción, y en particular el componente laboral de dichos costos, han registrado incrementos que, en determinados períodos, han superado la tasa de devaluación del Peso frente al Dólar Estadounidense. Dado que los contratos de venta del Grupo se denominan en Dólares Estadounidenses y los precios de venta suelen fijarse al inicio de cada proyecto, en el marco de las preventas, existe el riesgo de que los costos efectivamente incurridos durante la ejecución de las obras excedan los inicialmente estimados. En escenarios en los que la inflación evolucione a un ritmo superior al de la depreciación del Peso —circunstancia que se ha verificado históricamente en la Argentina—, los precios de venta pactados podrían no reflejar adecuadamente el incremento de los costos de construcción, lo que podría reducir los márgenes de rentabilidad esperados por el Grupo. Asimismo, incrementos en los costos operativos, incluyendo, entre otros, gastos de seguros, remuneraciones, tributos nacionales, provinciales y municipales, u otros costos asociados a la operación de los activos, podrían afectar negativamente los resultados del Grupo. En particular, dicha situación podría tener un impacto adverso si los locatarios no estuvieran en condiciones de afrontar aumentos en los cánones locativos que permitan compensar tales incrementos de costos.

Existen significativas incertidumbres económicas, como aquellas que señalan crecimiento económico desacelerado o negativo, incrementos de la tasa de interés, variaciones en el tipo de cambio, controles cambiarios e inestabilidad política que pueden resultar en efectos negativos en las ventas, costos de construcción, disponibilidad de mano de obra y materiales y otros factores que afecten el negocio del Grupo y el negocio inmobiliario en general. La demanda continua de productos del Grupo depende de las expectativas a largo plazo del crecimiento económico. Por otra parte, los elevados gastos relacionados con la inversión inmobiliaria, tales como los costos de mantenimiento, de construcción y de servicio de deuda, podrían no disminuir ante un cambio económico que determine una caída de los ingresos derivados de los proyectos del Grupo.

Los ingresos derivados de la venta y locación de las propiedades pueden depender asimismo de las características de las áreas en las que están ubicadas las propiedades, tales como la sobreoferta de viviendas y oficinas en dichas áreas, así como la percepción de los compradores y la competencia. También existe el riesgo de que a medida que venzan los contratos de locación de las propiedades, la Compañía no pueda encontrar nuevos locatarios o que éstos solo acepten celebrar nuevos contratos de locación en condiciones menos favorables. Los precios de las locaciones pueden sufrir reducciones como consecuencia de la caída de la demanda y un aumento en la oferta. Un deterioro en la situación financiera, patrimonial de los locatarios del Grupo puede resultar en incumplimientos de los contratos

de locación por razones de quiebra, falta de liquidez u otros motivos. Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, lo cual limita la capacidad del Grupo de ajustar su cartera en pronta respuesta a los cambios en las condiciones económicas o de otro tipo.

Si bien las medidas regulatorias implementadas en los últimos años por el Gobierno Nacional han afectado principalmente a los contratos de locación de inmuebles destinados a vivienda y no a las locaciones de oficinas, no puede asegurarse que en el futuro no se adopten disposiciones de alcance similar o de otra naturaleza que resulten aplicables a este segmento del mercado. El Grupo no puede predecir si tales medidas serán dictadas ni evaluar con certeza el alcance de sus efectos. Cualquier modificación del marco regulatorio aplicable a las locaciones de oficinas, incluyendo aquellas que pudieran limitar la libertad de contratación, restringir la actualización de los cánones locativos, alterar las condiciones económicas de los contratos o incrementar las obligaciones de los locadores, podría afectar adversamente la capacidad del Grupo para comercializar sus espacios, mantener sus niveles de rentabilidad y generar ingresos, lo que podría tener un efecto adverso significativo sobre sus negocios, situación financiera, resultados de operaciones y flujos de efectivo.

La actividad inmobiliaria es cíclica y volátil.

La actividad inmobiliaria es cíclica y volátil dada su correlación con los niveles de actividad y la situación económica, así como también la disponibilidad de financiación, entre otros factores. El Grupo estima una volatilidad en la actividad inmobiliaria en el corto a mediano plazo.

Un entorno económico adverso para las empresas dedicadas al negocio inmobiliario y la crisis financiera podrían afectar en forma adversa y significativa los resultados de las operaciones y las perspectivas del negocio del Grupo.

El éxito del negocio del Grupo y la rentabilidad de sus operaciones dependen de que se continúe invirtiendo en los mercados inmobiliarios y de la posibilidad de acceder a capitales y a financiación de endeudamiento. De producirse una crisis de confianza de largo plazo en las inversiones inmobiliarias y una ausencia de crédito para realizar adquisiciones, el crecimiento del negocio podría resultar constreñido. Cualquier trastorno de los mercados financieros, que incluiría la quiebra y la reestructuración de instituciones financieras de gran envergadura, podría afectar en forma adversa la capacidad del Grupo de refinanciar su deuda existente y la disponibilidad y el costo del crédito en el futuro. La contraprestación que se reciba por las ventas de las participaciones actuales del Grupo en bienes inmuebles o su capacidad de procurar contratos de locación de largo plazo que le brinden un retorno estable sobre sus inversiones puede resultar atemperada por una disminución de los valores de los bienes inmuebles. La capacidad del Grupo de efectuar pagos programados o de refinanciar sus obligaciones relativas a su endeudamiento depende de su desempeño operativo y financiero, que a la vez está sujeto a las condiciones económicas imperantes. No es dable asegurar que la reacción del gobierno frente a cualquier trastorno futuro en los mercados financieros permitirá una recuperación de la confianza de los inversores, estabilizará los mercados o incrementará la liquidez y la disponibilidad del crédito.

La pérdida de locatarios significativos podría afectar en forma adversa tanto los ingresos operativos como el valor de las participaciones del Grupo en bienes inmuebles.

Si algunos de los locatarios más importantes del Grupo atravesaran dificultades financieras, o si se produjera una caída general de la actividad, o si los locatarios importantes decidieran rescindir sus contratos de locación, o si el Grupo sencillamente perdiera los buenos auspicios de estos locatarios, su actividad podría resultar afectada en forma adversa. El hecho de que algunos locatarios significativos decidieran rescindir o no renovar sus contratos de locación podría afectar sustancial y adversamente los ingresos y la rentabilidad que el Grupo obtiene del edificio de oficinas afectado y, por propiedad transitiva, la situación financiera, patrimonial y los resultados de las operaciones del Grupo. Si el Grupo se viera imposibilitado de volver a dar en locación el espacio afectado, la rescisión o la no renovación de contratos de locación con uno o más locatarios podría afectar en forma adversa y sustancial tanto los ingresos operativos como el valor subyacente de las participaciones en los bienes inmuebles afectados. A la fecha del presente Prospecto, el principal locatario del Grupo (JP Morgan Chase Bank a través de dos sociedades) concentra el 45,35% del total de los metros cuadrados

alquilables del portfolio en Argentina y puede, conforme se prevé en sus contratos de locación, rescindir estos en cualquier momento unilateralmente y sin expresión de causa alguna, debiendo cumplir con un plazo de preaviso y las consecuencias indemnizatorias y compensatorias pactadas en cada contrato. En consecuencia, el Grupo se encuentra sujeto a ciertos riesgos relacionados con la situación financiera de sus principales locatarios, a la decisión de los mismos de no rescindir sus contratos y puede no obtener la renovación de los alquileres con aquellos, todo lo cual puede tener un efecto adverso significativo en la situación financiera, patrimonial y en los resultados de las operaciones del Grupo.

La circunstancia de que el Grupo depende de ingresos por cánones locativos puede afectar en forma adversa su capacidad de pagar sus deudas.

La mayor parte de los ingresos del Grupo proviene de cánones locativos correspondientes a contratos de locación cuyos valores se encuentran denominados en Dólares Estadounidenses. En el caso de los contratos celebrados respecto de inmuebles ubicados en la Argentina, dichos cánones son cancelados en Pesos al tipo de cambio contractualmente aplicable. Si bien los contratos de locación de largo plazo del Grupo contemplan mecanismos destinados a reflejar las variaciones en el tipo de cambio entre el Dólar Estadounidense y el Peso, no puede asegurarse que tales mecanismos resulten suficientes para mitigar los efectos de eventuales modificaciones en el régimen cambiario. En particular, la implementación de restricciones al acceso al mercado de cambios, la coexistencia de múltiples tipos de cambio, la fijación de tipos de cambio oficiales que difieran significativamente de los valores de mercado o la adopción de otras medidas regulatorias similares podrían generar descalces entre los ingresos del Grupo y sus obligaciones o costos denominados o vinculados al Dólar Estadounidense, lo que podría tener un efecto adverso significativo sobre los negocios, la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo del Grupo.

El Grupo posee la mayor parte de su deuda financiera en Dólares Estadounidenses, lo cual representa un riesgo de exposición a moneda extranjera considerando que más de la mitad de sus ingresos actuales se generan en el mercado local, sin perjuicio de la parcial mitigación de dicho riesgo sobre la base de que los ingresos por cánones locativos se encuentran denominados en Dólares Estadounidenses y la realización de diversas operaciones de cobertura por parte de la Sociedad.

El desempeño y la capacidad del Grupo de pagar sus deudas dependen de su capacidad de establecer montos de cánones locativos que sean suficientes para cubrir sus gastos, cobrar dichos cánones de sus locatarios y obtener la autorización del BCRA para acceder al mercado cambiario a tipos de cambio que sean congruentes con las presunciones utilizadas para establecer el precio de los contratos de locación de la Compañía. Los ingresos de la Compañía resultarían negativamente afectados si una cantidad significativa de los locatarios de la Compañía:

- demorara los comienzos de los contratos de locación;
- se rehusare a extender o prorrogar la locación al vencimiento; o
- incumpliera con la obligación de pagar los cánones locativos al vencimiento.

Cualquiera de estas situaciones, entre otras, podría derivar en la extinción de los contratos de locación y en la pérdida de ingresos por cánones locativos atribuibles a los contratos de locación rescindidos. Además, no es dable predecir si algún locatario cuyo contrato vence renovará dicho contrato ni si la Compañía podrá ceder dicho espacio en locación en condiciones económicamente ventajosas. Perder ingresos por cánones locativos de numerosos locatarios, sumado a la imposibilidad de la Compañía de reemplazar dichos locatarios, podría afectar en forma adversa la rentabilidad de la Compañía y su capacidad de pagar sus deudas y otras obligaciones financieras denominadas en Pesos o en moneda extranjera.

Adicionalmente, la implementación de nuevos controles de cambio y las potenciales restricciones al acceso al mercado de cambios para el pago de deudas implican un riesgo incremental en la capacidad del Grupo de hacer frente a sus deudas financieras. No es posible asegurar que no se impondrán controles de cambio más estrictos a los que actualmente se encuentran en vigencia.

El desarrollo de los proyectos del Grupo requerirá importantes capitales que podrían no estar disponibles, o de estarlo, existe la posibilidad de que sea en condiciones desfavorables.

El desarrollo de los proyectos del Grupo requerirá montos significativos de capital. Es probable que la Compañía tenga que procurar capital adicional, ya sea de aportes de sus accionistas, la colocación de títulos de deuda o préstamos bancarios, para el desarrollo de sus proyectos. El Grupo no puede garantizar la disponibilidad de capital adicional, o de existir la disponibilidad, no puede garantizar que sería en términos aceptables. La imposibilidad de acceder a capital adicional en términos aceptables para el Grupo puede afectar negativamente sus negocios.

El aumento de las tasas de interés podría elevar los costos de financiación de los proyectos del Grupo.

Las tasas de interés son una fuente de riesgo para el Grupo de modo tal que un aumento en las mismas aumenta los costos de tomar préstamos y, a su vez, el costo de los desarrollos.

El aumento de las tasas de interés podría tener, a su vez, efectos negativos sobre la demanda de los potenciales clientes, aumentando los costos de endeudamiento y por lo tanto disminuyendo el atractivo de su inversión en las propiedades del Grupo en comparación con otras inversiones alternativas.

El Grupo podría verse imposibilitado de adquirir terrenos suficientes a precios favorables.

El éxito del negocio del Grupo depende en gran medida de la disponibilidad de terrenos adecuados para el desarrollo a precios favorables. El Grupo está continuamente en busca de terrenos aptos para sus desarrollos. Podría no ser posible adquirir terrenos suficientes en términos económicamente favorables para desarrollar sus proyectos, en especial considerando que su estrategia está enfocada en sitios urbanos premium. Si el Grupo no pudiera adquirir terrenos a precios convenientes, su rentabilidad podría caer.

La Compañía efectúa estimaciones de costos vinculados con cada desarrollo y puede incurrir en sobrecostos que afectan su desempeño financiero.

Como parte de su plan de negocios para sus desarrollos, la Compañía estima los costos de construcción, compra de bienes y servicios e instalación de la infraestructura necesaria para el desarrollo. Existe un intervalo entre el momento en que la Compañía decide desarrollar un inmueble y estimar los costos y el momento en que la propiedad comienza a generar ingresos. Este intervalo suele ser de hasta tres años en el caso de propiedades comerciales. Si las condiciones macroeconómicas de Argentina empeoran durante este intervalo o de otro modo la Compañía no estima exitosamente los costos, podría no recuperar los montos invertidos de conformidad con sus planes de desarrollo. La Compañía no puede garantizar que estimará exitosamente estos costos o que las condiciones macroeconómicas no tendrán un efecto negativo sobre estas estimaciones de costos, haciéndole incurrir en sobrecostos y afectando los márgenes de utilidades y los resultados de sus operaciones.

Las actividades de desarrollo, construcción y venta de proyectos de la Compañía pueden no finalizarse en la forma prevista, aumentando los costos de construcción y/o causando la cancelación de acuerdos.

Los riesgos asociados a las actividades de desarrollo, construcción y venta de proyectos de la Compañía incluyen los siguientes: pueden perderse oportunidades de desarrollo de proyectos; los costos de construcción de un proyecto pueden superar las estimaciones originales, reduciendo las utilidades proyectadas o posiblemente tornando antieconómico el proyecto; los índices de ocupación pueden no resultar suficientes para que el proyecto sea rentable; los compradores de las unidades residenciales pueden no pagar los saldos pendientes, afectando la capacidad de la Compañía de financiar el proyecto; la construcción puede no finalizar en el plazo previsto, ocasionando así mayores gastos y multas por entrega tardía; y riesgos relativos a la obtención de todos los permisos o autorizaciones sobre planeamiento, uso del terreno y otros permisos y autorizaciones exigidos. Todos estos factores pueden tener un efecto negativo significativo sobre la situación financiera, patrimonial y los resultados de las operaciones de la Compañía.

La Compañía depende de contratistas externos independientes para la provisión de un amplio espectro de servicios de construcción.

La Compañía celebra acuerdos con contratistas externos independientes que le brindan servicios de construcción y construyen las propiedades que ésta desarrolla. La Compañía procura seleccionar contratistas acreditados y confiables que en el pasado hayan llevado a cabo sus tareas en forma diligente y en debido tiempo y cuyas labores son supervisadas de cerca por la Compañía. Estos terceros pueden enfrentar problemas que requieran que la Compañía brinde recursos adicionales para finalizar sus obras. La Compañía garantiza todas sus propiedades contra determinados defectos de construcción por un período máximo de diez años dependiendo del tipo de defecto de que se trate. Si un contratista brinda servicios defectuosos a la Compañía que provocan daños estructurales a la propiedad, la Compañía será responsable por dichos daños y, de conformidad con la garantía brindada, estará obligada a reparar la propiedad. La Compañía no puede garantizar que en el futuro los servicios brindados por los contratistas contratados por ésta resulten satisfactorios para la Compañía o sean provistos a tiempo. Tampoco puede garantizar que no será responsable por los defectos de construcción generados por sus contratistas que causen daños a la propiedad. Asimismo, los contratistas contratados por la Compañía pueden atravesar dificultades financieras que les impidan finalizar sus obras, circunstancia que podría dar lugar a que la Compañía deba asumir la responsabilidad de dar cumplimiento a las obligaciones del contratista frente a sus empleados que realizan tareas en los proyectos de la Compañía.

La falta de demanda de preventas para los proyectos de construcción residenciales de la Compañía puede afectar negativamente su desempeño financiero.

En general, la Compañía ha financiado sus proyectos de construcción residenciales a través de la venta de las unidades. La venta de unidades brinda a la Compañía los fondos para financiar desarrollos, que posteriormente son reembolsados a través de la entrega de unidades terminadas a los clientes. La falta de demanda de preventas de futuros desarrollos residenciales de la Compañía podría afectar negativamente su situación financiera y los resultados de sus operaciones.

La Compañía depende del equipo de gerencia, sus empleados clave, y en particular de su CEO y Presidente del Directorio, el Sr. Edgardo Khafif.

El desempeño financiero de la Compañía depende en gran medida de los continuos esfuerzos del equipo de gerencia superior de la Compañía y otros empleados clave de ésta, en particular, de los esfuerzos del Sr. Edgardo Khafif, CEO y Presidente del Directorio, quien desempeña un rol preponderante para la determinación de las estrategias a largo plazo de la Compañía, y toma importantes decisiones comerciales. La pérdida o interrupción en el suministro de servicios y experiencia de la gerencia superior u otros empleados clave de la Compañía podrían tener un efecto adverso significativo sobre el negocio, situación financiera y resultados de las operaciones de la Compañía.

Los procesos de ejecuciones judiciales en Argentina tienden a ser lentos.

Las normas de procedimiento en lo civil de Argentina permiten a los propietarios la interposición de un juicio ejecutivo, o procedimiento sumario, para el cobro de los alquileres impagos y a entablar un juicio especial para el desalojo de locatarios. Sin embargo, los lentos procesos judiciales y un gran número de reclamos han generado históricamente significativas demoras en los juicios que generalmente demoran entre seis y dieciocho meses cuando se reclama el pago de cánones locativos y uno a dos años en el caso de juicios de desalojo. Si la Compañía iniciara un juicio ejecutivo en el futuro, la demora y los gastos inherentes a éste pueden afectar negativamente los resultados de sus operaciones.

La Compañía enfrenta riesgos asociados con la adquisición de inmuebles.

La Compañía ha adquirido inmuebles y tiene la intención de continuar adquiriendo otros en el futuro. Aunque la Compañía cree que las compras realizadas en el pasado incrementaron y aquellas que realice en el futuro continuarán incrementando el resultado de sus operaciones, el éxito de dichas operaciones está sujeto a incertidumbres, entre las cuales se pueden mencionar los siguientes riesgos:

- podría no obtenerse financiamiento para las adquisiciones, o el financiamiento obtenido podría no tener términos favorables;
- los terrenos que compre podrían no resultar apropiados para los desarrollos planeados debido a condiciones del suelo, condiciones subterráneas o cuestiones ambientales o podrían no producir o arrojar el rendimiento proyectado;
- el costo real de reemplazar una propiedad o de desarrollar nuevos proyectos en los terrenos adquiridos podría ser mayor al estimado; y
- podría verse imposibilitada de integrar eficientemente las propiedades adquiridas en la organización de la Compañía y de manejar nuevas propiedades de una manera que le permita obtener reducciones de costos y sinergias.

La compra de terrenos puede derivar en obligaciones desconocidas.

Las propiedades que el Grupo adquiera pueden estar sujetas a obligaciones desconocidas por las que podría no tener recurso, o únicamente un recurso limitado, contra los propietarios anteriores. En consecuencia, si se determina que el Grupo está sujeta a obligaciones basados en el derecho de propiedad, ello podrá perjudicar su situación financiera y los resultados de sus operaciones. Las obligaciones desconocidas relacionadas con la adquisición de propiedades pueden incluir:

- obligaciones por tareas de remediación de pasivos ocultos ambientales o daños derivados de aquellos; y
- obligaciones incurridas en el giro ordinario de los negocios, tales como impuestos, obligaciones administrativas o gubernamentales no informados y otros pasivos referentes a los vehículos o compañías a través de las cuales se detentan dichas propiedades.

De no existir un reclamo específico, el Grupo no puede cuantificar el eventual impacto de estas obligaciones, las cuales no han sido previstas en sus Estados Financieros.

La Compañía no cuenta con cobertura de seguros para algunos siniestros que pueden producirse y determinados tipos de cobertura de seguros pueden tornarse excesivamente costosos.

Actualmente la Compañía cuenta con pólizas de seguro que cubren riesgos potenciales como responsabilidad civil, incendios, lucro cesante, inundaciones, incluyendo cobertura extendida y pérdidas por alquileres sobre todas sus propiedades. A la fecha, la Compañía no contrata coberturas de seguros que cubran eventuales riesgos ambientales. Si bien considera que las especificaciones de las pólizas y los límites asegurados son en general los habituales, hay ciertos tipos de pérdidas, tales como los reclamos en virtud de contratos de locación y de otra índole, y las originadas en terrorismo y actos de guerra que en general no están aseguradas. Si se produjera una pérdida que no está asegurada o que excediera los límites asegurados, la Compañía podría perder la totalidad o una parte del capital que ha invertido en una propiedad, así como los ingresos futuros previstos provenientes de la propiedad relacionada. En ese supuesto, podría no obstante seguir estando obligada en virtud de cualquier deuda hipotecaria u otras obligaciones financieras relacionadas con la propiedad. La Compañía no puede garantizar que en el futuro no se producirán pérdidas que superen los límites asegurados. Si alguna de las propiedades experimentara un daño significativo, ello podría afectar sus operaciones, lo que a su vez podría diferir u ocasionar una pérdida de ingresos y generar gastos de reparación o reconstrucción de la propiedad. Asimismo, no se contratan seguros de vida o incapacidad para los empleados clave de la Compañía, lo cual podría generar un efecto adverso en nuestra situación financiera patrimonial y los resultados de nuestras operaciones.

Por otra parte, la Compañía no puede asegurar que podrá renovar la cobertura de los seguros por un monto suficiente o a precios razonables. Las compañías de seguros pueden dejar de ofrecer cobertura contra ciertos tipos de pérdidas, tales como aquellas derivadas de actos terroristas y de la

contaminación causada por moho, o en caso de ofrecerla, los costos de estos tipos de seguro pueden ser excesivamente costosos.

El negocio de la Compañía se encuentra sujeto a extensas regulaciones e imposiciones fiscales y pueden imponerse regulaciones adicionales en el futuro.

Las actividades de la Compañía están sujetas a leyes nacionales, provinciales y municipales y a regulaciones, autorizaciones y permisos requeridos en Argentina respecto de la construcción, urbanísticos, uso del terreno, protección ambiental, preservación de lugares históricos, defensa del consumidor y otros requisitos, los cuales podrían afectar la capacidad de la Compañía de adquirir terrenos y desarrollar proyectos. Asimismo, las empresas del sector están sujetas a variaciones en las alícuotas fiscales y cambios en los regímenes impositivos, incluyendo la creación de nuevos impuestos.

La Compañía debe obtener permisos y autorizaciones ante diferentes autoridades gubernamentales con el objeto de llevar a cabo sus proyectos. Los terrenos donde la Compañía planea desarrollar sus proyectos pueden no tener los permisos y autorizaciones de uso, construcción, ocupación y otros permisos públicos y autorizaciones requeridos para el desarrollo de los proyectos. La Compañía no puede asegurar que obtendrá todos los permisos y autorizaciones necesarios o que su otorgamiento no se verá demorado, y podrá verse forzada a modificar los proyectos o a abandonarlos, lo cual puede afectar su situación financiera. Adicionalmente, la situación financiera de la Compañía podría verse seriamente afectada si la concesión de permisos de construcción es suspendida o si se sancionan leyes que restrinjan sus proyectos de desarrollos inmobiliarios. El mantenimiento de los permisos y autorizaciones puede resultar costoso. En caso de incumplimiento de dichas leyes, regulaciones, permisos y autorizaciones, la Compañía podría sufrir multas, suspensiones de proyectos, cancelación de permisos y revocación de autorizaciones. En los últimos años, existieron casos de acciones de clase exitosas y juicios similares iniciados por organizaciones no gubernamentales con el objetivo de impedir la construcción de nuevos desarrollos en algunas zonas de la Ciudad de Buenos Aires basados en fundamentos ambientales. Si cualquiera de los proyectos de la Compañía fuera objeto de estos reclamos, la situación financiera, patrimonial y los resultados de las operaciones podrían verse adversamente afectados.

Por otra parte, los cambios futuros en las leyes y regulaciones también podrían afectar negativamente la situación financiera, patrimonial y el resultado de las operaciones de la Compañía. En el pasado, el gobierno argentino adoptó reglamentaciones que congelaban los precios de las locaciones, concedían prórrogas de los plazos de las locaciones y prohibían los desalojos a causa de falta de pago o de extinción de los contratos. Si bien la política actual desalienta la intervención gubernamental en los contratos de locación, la Compañía no puede asegurar que el poder legislativo de Argentina no impondrá normas adicionales en el futuro.

Los contratos de locación de la Compañía están sujetos a restricciones bajo las leyes argentinas y la situación económica del país.

En virtud de la Ley N° 26.994, sancionada por el Congreso de la Nación el 1° de octubre de 2014, el 1° de agosto de 2015 comenzó a regir el Código Civil y Comercial de la Nación y los contratos de locación de la Compañía están sujetos a lo allí dispuesto. El Código Civil y Comercial derogó la Ley de Locaciones Urbanas N° 23.091 y, aunque el Código Civil y Comercial está basado en dicha normativa, modifica ciertas cuestiones importantes en relación con las locaciones.

Luego, lo normado por el Código Civil y Comercial fue modificado por la Ley de Alquileres, publicada en el Boletín Oficial el 30 de junio de 2020. La Ley de Alquileres modificaba, entre otras cosas: (i) el registro de los contratos de locación; (ii) el plazo mínimo de locación; (iii) las garantías que debe brindar el locatario; (iv) los ajustes del precio de alquiler; (v) en qué parte recae la obligación del pago de expensas comunes extraordinarias; (f) la forma de intermediación en la locación de inmuebles; y (g) la resolución de conflictos derivados de un contrato de locación. La Ley de Alquileres fue, asimismo, modificada por la Ley N°27.737, que entre otras cosas establece que se podrán actualizar los valores locativos con la periodicidad que pacten las partes, pero en intervalos no inferiores a seis meses y modifica el coeficiente de actualización.

Sin embargo, con la entrada en vigor del DNU 70 se derogó la Ley de Alquileres y se modificaron ciertos artículos del Código Civil y Comercial que norman los contratos de locación.

Actualmente, las partes pueden pactar libremente el plazo de duración del contrato de locación, no estableciendo un mínimo, pero en caso de que no se haya establecido plazo, (i) en los casos de locación temporal, se estará al que establezcan los usos y costumbres del lugar donde se asiente el inmueble locado; (ii) en los contratos de locación con destino a vivienda permanente será de dos (2) años y (iii) para los restantes destinos será de tres (3) años. El plazo máximo sigue siendo de veinte años para locaciones residenciales y cincuenta años para contratos de locación con otros fines.

Asimismo, el DNU 70 establece que los alquileres podrán establecerse en moneda de curso legal o en moneda extranjera, al libre arbitrio de las partes y estas podrán pactar el ajuste del valor de los alquileres mediante cualquier índice, no aplicándose la prohibición de indexar o actualizar del art. 10 de la Ley N°23.928.

Mediante el DNU 70 se establece que el locatario podrá, en cualquier momento, resolver la contratación abonando el equivalente al diez por ciento (10%) del saldo del canon locativo futuro, calculado desde la fecha de la notificación de la rescisión hasta la fecha de finalización pactada en el contrato.

El DNU 70 también modifica el régimen aplicable a las cláusulas contractuales que estipulan obligaciones de pago en moneda extranjera disponiendo que las partes pueden pactar libremente la moneda que regirá sus obligaciones, así sea o no de curso legal, liberándose el deudor entregando las cantidades comprometidas en la moneda pactada.

No podemos predecir si las modificaciones introducidas por el DNU 70 afectarán negativamente la ejecución o negociación de ciertos contratos de locación de la Compañía con futuros locatarios o aquellos vigentes actualmente.

En tal sentido, según el informe publicado por la firma “Cushman & Wakefield” correspondiente al primer trimestre de 2026, el mercado de oficinas clase A mostró una actividad moderada en el inicio del año. La absorción neta alcanzó los 3.999 m², lo que representa una desaceleración respecto del cuarto trimestre de 2025, en línea con la estacionalidad habitual de menor actividad a comienzos de año. El área Non CBD lideró la absorción neta con 1.943 m² en Libertador CABA, seguido por 1.375 m² en el Corredor Panamericana y Puerto Madero con 1.000 m². Por su parte, el precio promedio de alquiler se ubicó en USD 23,2/m²/mes, prácticamente estable respecto del período anterior. La tasa de vacancia se ubicó en 17,7%, lo que representa una disminución respecto del promedio de 2025 (18,3%) y se mantiene sin cambios significativos frente al trimestre anterior (17,5%). Esta dinámica refleja un mercado que se mantiene en terreno positivo, con la demanda concentrada en corredores específicos.

Durante el primer trimestre de 2026 no se incorporaron nuevos metros cuadrados al inventario, tras la entrega de superficie registrada en 2025, principalmente en los submercados de Palermo y Corredor Panamericana. La cantidad de metros en construcción se mantiene en niveles históricamente bajos, con 135.558 m² en etapa de proyecto y 129.399 m² en obra. A nivel de submercados, Zona Dot presenta el valor de vacancia más bajo (4,0%), mientras que el Corredor Panamericana (30,6%) y Palermo (33,6%) concentran los niveles más elevados, asociados a superficie recientemente incorporada que aún se encuentra en proceso de absorción. Aún persiste un volumen relevante de superficie disponible que deberá ser absorbido para alcanzar niveles de vacancia más bajos, y las grandes superficies disponibles se concentran principalmente en zonas como el Corredor Panamericana, donde se entregaron proyectos recientes.

En tal sentido, y sin perjuicio de las citadas perspectivas de recuperación y crecimiento para el sector inmobiliario en general y para el mercado de las oficinas en particular, no podemos predecir si efectivamente las condiciones económicas del país permitirán que el mercado inmobiliario crezca a los niveles esperados. Si la economía argentina no logra superar su desbalance macroeconómico actual (el cual limita la sostenibilidad del crecimiento), ello podría limitar y hasta incluso disminuir la demanda de alquiler de los inmuebles que la Sociedad ofrece y, consecuentemente, nuestra situación financiera y los resultados de las operaciones.

El Grupo podría ser responsable de vicios en sus edificios.

Como desarrolladora inmobiliaria en Argentina, el Grupo es responsable de la calidad de su trabajo y del trabajo de sus contratistas (i) generalmente por un período de 3 años a partir de la entrega del inmueble a los clientes, y (ii) en el caso de vicios ocultos, por un período de sesenta (60) días desde la fecha en que el cliente descubre dicho vicio oculto. El Grupo no constituye provisiones para dichos pasivos contingentes. El Código Civil y Comercial redujo los períodos de prescripción de estas responsabilidades de diez a tres años con posterioridad al momento en que se le entrega la propiedad al cliente. Sin perjuicio de ello, y de conformidad con lo establecido por el artículo 1.275 del Código Civil y Comercial, la Compañía es responsable por un período de 10 años desde aceptada la obra por defectos en la construcción que pueden afectar la seguridad estructural del edificio o que tornen al proyecto totalmente inadecuado para su fin.

De no existir un reclamo específico, el Grupo no puede cuantificar el monto potencial de estas responsabilidades y no ha efectuado provisiones en relación con ello en sus Estados Financieros. Si se exigiera que el Grupo subsane algún defecto en las obras cumplidas, ello podría afectar en forma negativa su situación financiera, patrimonial o los resultados de sus operaciones.

Una mayor competencia en el negocio inmobiliario en Argentina podría afectar los resultados de las operaciones del Grupo.

La mayoría de las propiedades del Grupo están ubicadas en la Ciudad de Buenos Aires. Existen numerosos edificios de oficinas, comerciales y residenciales en esta área urbana que podrían afectar la capacidad del Grupo de alquilar o vender sus propiedades y el precio de arrendamiento o de venta de dichas propiedades.

Históricamente, en Argentina han existido relativamente pocas empresas desarrolladoras de proyectos comerciales y residenciales que compitan con el Grupo en los segmentos del mercado de compra de terrenos, recursos financieros y potenciales clientes. En la medida en que nuestros competidores, en particular, empresas desarrolladoras internacionales, se encuentren en condiciones de adquirir y desarrollar propiedades adecuadas como consecuencia de contar con mayores recursos financieros o por otros motivos, la actividad comercial del Grupo podría verse perjudicada. El mercado inmobiliario argentino se está volviendo cada vez más competitivo y no tiene barreras significativas de ingreso que restrinjan el acceso al mercado de nuevos competidores. Entre los principales factores competitivos en la actividad del desarrollo inmobiliario se incluyen: disponibilidad y ubicación de los terrenos, precio, financiamiento, diseño, calidad y reputación, y asociaciones con otros desarrolladores. Varios desarrolladores de proyectos comerciales y residenciales y empresas de servicios inmobiliarios compiten con la Compañía en la búsqueda de terrenos para comprar, recursos financieros para desarrollos y potenciales compradores y locatarios. Otras empresas, incluidos joint ventures entre sociedades extranjeras y argentinas, han adquirido una creciente participación en el negocio inmobiliario en Argentina, aumentando aún más la competencia.

En la medida en que uno o más competidores puedan adquirir y desarrollar propiedades atractivas, como resultado de mayores recursos financieros o por otros motivos, el negocio del Grupo podría verse significativa y adversamente afectado. Si el Grupo no pudiera hacer frente a tales presiones tan pronto como sus competidores, o si aumentara el nivel de competencia, la situación financiera patrimonial y los resultados de las operaciones del Grupo podrían verse adversamente afectados.

La diversificación de la base de producto del Grupo en segmentos de ingresos medio-altos y otros segmentos en los que se decida participar en el futuro podrá exponer al Grupo a una mayor competencia, lo cual podrá reducir su rentabilidad y tener un efecto negativo sobre la situación financiera patrimonial y los resultados de sus operaciones.

La conflictividad gremial puede afectar negativamente las operaciones de la Compañía.

La Argentina tiene una larga historia de conflictividad gremial. En el caso de que los empleados de los contratistas de la Compañía realicen huelgas, ésta podría verse obligada a reducir o interrumpir sus operaciones.

La Compañía podrá estar sujeta a ciertas obligaciones laborales y previsionales vinculadas con sus contratistas.

De conformidad con la legislación argentina, puede determinarse que los comitentes son solidariamente responsables con sus contratistas por las obligaciones laborales y previsionales de estos últimos y por accidentes sufridos por los empleados de los contratistas.

En particular, las normas laborales argentinas prevén, en términos generales, que los comitentes serán solidariamente responsables junto con sus contratistas si un tribunal determina que las tareas prestadas por los empleados del contratista son las que generalmente prestan los empleados del comitente y se vinculan específicamente con las principales actividades del comitente. En consecuencia, si surgiera algún conflicto entre los empleados de un contratista y dicho contratista contratado por la Compañía, dichos empleados podrían accionar contra la Compañía para hacer valer sus reclamos contra el contratista. En tal caso, un tribunal podrá dictaminar que la Compañía y el contratista son solidariamente responsables por dichos reclamos.

Sin perjuicio de que en el pasado la Compañía no ha sido objeto de litigios significativos iniciados por empleados de contratistas, no puede garantizarse que en el futuro la Compañía no será objeto de ningún reclamo significativo vinculado con las obligaciones laborales y previsionales de sus contratistas que pudiera afectar negativamente su situación financiera y los resultados de sus operaciones.

La Compañía podría verse perjudicada por litigios o reclamos relacionados con la venta de sus edificios residenciales o contratos de locación de oficinas.

La Compañía podría verse perjudicada por litigios y reclamos iniciados por sus clientes relativos a la calidad o la venta de sus edificios residenciales o contratos de locación de oficinas. Dichos litigios y reclamos podrían afectar la reputación y la imagen de la marca de la Compañía, como asimismo causar un efecto negativo en sus operaciones.

En Argentina, el Grupo se encuentra geográficamente concentrada en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, es dueña de un número limitado de propiedades y se encuentra expuesta a un número pequeño de locatarios.

En Argentina, el Grupo realiza negocios en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Todos sus proyectos residenciales han sido desarrollados en el pasado y todos sus proyectos actuales se encuentran localizados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Adicionalmente, todos los edificios comerciales y de oficinas destinados a alquiler del Grupo en Argentina se encuentran localizados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Como resultado de la concentración geográfica, las operaciones en Argentina se encuentran sujetas a riesgos macroeconómicos, políticos, regulatorios y otros riesgos que afectan la actividad inmobiliaria en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Además, la actual cartera del Grupo en Argentina está concentrada en el segmento de alquiler de oficinas y tiene una gran exposición a un pequeño número de locatarios de los cuales deriva una parte sustancial de sus ingresos por arrendamientos. El Grupo podría no ser capaz de renovar los arrendamientos con sus principales clientes, lo que puede afectar el negocio, la situación financiera patrimonial y los resultados de sus operaciones.

En Argentina, el Grupo es dueña de tres edificios más un piso en un cuarto edificio y de dos terrenos en el que planea construir edificios de oficinas comerciales. Pese a que el Grupo mantiene pólizas de seguros que cubren los riesgos habituales de todas sus propiedades, existen cierto tipo de pérdidas que generalmente no se encuentran aseguradas. Si cualquiera de sus edificios o propiedades es dañado significativamente, por ejemplo, a causa de inundaciones o ataques terroristas, el negocio, la situación financiera, patrimonial y los resultados de sus operaciones pueden verse significativa y adversamente afectados.

Riesgos relacionados con las Obligaciones Negociables

Puede no existir un mercado de negociación para las Obligaciones Negociables.

Cada Clase y/o Serie de Obligaciones Negociables emitidas bajo el Programa constituirá una nueva emisión de títulos sin mercado de negociación establecido y sin antecedentes de negociación previos. El Grupo no puede garantizar a los inversores el desarrollo futuro de un mercado para las Obligaciones

Negociables, la capacidad de los tenedores de vender sus Obligaciones Negociables o el precio al que los tenedores podrán vender sus Obligaciones Negociables.

Asimismo, la liquidez y el mercado de negociación de las Obligaciones Negociables pueden verse adversamente afectados por cambios en las tasas de interés, reducciones y volatilidad del mercado respecto de títulos similares, incluyendo reducciones y volatilidad en los mercados de títulos de otros emisores privados de mercados emergentes, y la falta de satisfacción de las expectativas de los analistas o inversores de los títulos respecto del resultado operativo del Grupo en uno o más períodos futuros.

En caso de desarrollarse un mercado para las Obligaciones Negociables, éstas podrían ser negociadas a precios mayores o menores que el precio de oferta inicial, dependiendo de varios factores, algunos de los cuales se encuentran fuera de nuestro control. El organizador no tiene la intención de crear un mercado para las Obligaciones Negociables. A menos que el Suplemento de Prospecto de una oferta particular de Obligaciones Negociables establezca lo contrario, debe reconocerse que el organizador no estará obligado a crear un mercado para las Obligaciones Negociables y que toda actividad de creación de mercado puede ser interrumpida en cualquier momento sin notificación previa y a exclusivo criterio del organizador.

Las Obligaciones Negociables están sujetas a ciertas restricciones a la transferencia.

Las Obligaciones Negociables se ofrecen en virtud de una exención de registro de la Ley N°24.587 (la “Ley de Títulos Valores”). En consecuencia, las Obligaciones Negociables podrán ser transferidas o revendidas sólo en una operación inscripta bajo la Ley de Títulos Valores o exenta de los requerimientos de registro que impone esta ley y dando cumplimiento a toda otra normativa de títulos valores aplicable. Se recomienda a los posibles inversores consultar con sus asesores legales o financieros respecto a las restricciones a la transferencia aplicables a las Obligaciones Negociables.

La emisión de Obligaciones Negociables bajo el Programa en UVA podría verse cuestionada.

El PEN puede emitir Decretos de Necesidad y Urgencia (“DNU”) de acuerdo con, y sujeto a, las limitaciones previstas en el artículo 99, inciso 3 de la Constitución Nacional. Conforme lo dispuesto por la Ley N°26.122, la Comisión Bicameral Permanente debe expedirse acerca de la validez o invalidez de los DNU, pronunciándose sobre la adecuación de estos a los requisitos formales y sustanciales establecidos constitucionalmente para su dictado, y elevar el dictamen al plenario de cada Cámara Legislativa para su expreso tratamiento. En consecuencia, los DNU son plenamente válidos en tanto no se produzca su rechazo expreso por ambas cámaras legislativas. A la fecha del presente Prospecto, la Comisión Bicameral Permanente no ha emitido dictamen sobre la validez o invalidez del DNU N°146/2017 (el “DNU 146”).

Las Obligaciones Negociables podrán estar denominadas en UVA, y en su caso, serán emitidas en el marco del DNU 146, que estableció que los valores negociables con o sin oferta pública por plazos no inferiores a dos años, están exceptuados de lo dispuesto en los artículos 7 y 10 de la Ley N°23.928 que prohíbe la actualización monetaria o indexación. En caso de que el DNU 146 fuese rechazado por ambas cámaras legislativas según se detalla más arriba, o por cualquier motivo se deje sin efecto o no se reconozca como válido, dicha circunstancia podría afectar la validez de la actualización de las Obligaciones Negociables sobre la base de actualizar el valor de las mismas por el CER y denominarlas en UVA.

Por otro lado, en caso de que de conformidad con los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables resultare aplicable un índice sustituto en reemplazo de las UVA, dicho índice sustituto podrá ser aplicado en la medida que ello esté permitido por la normativa vigente, y, de aplicarse, podría resultar en un valor distinto del que hubiera resultado en caso de la aplicación de las UVA.

Asimismo, se deja expresado que la emisión de Obligaciones Negociables denominadas en UVA se trata de una operación ajustable por un índice que refleja la evolución de los precios, que el referido ajuste actualmente se calcula a través del CER y se expresa en UVAs, cuyo valor diario se publica

actualmente en el sitio del BCRA, y que los efectos de la inflación o evolución de los precios tendrán correlación en las sumas adeudadas por la Emisora.

En el futuro estos índices pueden variar tanto en su contenido como en su forma de cálculo, lo que podrá incidir en la forma de ajustar las sumas adeudadas por el Grupo, y también el monto de intereses a pagar ya que se calcularán sobre un importe que se ajusta en su valor. En tal sentido, los procesos inflacionarios de la Argentina a lo largo del tiempo muestran que es posible que la inflación alcance niveles elevados.

El Grupo puede incurrir en deudas adicionales de igual rango que las Obligaciones Negociables o deudas garantizadas, lo que podría profundizar aún más los riesgos de endeudamiento de la Compañía.

Los términos del contrato de fideicomiso que rige las Obligaciones Negociables permiten a la Compañía (y a cualquiera de sus futuras subsidiarias restringidas) incurrir en el futuro en ciertas deudas adicionales de igual rango que las Obligaciones Negociables y ciertas deudas garantizadas. Si el Grupo incurre en deuda adicional con rango igual y proporcional a las Obligaciones Negociables, los acreedores de dicha deuda tendrán derecho a participar proporcionalmente junto con los tenedores de las obligaciones negociables en la distribución de los fondos resultantes de cualquier procedimiento concursal, de liquidación, reorganización, disolución u otro proceso de liquidación del Grupo sujeto al cumplimiento de ciertas limitaciones de deuda. El Grupo también puede incurrir en deuda adicional de vencimiento anterior a las obligaciones negociables. Esto puede resultar en una disminución de los fondos pagados al público inversor. Sujeto a ciertas limitaciones, la Compañía también tiene la capacidad de incurrir en deuda garantizada, y dicha deuda estaría efectivamente subordinada a las Obligaciones Negociables con el alcance del valor de los activos que garantizan la deuda. Dicha deuda adicional podría exacerbar aún más los riesgos de endeudamiento del Grupo.

El endeudamiento del Grupo y las restricciones en los documentos que rigen el endeudamiento pueden tener importantes consecuencias negativas para el público inversor. Asimismo, la incapacidad actual o inminente del Grupo de pagar sus deudas a su vencimiento podría derivar en la insolvencia del Grupo.

Las Obligaciones Negociables están efectivamente subordinadas a ciertas deudas con privilegio previsto por ley.

El Grupo ofrece Obligaciones Negociables con garantía común sobre su patrimonio. Conforme a la ley de quiebras de Argentina, las obligaciones bajo las Obligaciones Negociables están subordinadas a ciertos privilegios legales. En caso de liquidación, tales créditos con privilegios legales, incluyendo, a título ilustrativo, créditos laborales, créditos derivados de obligaciones garantizadas, pagos de aportes previsionales, impuestos y gastos causídicos, tendrán preferencia sobre otros créditos, incluyendo los créditos de cualquier persona que invierta en las Obligaciones Negociables. Si existieran activos remanentes luego del pago a los acreedores privilegiados, podrían ser insuficientes para satisfacer los créditos de los tenedores de las Obligaciones Negociables con garantía común sobre su patrimonio y de cualquier otra deuda con garantía común sobre su patrimonio, entre ellos los acreedores comerciales, que tienen igual rango de prioridad que los tenedores de las Obligaciones Negociables.

Podríamos rescatar las Obligaciones Negociables antes de su vencimiento.

Según se establezca en cada Suplemento de Prospecto, las Obligaciones Negociables de cualquier Clase y/o Serie podrían ser rescatadas a opción de la Emisora total o parcialmente, en la fecha, con el aviso previo y al precio que al efecto se establezca en el Suplemento de Prospecto respectivo, debiéndose preservar la igualdad de trato entre los tenedores. En consecuencia, un inversor podría no

ser capaz de reinvertir el producido del rescate en un título comparable a una tasa de interés efectiva tan alta como la aplicable a las Obligaciones Negociables rescatadas.

Los contratos de fideicomiso relacionados a las Obligaciones Negociables Existentes imponen restricciones operativas y financieras significativas que podrían impedirle al Grupo capitalizar oportunidades de negocios.

Los contratos de fideicomiso relacionados a las Obligaciones Negociables Existentes (conforme dicho término se define más adelante) le imponen al Grupo significativas restricciones operativas y financieras. Estas restricciones limitan la capacidad del Grupo de, entre otras cosas:

- incurrir en endeudamiento adicional;
- pagar dividendos y realizar otros pagos restringidos;
- establecer limitaciones a los dividendos y otros pagos por parte de las subsidiarias restringidas del Grupo;
- incurrir en gravámenes;
- realizar ciertas inversiones;
- vender activos fuera del giro ordinario de los negocios;
- realizar operaciones con afiliadas; y
- celebrar fusiones o absorciones o transferir la totalidad o una parte sustancial de los activos del Grupo.

Estas restricciones podrían limitar la capacidad del Grupo de aprovechar oportunidades de crecimiento atractivas para sus negocios que no estén previstas en este momento, especialmente si el Grupo se ve impedido de obtener financiamiento para inversiones o para aprovechar estas oportunidades.

Podrá resultar complejo para los tenedores de Obligaciones Negociables hacer valer sus reclamos por responsabilidad civil contra el Grupo o sus directores, funcionarios y síndicos.

El Grupo se encuentra constituido conforme al derecho argentino y su domicilio social se encuentra en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina. La mayoría de sus directores, funcionarios y síndicos, así como algunos de los expertos mencionados en el presente Prospecto, residen fuera de los Estados Unidos. Asimismo, más de la mitad de los activos del Grupo se encuentran fuera del territorio de los Estados Unidos. Por ende, podrá resultar complejo para los tenedores de Obligaciones Negociables emplazar a dichas personas en los Estados Unidos o ejecutar sentencias contra la Compañía o contra ellas (para lo cual es requisito previo dar cumplimiento a los artículos 517 al 519 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, incluso la condición de que dichas sentencias no transgredan el orden público de la Nación, según la determinación de un tribunal argentino), incluyendo cualquier acción fundada en responsabilidad civil bajo las leyes federales de títulos valores de los Estados Unidos. Sobre la base de la opinión de nuestros asesores legales argentinos, no existen dudas acerca de la exigibilidad contra la Compañía o dichas personas en Argentina, ya sea en acciones originarias o en acciones mediante las cuales se procure obtener la ejecución de sentencias dictadas por tribunales estadounidenses, de responsabilidad basada exclusivamente en las leyes federales de títulos valores de los Estados Unidos o en las leyes de otras jurisdicciones.

En caso de concurso preventivo o acuerdo preventivo extrajudicial, los tenedores de las Obligaciones Negociables a emitirse bajo el Programa emitirán su voto en forma diferente a los demás acreedores quirografarios.

En caso que el Grupo se encontrare sujeto a concurso preventivo o acuerdo preventivo extrajudicial y/o un proceso similar, las normas argentinas vigentes que regulan las Obligaciones Negociables a emitirse bajo el Programa (incluyendo, sin limitación, las disposiciones de la Ley de Obligaciones Negociables) estarán sujetas a las disposiciones previstas por la Ley de Concursos y Quiebras, y

demás normas aplicables a procesos de reestructuración empresariales y, consecuentemente, algunas disposiciones de las Obligaciones Negociables no se aplicarán.

La normativa de la Ley de Concursos y Quiebras establece un procedimiento de votación diferencial al de los restantes acreedores quirografarios a los efectos del cómputo de las mayorías requeridas (las cuales exigen mayoría absoluta de acreedores que representen 2/3 partes del capital quirografario). Conforme este sistema, el poder de negociación de los tenedores de las Obligaciones Negociables puede ser significativamente menor al de los demás acreedores financieros de la Compañía en caso de un proceso concursal.

En adición a ello, ciertos precedentes jurisprudenciales han sostenido que aquellos tenedores de las Obligaciones Negociables que no asistan a la asamblea para expresar su voto o que se abstengan de votar, no serán computados a los efectos de los cálculos que corresponden realizar para determinar las mayorías requeridas para aprobar un acuerdo concursal. Por ende, el poder de negociación de los tenedores de las Obligaciones Negociables con relación al de los restantes acreedores financieros y comerciales puede verse disminuido.

No puede garantizarse que las sociedades calificadoras no bajarán, suspenderán o retirarán las calificaciones de riesgo de las Obligaciones Negociables.

Las calificaciones de riesgo de las Obligaciones Negociables podrán cambiar luego de la emisión. Dichas calificaciones son de alcance limitado y no abordan todos los riesgos significativos relacionados con la inversión en las Obligaciones Negociables, sino que reflejan únicamente las opiniones de las sociedades calificadoras al momento de su asignación. Puede obtenerse una explicación sobre la significancia de dichas calificaciones consultando a las sociedades calificadoras.

Las calificaciones en moneda extranjera asignadas por agencias calificadoras de riesgos contemplan el riesgo incremental que implica la exposición a las variaciones de tipo de cambio, las potenciales restricciones regulatorias para el acceso a la adquisición de divisas para el pago de deudas y el contexto macroeconómico actual con las correspondientes expectativas en relación con la disponibilidad de divisas durante el plazo de vigencia de las obligaciones calificadas. Al analizar estos riesgos incrementales en relación con las calificaciones en moneda local, también se contempla la existencia de posibles mitigantes como la disponibilidad de recursos del emisor, niveles de cobertura a través de instrumentos derivados y/o por la naturaleza del tipo de ingresos y flujos de fondos que se correspondan con las obligaciones calificadas, como así también la existencia de cláusulas particulares y/o protecciones estructurales como garantías y fondos de reservas, emergentes de los documentos de cada instrumento de deuda en particular.

No es posible garantizar que dichas calificaciones de riesgo continuarán vigentes durante ningún plazo determinado o que las sociedades calificadoras no bajarán, suspenderán o retirarán dichas calificaciones, si a su criterio las circunstancias así lo ameritan. La baja, suspensión o retiro de dichas calificaciones puede tener un efecto adverso en el precio de mercado y la comerciabilidad de las Obligaciones Negociables.

Los acontecimientos de otros países pueden afectar negativamente el valor de mercado de las Obligaciones Negociables a emitirse bajo el Programa.

El precio de mercado de las Obligaciones Negociables a emitirse bajo el Programa puede verse negativamente afectado por acontecimientos en los mercados financieros internacionales y la situación económica mundial. Los mercados de valores de Argentina están influenciados en diversos grados por las condiciones económicas y de mercado de otros países, especialmente los de América Latina y otros mercados emergentes e independientes. Aunque las condiciones económicas son diferentes en cada país, la reacción de los inversores a los acontecimientos de un país puede afectar los títulos de emisoras de otros países, entre ellos Argentina. No es posible asegurar que el mercado de valores de emisoras argentinas no se verá afectado de forma negativa por los acontecimientos de otros países o que dichos acontecimientos no tendrán un impacto negativo sobre el valor de mercado de las Obligaciones Negociables. Por ejemplo, el aumento de las tasas de interés en un país desarrollado como Estados Unidos o un acontecimiento negativo en un mercado emergente o independiente puede

generar importantes salidas de capitales de Argentina y provocar una caída en el precio de negociación de las Obligaciones Negociables.

POLÍTICAS DE LA EMISORA

a) Políticas de Inversiones, de Financiamiento, Ambientales y Sociales

Políticas de Inversiones

En el mes de abril de 2017, la Sociedad decidió constituir como subsidiaria íntegramente controlada a RAGHSA REAL ESTATE LLC (en adelante, “RAGHSA RE”), para buscar oportunidades de bienes raíces en Nueva York, Estados Unidos. RAGHSA RE fue constituida y se rige por las normas del estado de Delaware, Estados Unidos. En la misma fecha, RAGHSA RE formó la subsidiaria PROPERTY 46 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, PROPERTY 46 LLC es titular del 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, Estados Unidos, por el precio total de USD 21.500.000.

La Sociedad realizó aportes de capital a RAGHSA RE por una suma total de USD 229.785.100, a fin de que la misma continúe expandiendo sus negocios en la Ciudad de Nueva York, Estados Unidos. Dichos aportes fueron realizados con fechas 10 y 17 de mayo y 13 de julio de 2017; 13 de mayo, 4, 17 y 20 de septiembre de 2019; 29 de mayo de 2020; 24 de noviembre de 2021; 1 de febrero de 2022; 24 de agosto y 29 de noviembre de 2022; 4 de mayo y 14 de septiembre de 2023.

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 One Union Square South Luxury Apartments, un inmueble de aproximadamente 19.300 m2 totales y 16.100 m2 rentables, compuesto por 239 unidades funcionales destinadas al alquiler residencial en la ciudad de Nueva York por un valor de USD 211.375.000. La adquisición del inmueble fue realizada a través de 1 USS GP LLC y 1 USS LP LLC, las subsidiarias de 1 USS HOLDINGS LLC, constituidas a tal efecto (las sociedades fueron constituidas y se rigen por las normas del estado de Delaware, Estados Unidos).

La Sociedad ha constituido aportes irrevocables con los cuales adquirió el 52% de las acciones emitidas por Argexon S.A., la cual 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 comercializó y construyó 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. En virtud de haberse cumplido con el cronograma de obra previsto, desde el mes de septiembre de 2020 Argexon S.A. comenzó a entregar a los promitentes compradores la posesión de los departamentos ya terminados del complejo Le Parc Torre III. A la fecha del presente Prospecto, las unidades del complejo Le Parc Torre III ya se han vendido en su totalidad. Con fecha 21 de agosto de 2024, la Sociedad vendió la totalidad de su participación societaria en Argexon S.A.

La Sociedad ha constituido aportes irrevocables con los cuales adquirió el 99,9% de las acciones emitidas por Le Parc PDE Torre IV S.R.L. Le Parc PDE Torre IV S.R.L. (empresa subsidiaria de RAGHSA S.A.) adquirió en diciembre de 2021 un terreno en la localidad de Punta del Este, departamento de Maldonado, República Oriental del Uruguay. Con fecha 19 de enero de 2023, la Sociedad vendió la totalidad de su participación societaria en Le Parc PDE Torre IV S.R.L.

Con fecha 2 de febrero de 2022, la Sociedad ha constituido la sociedad AdminSur S.A.U. El capital social es de Ps. 100.000 representado por 100.000 acciones de valor nominal Ps.1 cada una. La Sociedad suscribió e integró el 100% del capital, siendo el único accionista de AdminSur S.A.U.

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, Nueva York, Estados Unidos, por USD 13.974.811. La Sociedad firmó un contrato de locación con JOCO 46th BH LLC con finalización en el mes de diciembre de 2029.

Con fecha 13 de mayo de 2025, RAGHSA RE constituyó una nueva sociedad denominada PROPERTY 512 WEST 22 LLC, siendo RAGHSA RE su única accionista. La sociedad fue constituida y se rige por las normas del estado de Delaware, Estados Unidos. La Compañía adquirió un edificio de oficinas Clase A, destinado al mercado de renta, de aproximadamente 16.030 m² rentables, estratégicamente ubicado en 512 West 22nd Street, en la ciudad de Nueva York, por un valor de USD 205.000.000.

Políticas de Financiamiento

Programa de Emisión de Obligaciones Negociables por valor de hasta USD 500.000.000

El 29 de octubre de 2010, a través de la Resolución N° 16.441, la CNV aprobó el Programa, en virtud del cual la Compañía puede ofrecer Obligaciones Negociables por un valor total de hasta USD 250.000.000. El 25 de febrero de 2016, la CNV, por Resolución N° 17.979, aprobó una ampliación del plazo de vigencia del Programa.

El 18 de noviembre de 2010, el Directorio de la Compañía aprobó la emisión de la primera clase de obligaciones negociables en el marco del Programa por un total de USD 100.000.000 con una tasa anual del 8,5% (las "Obligaciones Negociables Clase 1"). Las Obligaciones Negociables Clase 1 se emitieron el 16 de febrero de 2011. Los intereses de las Obligaciones Negociables Clase 1 eran pagaderos los 16 de febrero y los 16 de agosto de cada año, a partir del 16 de agosto de 2011. El capital era pagadero en dos cuotas iguales. La primera de ellas se amortizó el 16 de febrero de 2016 y la segunda el 16 de febrero de 2017.

El 21 de mayo de 2015, el Directorio de la Compañía aprobó la emisión de la segunda clase de obligaciones negociables (las "Obligaciones Negociables Clase 2"), en el marco del Programa por un total de USD 100.000.000 con una tasa anual del 8,5%. Las Obligaciones Negociables Clase 2 fueron ofrecidas en suscripción en el marco de una oferta de canje de las Obligaciones Negociables Clase 1 aprobada por el Directorio de la Compañía con fecha 2 de junio de 2015 y anunciada al público inversor con fecha 4 de junio de 2015. Los tenedores del 57,888% del valor nominal de las Obligaciones Negociables Clase 1 aceptaron ingresar al canje, por lo tanto, el monto en circulación de las Obligaciones Negociables Clase 2 ascendió a USD 57.888.000. Los intereses de las Obligaciones Negociables Clase 2 eran pagaderos los 10 de enero y los 10 de julio de cada año, a partir del 10 de enero de 2016. El capital era pagadero en dos cuotas iguales. La primera de ellas se amortizó el 10 de julio de 2020 y la segunda el 10 de julio de 2021.

El 15 de diciembre de 2016, el Directorio de la Compañía aprobó la emisión de la tercera clase de obligaciones negociables bajo el Programa por un total de hasta USD 150.000.000 a una tasa anual de 7,25% (las "Obligaciones Negociables Clase 3"). La Compañía emitió la Serie I de las Obligaciones Negociables Clase 3 por un monto de USD 100.000.000 y, asimismo, dentro del marco de una oferta de canje de las Obligaciones Negociables Clase 2, emitió la Serie II de las Obligaciones Negociables Clase 3 (la "Oferta de Canje"). Previa a la Oferta de Canje, el monto en circulación de las Obligaciones Negociables Clase 2 ascendía a USD 57.888.000, de los cuales USD 18.971.000 se adhirieron a la Oferta de Canje suscribiendo USD 19.729.840 de las Obligaciones Negociables Clase 3. Los intereses de las Obligaciones Negociables Clase 3 eran pagaderos en forma semestral el 21 de marzo y 21 de septiembre de cada año, comenzando el 21 de septiembre de 2017. El capital fue amortizado en un único pago a la fecha de vencimiento, el 21 de marzo de 2024.

En virtud de la emisión de la Serie II (producto de la Oferta de Canje) de las obligaciones negociables Clase 3, el monto total en circulación de las Obligaciones Negociables Clase 2 ascendía a USD 38.917.000 y el monto total en circulación de la Serie I y Serie II de las Obligaciones Negociables Clase 3 ascendía a USD 119.729.840.

El 1 de abril de 2020, el Directorio de la Compañía aprobó la emisión de la cuarta clase de obligaciones negociables bajo el Programa por un total de USD 58.342.000 a una tasa anual de 8,5% (las “Obligaciones Negociables Clase 4”), ofrecidas en suscripción en el marco de una oferta de canje de las Obligaciones Negociables Clase 2 y las Obligaciones Negociables Clase 3 (la “Oferta de Canje Clase 2 y Clase 3”). Previo a la Oferta de Canje Clase 2 y Clase 3, el monto en circulación de las Obligaciones Negociables Clase 2 ascendía a USD 38.917.000, de los cuales USD 30.504.000 se adhirieron a la Oferta de Canje. Por su parte, el monto en circulación de las Obligaciones Negociables Clase 3 ascendía a USD 119.729.840, de los cuales USD 27.838.000 se adhirieron a la Oferta de Canje. Como resultado de la Oferta de Canje Clase 2 y Clase 3, se emitió el 11 de mayo de 2020 un total de USD 58.342.000 en Obligaciones Negociables Clase 4, suscritas de forma conjunta por los tenedores de las Clases 2 y 3. Los intereses de las Obligaciones Negociables Clase 4 eran pagaderos en forma semestral el 4 de mayo y 4 de noviembre de cada año. El capital se amortizaría en un único pago a la fecha de vencimiento, el 4 de mayo de 2027.

En virtud de la Oferta de Canje Clase 2 y Clase 3, el monto total en circulación de las Obligaciones Negociables Clase 2 ascendía a USD 8.413.000, el monto total en circulación de las Obligaciones Negociables Clase 3 ascendía a USD 91.891.480 y el monto total en circulación de las Obligaciones Negociables Clase 4 ascendía a USD 58.342.000.

El 10 de julio de 2020 la Sociedad efectuó a los tenedores de las Obligaciones Negociables de la Clase 2, el pago del 50% del capital por la suma de USD 4.206.500. El 12 de julio de 2021 la Sociedad efectuó el pago de la segunda y última cuota del capital por la suma de USD 4.206.500.

El 16 de marzo de 2023, el Directorio de la Compañía aprobó la emisión de la quinta clase de obligaciones negociables bajo el Programa, por un total de USD 56.777.276 a una tasa anual de 8,25% (las “Obligaciones Negociables Clase 5”), ofrecidas en suscripción en el marco de una oferta de canje de las Obligaciones Negociables Clase 3 (la “Oferta de Canje Clase 3”). Previo a la Oferta de Canje Clase 3, el monto en circulación de las Obligaciones Negociables Clase 3 ascendía a USD 91.891.840, de los cuales USD 56.777.276 se adhirieron a la Oferta de Canje el 24 de abril de 2023, fecha en la que se efectuó la emisión de las Obligaciones Negociables Clase 5. Los intereses de las Obligaciones Negociables Clase 5 de las Obligaciones Negociables, son pagados en forma semestral el 24 de abril y el 24 de octubre de cada año, comenzando el 24 de octubre de 2023. El capital se amortizará en un único pago a la fecha de vencimiento, el 24 de abril de 2030.

El 21 de marzo de 2024 la Sociedad efectuó a los tenedores de las Obligaciones Negociables de la Clase 3, el pago total del capital por la suma de USD 35.114.564.

Con fecha 3 de abril de 2024, el Directorio aprobó la emisión de la sexta clase de obligaciones negociables bajo el programa, por un monto de USD 10.000.000 (las “Obligaciones Negociables Clase 6”). Los colocadores locales recibieron órdenes de compra irrevocables desde el 4 hasta el 8 de abril de 2024. Finalmente, el 11 de abril de 2024 fue suscripta la totalidad de la emisión de USD 10.000.000 en Obligaciones Negociables, a una tasa de 5,98% nominal anual. Los intereses fueron pagaderos el 11 de octubre y 11 de abril de cada año, comenzando el 11 de octubre de 2024. El capital de las Obligaciones Negociables se abonó en 3 cuotas en las siguientes fechas: (i) el 11 de abril de 2025, una suma equivalente al 33% del capital, (ii) el 11 de octubre de 2025, una suma equivalente al 33% del capital, y (iii) en la Fecha de Vencimiento, es decir, el 11 de abril de 2026, o el día posterior si este fuese sábado, domingo o feriado, una suma equivalente al 34% del capital, habiéndose cancelado la totalidad de dichos importes a la fecha de emisión del presente Prospecto.

El 29 de octubre de 2024 el Directorio de la Compañía aprobó la emisión de la séptima clase de obligaciones negociables bajo el Programa, por un monto de hasta USD 58.342.000 a una tasa anual de 8,5% (las “Obligaciones Negociables Clase 7”) ofrecidas en suscripción en el marco de una oferta de canje de las Obligaciones Negociables Clase 4 (la “Oferta de Canje Clase 4”). Previo a la Oferta de Canje, el monto en circulación de las Obligaciones Negociables Clase 4 ascendía a USD 58.342.000, de los cuales USD 48.705.263 se adhirieron a la Oferta de Canje el 11 de diciembre de 2024, fecha en la que se efectuó la emisión de las Obligaciones Negociables Clase 7. Los intereses de la Clase 7 serán pagaderos semestralmente los días 11 de junio y 11 de diciembre de cada año, comenzando el

11 de junio de 2025. El capital se amortizará en un único pago a la fecha de vencimiento, el 11 de diciembre de 2032.

Con fecha 11 de abril de 2025 la Sociedad efectuó a los tenedores de las Obligaciones Negociables de la Clase 6, el primer pago del 33% del capital por la suma de USD 3.300.000.

Con fecha 11 de octubre de 2025 la Sociedad efectuó a los tenedores de las Obligaciones Negociables de la Clase 6, el segundo pago del 33% del capital por la suma de USD 3.300.000.

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

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

Al 28 de febrero de 2026 el monto total en circulación de las Obligaciones Negociables se compone de la siguiente manera:

CLASE	VALOR NOMINAL USD ⁽¹⁾	ARS	TASA ANUAL
4	9.636.737	13.684	8,50%
5	56.777.276	80.264	8,25%
6	3.400.000	4.828	5,98%
7	48.705.263	69.161	8,50%
Total	118.519.276	167.937	

Al la fecha de emisión del presente prospecto, el saldo de capital pendiente y en circulación era el siguiente:

CLASE	VALOR NOMINAL USD	ARS	TASA ANUAL
5	56.777.276	84.030	8,25%
7	48.705.263	72.084	8,50%
Total	105.482.539	156.114	

El Grupo presenta un perfil crediticio y operativo sólido, respaldado por activos de alta calidad y una gestión consistente. A nivel internacional, Moody's Ratings asigna al Grupo una calificación de emisor (corporate rating) B2 con perspectiva Estable, cuya última acción relevante data de julio de 2025. En el ámbito local, con fecha 19 de marzo de 2026, Moody's Local Argentina Agente de Calificación de Riesgo S.A. otorgó a la compañía la calificación "AA-.ar" como emisor en moneda local y extranjera, también con perspectiva Estable, y afirmó la calificación de acciones en "1.ar". La calificador destacó como principales fortalezas crediticias la solidez de la marca y su posición competitiva en el mercado argentino, la calidad y ubicación estratégica de los activos, la diversificación de la cartera de arrendatarios, los elevados niveles de ocupación y una holgada posición de liquidez, factores que sostienen la estabilidad y el posicionamiento del Grupo. Los informes de calificación de riesgo realizados por Moody's podrán consultarse en la página web de la Compañía <https://www.raghsa.com.ar/centro-de-resultados/>; en la página web de Moodys: <https://moodyslocal.com.ar/reporte/rating-action/moodys-local-argentina-afirma-la-calificacion-de-raghsa-s-a-3/> y en el sitio web de la CNV: <https://aif2.cnv.gov.ar/Presentations/publicview/D00454B5-6D0A-48BC-A5EB-1EBAB4702313>. El último informe data de fecha 19 de marzo de 2026 (cargado en

AIF bajo ID#3500370) y le ha asignado a la Emisora una calificación de emisor en moneda local y en moneda extranjera de “AA-.ar” con perspectiva “*Estable*” y una calificación de acciones de “1.ar”.

Políticas Ambientales

El Grupo cuenta con una política corporativa fuertemente comprometida con el cuidado ambiental. Sabemos que el sector en el que opera tiene un rol relevante en el impacto sobre los recursos naturales, el entorno urbano y la calidad de vida de las personas, y es por ello que se propuso construir de manera sostenible y alineada a los más altos estándares internacionales.

Es por ello que construye edificios corporativos diseñados bajo normas LEED y WELL, pensados para minimizar el impacto ambiental, promover entornos más saludables y eficientes y mejorar la calidad de vida de sus habitantes. Además, los desarrolla bajo las normas de seguridad y prevención de incendios NFPA (National Fire Protection Association), reforzando así la prevención de riesgos y garantizando un abordaje integral de la sustentabilidad.

El compromiso de la Compañía con la sostenibilidad ambiental es claro y se refleja de forma directa en la obtención de certificaciones LEED Core & Shell, principalmente en categoría Gold. Estas normativas garantizan que los proyectos cumplen con rigurosos criterios de eficiencia energética, reducción de emisiones y uso responsable de recursos.

- **Estrategia ambiental**

Estructurada sobre tres pilares fundamentales (i) Eficiencia energética desde el diseño: Incorporación de criterios de eficiencia desde etapas tempranas, mediante orientación estratégica, envolventes térmicas optimizadas y sistemas inteligentes que reducen significativamente el consumo energético operativo; (ii) Tecnologías sostenibles y energías renovables: Integración de soluciones de alto rendimiento (LED, BMS, HVAC eficiente) y uso de energía solar en torres corporativas, minimizando la huella energética y mejorando el confort interior y (iii) Innovación, monitoreo y mejora continua: Implementación de sistemas de medición y seguimiento en tiempo real, en línea con estándares LEED, que permiten optimizar el desempeño energético e incorporar mejoras de manera continua

- **Compromiso transversal**

El Grupo impulsa una cultura colaborativa en la que, empleados, proveedores, locatarios y usuarios se involucran activamente en el cumplimiento de los principios que guían su compromiso ambiental.

- **Programa LEGADO**

Desde el año 2017 cuenta con un programa de responsabilidad social empresarial, que lo denominó LEGADO, que tiene entre sus objetivos generar un ambiente saludable, minimizar el impacto ambiental y crear una cultura sostenible. Se encuentra alineado a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de Naciones Unidas y forma parte de su aporte para alcanzar sus metas.

Políticas Sociales

La Compañía está firmemente comprometida con el bienestar de las personas, tanto las que integran sus equipos como aquellas que habitan y visitan nuestros espacios. Impulsa diferentes iniciativas que impactan positivamente en el equipo que conforma la Compañía, en sus empresas locatarias y en las comunidades en las cuales se desarrolla.

- **Compromiso con los Derechos Humanos**

Respeto y promueve los derechos humanos y libertades universalmente reconocidos en la normativa nacional y en los tratados y convenciones internacionales, así como en sus políticas internas.

Asimismo, está comprometida a identificar y gestionar cualquier riesgo que pueda afectar los derechos humanos en sus operaciones y a trabajar con sus socios y proveedores para asegurar que compartan este compromiso.

Además, fomenta un ambiente de trabajo basado en el respeto y la dignidad de cada persona, rechazando cualquier forma de violencia, intimidación o acoso en cualquiera de sus formas. Esta política aplica tanto a los lugares de trabajo como a cualquier entorno relacionado con la actividad laboral y a todas las instalaciones y contextos en los que haya interacción entre empleados o con sus grupos de interés.

- **Diversidad e Inclusión**

Valora profundamente la diversidad y promueve la inclusión en todos sus entornos laborales. Por ello, rechaza cualquier forma de discriminación o violencia basada en el género, la raza, el origen étnico, la nacionalidad, la lengua, la religión, las ideologías políticas, las creencias, la orientación sexual, la discapacidad, la edad, el estado civil y otros factores.

Trabaja para impulsar una cultura donde las opiniones de todos son escuchadas y respetadas y donde la igualdad de oportunidades y la remuneración justa, equitativa y libre de discriminación son principios clave en sus prácticas de empleo y condiciones laborales.

- **Cultura de bienestar**

El Grupo trabaja continuamente para incrementar el bienestar y la calidad de vida de las personas que trabajan en sus edificios. Como parte de este objetivo, creó el programa “RAGHSA Experience”.

Mediante esta iniciativa, diseña diversas actividades que complementan los servicios y amenities de los que dispone cada edificio, mejorando así la calidad de vida en los espacios de trabajo. De esta manera, profundiza el impacto positivo sobre el confort, la salud y la productividad.

Bienestar y salud: campañas de concientización; charlas educativas sobre hábitos saludables; servicios de bienestar y cuidado personal.

Beneficios exclusivos: venta de productos con precios especiales; feria de emprendedores y ferias sustentables.

Acciones con marcas: campañas de concientización en alianza con otras empresas; lanzamiento de productos; activaciones de marca; creación de experiencias memorables; espacios de juegos; regalos y distribución de muestras de productos

Entretenimiento: after offices con música y shows en vivo; foodtracks; muestras de arte; shows musicales y artísticos; talleres y capacitaciones gratuitas; juegos, sorteos y premios; celebraciones en fechas especiales y eventos deportivos.

- **Fidelización y beneficios**

La seguridad y el bienestar integral de quienes integran sus equipos son de gran relevancia, tanto en los edificios que desarrolla como en las oficinas en las que desempeña sus actividades.

Entre los beneficios que ofrece a sus colaboradores, se destacan: almuerzo en la Compañía; gimnasio para empleados; cochera y bicicleteo para empleados; programa anual de vacunación para la prevención de gripe, neumonía y dengue; programa *Mis descuentos* (Alimentos, bebidas, cuidado personal y tecnología); talleres de cocina saludables; campañas de sensibilización sobre salud; espacios libres de humo inclusive en zonas externas (espacios exteriores para fumadores ubicados a más de 8 metros de cualquier posible ingreso de aire).

- **Donaciones**

En el marco de su compromiso con la responsabilidad social, y entre las acciones que desarrolla para fortalecer el bienestar de las comunidades en las que opera, realiza diversas donaciones a organizaciones que desempeñan una labor fundamental en el tejido social, incluyendo instituciones educativas, de salud, de carácter religioso, centros de atención a personas mayores y espacios dedicados al acompañamiento de jóvenes y familias en situación de vulnerabilidad. Estas asociaciones constituyen un pilar clave para miles de personas que encuentran en ellas contención, oportunidades y una red solidaria.

Su objetivo es contribuir activamente al desarrollo integral de su entorno, respaldando iniciativas que generan un impacto positivo, concreto y sostenido en el tiempo. De este modo, reafirma su compromiso con una visión de crecimiento responsable, inclusivo y con fuerte anclaje comunitario.

Para mayor información véase: <https://www.raghsa.com.ar/rse/>

b) Políticas de Dividendos

La Compañía no posee políticas de dividendos.

INFORMACIÓN SOBRE LOS DIRECTORES O ADMINISTRADORES, GERENTES, PROMOTORES, MIEMBROS DEL ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN, DEL CONSEJO DE VIGILANCIA Y COMITÉ DE AUDITORÍA

Este capítulo es un resumen de la composición del Directorio, el órgano de fiscalización, los asesores y auditores de la Sociedad.

a) Directores titulares, suplentes y gerentes de primera línea

Los Accionistas presentes en las Asambleas Ordinarias pueden fijar el número de Directores Titulares, entre un mínimo de tres y un máximo de catorce. También pueden designar un número igual o inferior de Directores Suplentes. Cada Director es elegido por la mayoría de los Accionistas presentes de la Sociedad en Asamblea Ordinaria, por un plazo de tres años o hasta la designación del sucesor.

En virtud de la Ley General de Sociedades, los Directores están obligados a cumplir sus funciones con la lealtad y diligencia propias de un hombre de negocios prudente. Los Directores son solidariamente responsables ante la Sociedad, sus Accionistas y los terceros por el indebido cumplimiento de sus funciones, por infringir la ley, los estatutos o reglamentos de la Sociedad, si los hubiere, y por los daños y perjuicios ocasionados por fraude, abuso de autoridad o culpa grave. Las siguientes normas se consideran dentro del deber de lealtad de un director: (i) la prohibición de utilizar los activos de la Sociedad, así como información confidencial para fines privados; (ii) la prohibición de obtener ventaja o permitir que otra persona obtenga, ya sea por acción u omisión, oportunidades comerciales de la Sociedad; (iii) la obligación de ejercer las facultades del Directorio únicamente para los fines pretendidos por la ley, los estatutos de la Sociedad o una resolución de la Asamblea de Accionistas o del Directorio; y (iv) la obligación de adoptar cuidados extremos de manera que el Directorio, directa o indirectamente, no actúe contra los intereses de la Sociedad. Todo Director deberá informar al Directorio y a la comisión fiscalizadora de la Sociedad sobre cualquier conflicto de intereses que pudiera tener en una operación propuesta, y abstenerse de votar al respecto.

Conforme a la Ley General de Sociedades, el Directorio tiene a su cargo la administración de la Sociedad y toma todas las decisiones relacionadas con ese fin, así como aquellas decisiones expresamente establecidas en la Ley General de Sociedades, en los estatutos de la Sociedad y otras regulaciones aplicables. De este modo, el Directorio es el responsable de ejecutar las decisiones aprobadas en Asambleas de Accionistas y del desarrollo de las tareas especialmente delegadas por los accionistas.

En la Asamblea Ordinaria celebrada el 19 de junio de 2026, con motivo del vencimiento de los mandatos de los Directores Titulares Señores Héctor Emilio Salvo, Mariano Javier Vega y Juan Pablo Morad, se resolvió renovar sus mandatos por el término de tres (3) ejercicios. Los demás miembros del Directorio continuarán en sus cargos hasta la finalización de sus respectivos mandatos, conforme las designaciones efectuadas mediante Actas de Asamblea de fecha 20 de febrero de 2025, 6 de mayo de 2025 y 26 de junio de 2025, y Acta de Directorio de fecha 6 de mayo de 2025. En consecuencia, el Directorio quedó conformado de la siguiente manera:

Nombre	Fecha de Nacimiento	Cargo	Vencimiento del mandato	Cáncer de Independencia
Edgardo Khafif	03/08/1968	Presidente	28/02/2027	No Independiente
Elena Khafif	12/09/1971	Vicepresidente	28/02/2027	No Independiente
Isaac Roberto Khafif	24/07/1967	Director Titular	28/02/2027	No Independiente
Héctor Emilio Salvo	06/04/1950	Director Titular	28/02/2029	No Independiente
Mariano Javier Vega	18/11/1974	Director Titular	28/02/2029	No Independiente

Juan Pablo Morad	18/01/1981	Director Titular	28/02/2029	No Independiente
Pablo Raúl Kiesel	02/08/1980	Director Titular	29/02/2028	No Independiente
Miguel Alberto Kiguel	23/01/1954	Director Titular	29/02/2028	Independiente
Roberto Helbling	07/06/1962	Director Titular	29/02/2028	Independiente
Fabián Adolfo Onetti	17/07/1963	Director Suplente	28/02/2027	Independiente

El mandato de los actuales miembros del Directorio de la Sociedad se renovará por tercios por tratarse de nueve (9) Directores, ello de acuerdo a lo previsto en el artículo décimo del Estatuto de la Sociedad, donde se enuncia que de disponer la Asamblea la designación de nueve (9) o más Directores, el Directorio se renovará por tercios o por la cantidad más próxima al tercio, pero, en todos los casos, en cada elección deberán elegirse por lo menos tres (3) Directores.

A la fecha del presente Prospecto, la designación de los Directores por la Asamblea del 19 de junio de 2026 se encuentra pendiente de inscripción.

El mandato de los miembros del Directorio de la Sociedad se extenderá automáticamente hasta la fecha de la Asamblea Ordinaria de Accionistas convocada para aprobar los estados financieros de la Sociedad correspondientes al ejercicio en el cual vence su mandato.

A continuación, se incluye una breve descripción de los antecedentes relevantes y la experiencia de cada miembro del Directorio de la Sociedad:

Edgardo Khafif. Nacido el 3 de agosto de 1968, DNI N° 20.410.139, CUIT N° 20-20410139-7, con domicilio especial en la calle Blvd. Cecilia Grierson 255, Piso 9, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Sr. Khafif es el Presidente del Directorio y CEO de la Compañía, a su vez tiene a su cargo la Gerencia de Mercado de Capitales y Relaciones Internacionales e integra el Directorio desde julio de 1999. Es graduado en economía de la Universidad de Boston (Clase de 1990) y posee un Master en Administración de Empresas de la Wharton School de la Universidad de Pennsylvania. Trabajó en Leucadia National Corp. como Asesor del Presidente, el Sr. Joseph Steinberg, y en el Departamento de Comercio Exterior del Republic National Bank of New York. El Sr. Khafif fue asociado desde 2004 de la firma Arnhold and S. Bleichroeder (First Eagle Investment Management) como Gerente de Cartera del fondo First Eagle Emerging Market Debt Fund hasta marzo de 2010. Asimismo, se encuentra desempeñando el cargo de Director Titular en la sociedad AdminSur S.A.U.

Elena Khafif. Nacida el 12 de septiembre de 1971, DNI N° 22.432.691, CUIT N° 27-22432691-8, con domicilio especial en la calle Blvd. Cecilia Grierson 255, Piso 9, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La Sra. Khafif es la Vicepresidenta del Directorio y está a cargo de la Gerencia de Ventas y Marketing de la Compañía e integra el Directorio desde agosto de 2006. La Sra. Khafif vivió anteriormente en San Pablo, Brasil, por aproximadamente ocho años, durante los cuales creó, desarrolló y lideró la representación de SieMatic Kitchens, empresa dirigida a clientes de alto patrimonio. Ingresó a la Compañía en 2005. Asimismo, se encuentra desempeñando el cargo de Presidente y Director Titular en la sociedad AdminSur S.A.U.

Héctor Emilio Salvo. Nacido el 6 de abril de 1950, DNI N° 8.275.238, CUIT N° 20-08275238-3, con domicilio especial en la calle Blvd. Cecilia Grierson 255, Piso 9, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Sr. Salvo es miembro del Directorio desde 1987 y se desempeñó como Gerente Financiero y Gerente General de la Compañía hasta el año 2019. Es contador público egresado de la Universidad de Buenos Aires y posee un Máster en Administración de Empresas de la Universidad de Deusto en Bilbao, España. Trabajó en IVA S.A.C.I.F.I., Peñaflor y Alex Laboratorios Cinematográficos. Ingresó a la Compañía en 1981. Asimismo, se encuentra desempeñando el cargo de Director Titular en la sociedad AdminSur S.A.U., y el cargo de Presidente en la sociedad Tafco S.A.

Isaac Roberto Khafif. Nacido el 24 de julio de 1967, DNI 18.366.750, CUIT 20-18366750-6, con domicilio especial en la calle Blvd. Cecilia Grierson 255, Piso 9, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El

Sr. Isaac Roberto Khafif integra el Directorio desde el 11 de julio de 2013. Es graduado en finanzas de la Universidad de Boston (Clase de 1990) y posee un Master en Ciencias (especialidad en inmuebles) de la Universidad de Nueva York. Trabajó anteriormente en East River Savings Bank en Nueva York como analista inmobiliario (1991) y como Vicepresidente de Emmes & Co., invirtiendo en bienes inmuebles secuestrados en el noreste de Estados Unidos. Actualmente se desempeña como Gerente de Negocios Inmobiliarios de la Compañía. Asimismo, se encuentra desempeñando el cargo de Vicepresidente y Director Titular en la sociedad AdminSur S.A.U.

Mariano Javier Vega. Nacido el 18 de noviembre de 1974, DNI 24.439.131, CUIT 20-24439131-2, con domicilio especial en la calle Blvd. Cecilia Grierson 255, Piso 9, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Sr. Vega es Director y se desempeña como Gerente Financiero y Gerente General desde 2020. Ha sido miembro del órgano de administración de la Sociedad desde 2017. Es contador público egresado de la Universidad Argentina de la Empresa (UADE). Trabajó en Deloitte & Co. como auditor externo durante los años 2000 a 2004 y se incorporó a la Compañía en 2004, desempeñándose como Gerente de Administración de la Compañía. Asimismo, se encuentra desempeñando el cargo de Director Titular en la sociedad AdminSur S.A.U.

Juan Pablo Morad. Nacido el 18 de enero de 1981, DNI 28.693.232, CUIT 20-28693232-1, con domicilio especial en la calle Blvd. Cecilia Grierson 255, Piso 9, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Sr. Morad es nuestro Gerente de Legales desde 2015 y es miembro del Directorio desde 2017. Es abogado egresado de la Universidad Católica Argentina (UCA). Trabajó anteriormente en el departamento de real estate del Estudio Nicholson y Cano, y como abogado interno para Latam Sur en Cervecería y Maltería Quilmes, del grupo Anheuser-Busch InBev. Se incorporó a la Compañía en 2015. Asimismo, se encuentra desempeñando el cargo de Director Titular en la sociedad AdminSur S.A.U.

Pablo Raúl Kiesel. Nacido el 2 de agosto de 1980, DNI 28.381.223, CUIT 20-28381223-6, con domicilio especial en la calle Blvd. Cecilia Grierson 255, Piso 9, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Sr. Kiesel se desempeña como Gerente Comercial desde 2008 y es miembro del Directorio desde 2024. Es ingeniero industrial egresado de la Universidad de Buenos Aires (UBA). Asimismo, posee un MBA de la Universidad de San Andrés. Trabajó anteriormente en Adeco como Gerente de Operaciones, en Repsol YPF como analista de proyectos y en ITT Flygt en el área de compras. Se incorporó a la Compañía en 2008. Asimismo, se encuentra desempeñando cargos en otras sociedades tales como: Dickens S.A. (como Director Titular); Wilton S.A. (como Director Titular); Rebmar S.A.C.I.F.I. (como Vicepresidente); y Euforia S.A. (como Director Titular).

Miguel Alberto Kiguel. Nacido el 23 de enero de 1954, DNI 10.962.853, CUIT 20-10962853-1, con domicilio especial en la calle Blvd. Cecilia Grierson 255, Piso 9, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Sr. Kiguel integra el Directorio de la Sociedad desde el 20 de febrero de 2025, ocupando el cargo de Director Titular, en su carácter de independiente. El Sr. Kiguel es economista. Asimismo, se encuentra desempeñando cargos en otras sociedades tales como: Puente Hermanos S.A. (como Director); Banco del Sol S.A. (como Vicepresidente); y Efimak S.R.L. (como Socio Gerente).

Roberto Helbling. Nacido el 7 de junio de 1962, DNI 16.062.267, CUIT 23-16062267-9, con domicilio especial en la calle Blvd. Cecilia Grierson 255, Piso 9, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Sr. Helbling integra el Directorio de la Sociedad desde el 20 de febrero de 2025, ocupando el cargo de Director Titular, en su carácter de independiente. El Sr. Helbling es economista. Asimismo, se encuentra desempeñando el cargo de Director Titular en la sociedad Transportadora de Gas del Norte S.A. (TGN).

Fabián Adolfo Onetti. Nacido el 17 de julio de 1963, DNI 16.492.935, CUIT 20-16492935-4, con domicilio especial en la calle Blvd. Cecilia Grierson 255, Piso 9, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Sr. Onetti integra el Directorio de la Sociedad desde el 20 de febrero de 2025, ocupando el cargo de Director Suplente, en su carácter de independiente. El Sr. Onetti es economista. Obtuvo la Licenciatura en Administración de Empresas y Teología en el año 1986, y la Maestría en Contabilidad en el año 1987, en la Universidad Católica Argentina, Buenos Aires. Además, obtuvo un MBA en Finanzas/Economía en el año 1992 de la Escuela de Negocios Stern de la Universidad de Nueva York.

Asimismo, se encuentra desempeñando el cargo de Director en la sociedad Bioceres Corporate Solutions.

Entre los Directores se encuentran miembros de la familia Khafif: la Sra. Elena Khafif y los Sres. Isaac Roberto Khafif y Edgardo Khafif, quienes son hermanos.

No existen conflictos de interés entre las funciones en la Sociedad de cualquiera de los miembros del Directorio y sus intereses privados y/u otras funciones.

Independencia de los Directores

De conformidad con lo previsto por el artículo 11, Sección III, Capítulo III, Título II de las Normas de la CNV, informamos que los Sres. Edgardo Khafif, Isaac Roberto Khafif, Elena Khafif, Mariano Javier Vega, Juan Pablo Morad, Pablo Raúl Kiesel y Héctor Emilio Salvo son Directores no independientes. Asimismo, se informa que los Sres. Miguel Alberto Kiguel, Roberto Helbling y Fabián Adolfo Onetti son Directores independientes.

Acuerdos o entendimientos

A la fecha del presente, no existen acuerdos o entendimientos con los Accionistas mayoritarios, clientes, proveedores u otros, que hayan determinado que cualquiera de las personas antes mencionadas fuera elegida como Director. Excepto por lo descripto en “c) Información sobre participaciones accionarias” de la presente sección.

Gerencia de primera línea

Los gerentes de primera línea de la Sociedad son los siguientes:

Nombre	Fecha de nacimiento	Cargo	Año de designación
Edgardo Khafif	03/08/1968	CEO	2023
Elena Khafif	12/09/1971	Gerente de Ventas y Marketing	2005
Isaac Roberto Khafif	24/07/1967	Gerente de Negocios Inmobiliarios	2013
Mariano Javier Vega	18/11/1974	Gerente Financiero Gerente General	2004 2020
Juan Pablo Morad	18/01/1981	Gerente de Legales	2015
Pablo Raúl Kiesel	02/08/1980	Gerente Comercial	2008

b) Remuneraciones

La Ley General de Sociedades establece que, si la remuneración de los miembros del Directorio no está establecida en los estatutos de la Sociedad, ésta debe ser fijada por los Accionistas. El monto máximo de remuneración total de los miembros del Directorio, incluyendo la remuneración por actividades técnicas o administrativas de carácter permanente, no puede exceder el veinticinco por ciento (25%) de las utilidades de la Sociedad. Sin embargo, no puede superar el cinco por ciento (5%) del resultado neto del ejercicio si no se pagan dividendos a los accionistas. En caso de pagarse dividendos, los pagos a los Directores se incrementarán proporcionalmente hasta el límite del veinticinco por ciento (25%).

Cuando uno o más Directores desempeñan tareas especiales o realizan tareas técnicas o administrativas y no existen utilidades para distribuir, o éstas son insuficientes, la asamblea de accionistas puede aprobar una remuneración en exceso de los límites antes mencionados.

En la Asamblea de Accionistas de la Sociedad celebrada el 19 de junio de 2026, los Accionistas aprobaron una remuneración total de Ps. 1.931.331.368 para todos los Directores para el ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2026. Para el mismo ejercicio, la Sociedad aprobó una remuneración total de Ps. 4.700.000 para la Comisión Fiscalizadora.

No existe ningún contrato de servicios con los Directores que establezca beneficios luego del vencimiento de sus mandatos o en ocasión de su jubilación, ni cuenta con planes de jubilación o retiro para sus directores.

La política de remuneración y beneficios a los cuadros gerenciales es similar a las observadas en el mercado doméstico para funciones de similar jerarquía y responsabilidad.

No se contempla remuneración alguna al Directorio o a cuadros gerenciales en concepto de planes de opciones ni de cualquier otro sistema que signifique la participación en las utilidades de la Sociedad.

c) Información sobre participaciones accionarias

Con fecha 17 de mayo de 2023, en virtud de lo dispuesto por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria del 27 de junio de 2022, el Directorio canceló la totalidad de los títulos en circulación representativos de 373.340.000 acciones de un (1) voto por acción, y emitió cinco (5) nuevos títulos representativos de 373.340.000 acciones Clase B de 5 votos por acción cada uno. Con fecha 14 de mayo de 2024, Yara Liora Chammah, beneficiaria de Southern Trust, donó a Elena Khafif sus 93.334.999 acciones.

El fideicomiso Edgardo Khafif Trust fue inscripto en el registro de contratos de fideicomiso de IGJ bajo el número 98 del libro 1FI con fecha 4 de febrero de 2025; el fideicomiso Isaac R. Khafif Trust fue inscripto en el registro de contratos de fideicomiso de IGJ bajo el número 812 del libro 1FI con fecha 18 de diciembre de 2024; el fideicomiso Ivette K. Dabah Trust fue inscripto en el registro de contratos de fideicomiso de IGJ bajo el número 48 del libro 1FI con fecha 16 de enero de 2025; y el fideicomiso GMM Trust fue inscripto en el registro de contratos de fideicomiso de IGJ bajo el número 114 del libro 1FI con fecha 7 de febrero de 2025.

La Sociedad no posee planes de opción de compra de acciones ni otros planes de remuneración mediante los cuales los directores o los funcionarios ejecutivos puedan participar en sus utilidades.

Asimismo, no existen convenios que otorguen participación a los empleados en el capital social de RAGHSA.

d) Otra información relativa al Directorio, la Gerencia de primera línea, Comisión Fiscalizadora, Asesores, Comité de Auditoría y Comité Ejecutivo

Comisión Fiscalizadora

Los miembros de la Comisión Fiscalizadora son designados por la Asamblea General Ordinaria de la Sociedad, y su mandato es de un año. La Comisión Fiscalizadora está integrada por tres (3) miembros titulares y tres (3) miembros suplentes y, de acuerdo con lo establecido en el artículo 294 de la Ley General de Sociedades, sus miembros deben reunirse al menos cada tres (3) meses.

La principal responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora es el control del cumplimiento del Directorio en lo que respecta a la Ley General de Sociedades, los estatutos de la Sociedad, y las resoluciones de los Accionistas. Asimismo, entre otras funciones, la Comisión Fiscalizadora: (i) asistirá a las asambleas de accionistas y las reuniones de Directorio; (ii) convocará a asambleas extraordinarias de accionistas cuando se considere necesario, y a asambleas ordinarias y especiales de accionistas cuando no fueran convocadas por el Directorio; y (iii) investigará quejas por escrito presentadas por

los accionistas. Al realizar estas funciones, no controla las operaciones de la Sociedad ni evalúa los méritos de las decisiones adoptadas por el Directorio.

A la fecha de este Prospecto, los miembros de la Comisión Fiscalizadora de la Sociedad elegidos por los Accionistas en la Asamblea Ordinaria celebrada el 19 de junio de 2026 (cargada en AIF bajo ID# 3537382), son los siguientes:

Nombre	Fecha de nacimiento	Cargo	Vencimiento del mandato (*)
Laura Helena Bardelli	10/05/1968	Miembro Titular	28/02/2027
Fernando Gabriel Guernik	13/09/1952	Miembro Titular	28/02/2027
Isabel Caamaño	25/05/1944	Miembro Titular	28/02/2027
Liliana Shlosberg	25/05/1945	Miembro Suplente	28/02/2027
Oscar Emilio Rovito	19/09/1942	Miembro Suplente	28/02/2027
Verónica Andrea Cabral	07/05/1974	Miembro Suplente	28/02/2027

(*) Los integrantes de la comisión fiscalizadora durarán en sus funciones por el término estatutario y/o hasta la celebración de la próxima asamblea que considere el ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2027.

A continuación, se incluye una breve descripción de los antecedentes y la experiencia de los miembros de la Comisión Fiscalizadora de la Compañía:

Laura Helena Bardelli. Nacida el 10 de mayo de 1968. DNI N° 20.030.388, CUIT N° 27-20030388-7, con domicilio especial en la calle Rivadavia 789, Piso 1, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La Dra. Bardelli es miembro de la Comisión Fiscalizadora desde 1997. Es Contadora Pública egresada de la Universidad de Buenos Aires. También se desempeña como miembro de la comisión fiscalizadora de varias empresas, incluyendo Molino Chacabuco S.A., Nutripet S.A.U., AdminSur S.A.U., Crespo y Rodríguez S.A., Crero S.A., Agropecuaria El Indio S.A.

Fernando Gabriel Guernik. Nacido el 13 de septiembre de 1952. DNI N° 10.479.761, CUIT N° 20-10479761-0, con domicilio especial en la calle Rivadavia 789, Piso 1, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Dr. Guernik es miembro de la Comisión Fiscalizadora desde 1996. Es Contador Público egresado de la Universidad de Buenos Aires. También se desempeña como miembro de la comisión fiscalizadora de varias empresas, incluyendo Topyed S.A., AdminSur S.A.U.

Isabel Caamaño. Nacida el 25 de mayo de 1944. DNI N° 4.927.947, CUIT N° 27-04927947-2, con domicilio especial en la calle Rivadavia 789, Piso 1, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La Dra. Caamaño es miembro de la Comisión Fiscalizadora desde 1996. Es Contadora Pública egresada de la Universidad de Buenos Aires. También se desempeña como miembro de la comisión fiscalizadora de varias empresas, incluyendo Crero S.A., Crespo y Rodríguez S.A., AdminSur S.A.U., Agropecuaria El Indio S.A., Topyed S.A.

Liliana Shlosberg. Nacida el 25 de mayo de 1945. DNI N° 5.111.388, CUIT N° 27-05111388-3, con domicilio especial en la calle Rivadavia 789, Piso 1, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La Dra. Shlosberg es miembro de la Comisión Fiscalizadora desde 1996. Es Contadora Pública egresada de la Universidad de Buenos Aires. También se desempeña como miembro de la comisión fiscalizadora de AdminSur S.A.U.

Oscar Emilio Rovito. Nacido el 19 de septiembre de 1942. DNI N° 7.727.560, CUIT N° 20-07727560-7, con domicilio especial en la calle Rivadavia 789, Piso 1, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Dr. Rovito es miembro de la Comisión Fiscalizadora desde 2025. Es Contador Público egresado de la facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de Buenos Aires. También se desempeña como miembro de la comisión fiscalizadora de AdminSur S.A.U.

Verónica Andrea Cabral. Nacida el 07 de mayo de 1974. DNI N° 23.767.500, CUIT N° 27-23767500-8, con domicilio especial en la calle Rivadavia 789, Piso 1, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La Dra. Cabral es miembro de la Comisión Fiscalizadora desde 2007. Es Contadora Pública egresada de la Universidad de Buenos Aires. También se desempeña como miembro de la comisión fiscalizadora de Molino Chacabuco S.A., Nutripet S.A.U., AdminSur S.A.U.

Independencia de los miembros de la Comisión Fiscalizadora

De conformidad con lo previsto por el artículo 12, Sección III, Capítulo III, Título II de las Normas de la CNV y la Resolución Técnica N°37 de la F.A.C.P.C.E. (y complementarias), todos los miembros de la Comisión Fiscalizadora de la Compañía cumplen con la condición de independencia.

Operaciones con Accionistas y Sociedades de Propiedad de los Directores o Accionistas

No existen operaciones con sociedades de propiedad de los directores o accionistas de la Sociedad.

Contratos de Trabajo con Nuestros Directores

No tenemos contratos escritos con nuestros Directores. Sin embargo, los Sres. Elena Khafif, Mariano Javier Vega, Juan Pablo Morad y Pablo Raúl Kiesel son empleados de nuestra Compañía en virtud de la Ley de Contratos de Trabajo N° 20.744. La Ley N° 20.744 rige determinadas condiciones de las relaciones laborales, incluyendo la remuneración, protección de salarios, horas de trabajo, vacaciones, licencias pagas, protección por maternidad, requisitos de edad mínima y revocación del contrato.

La Sociedad no mantiene planes de jubilaciones o retiro para sus Directores.

Operaciones y Préstamos a Miembros de la Gerencia

A la fecha de emisión de este Prospecto no existen operaciones y préstamos a miembros de la gerencia y del Directorio.

Asesores

Nuestros principales asesores legales externos son: Estudio Bruchou & Funes de Rioja, con domicilio en Ing. Enrique Butty 275, Piso 12° (C1001AFA) y Estudio Nicholson y Cano, con domicilio en la calle San Martín 140, Piso 14° (C1004AAD), ambos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Auditores

Los Estados Financieros Anuales Auditados para el ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2026, 28 de febrero de 2025 y el 29 de febrero de 2024 presentados oportunamente ante la CNV han sido auditados por Deloitte & Co. S.A., un estudio de contadores públicos matriculados independientes. Según se indica en sus informes que aparecen en cada respectivo estado financiero, están matriculados en el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires ("CPCECABA"), T°1, F°3, con domicilio Della Paolera 261, 4° Piso de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina.

A continuación, se detalla el nombre, apellido y domicilio de los auditores de la Sociedad durante los tres (3) ejercicios anteriores a la fecha del presente y de los que tengan mandato vigente para llevar a cabo la auditoría de la Sociedad:

Fecha	Auditor	DNI	CUIT	Matrícula	Estudio	Domicilio
28/02/2026	Gustavo Javier Masetto	21.833.043	20-21833043-7	CPCECABA - T° 231 F° 59	Deloitte & Co. S.A.	Della Paolera 261, 4° Piso, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina

28/02/2026	Alejandro Pablo Arnedo Oliveto	33.193.175	20-33193175-7	CPCECABA - T° 367 – F° 139	Deloitte & Co. S.A.	Della Paolera 261, 4° Piso, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina
28/02/2025	Ariel Eduardo Goñi	26.824.641	20-26824641-0	CPCECABA - T°318 F°102	Marinozzi - Mazzitelli & Asociados S.R.L.	Juana Manso N° 555, Piso 6, oficina "C", Buenos Aires
29/02/2024	Ariel Eduardo Goñi	26.824.641	20-26824641-0	CPCECABA - T°318 F°102	Marinozzi - Mazzitelli & Asociados S.R.L.	Juana Manso N° 555, Piso 6, oficina "C", Buenos Aires

Comité de Auditoría

El Comité de Auditoría está compuesto por tres (3) miembros, elegidos por el Directorio de la Sociedad entre sus miembros titulares, de los cuales al menos dos de ellos deben revestir la condición de "Director independiente". La pérdida de la condición de Director en la Sociedad, cualquiera sea el motivo, significará de pleno derecho la pérdida de la condición de integrante del Comité. Todos los miembros deben contar con formación en materia de mercados financieros, así como en demás temas financieros, empresariales y contables.

En su primera reunión designó de entre sus miembros a Mariano Javier Vega como Presidente y a Roberto Helbling como Vicepresidente.

Los miembros del Comité de Auditoría permanecerán en sus funciones por el término de su mandato como Directores, y podrán ser reelectos indefinidamente, debiendo permanecer en su cargo hasta tanto se designe a su reemplazante.

El Comité de Auditoría determinó en su primera reunión que las reuniones del Comité de Auditoría se celebren con una periodicidad trimestral.

El Comité de Auditoría actúa como órgano dependiente del Directorio de la Sociedad, con las funciones y atribuciones previstas en la ley y en los estatutos sociales. Es el encargado de asistir al Directorio en sus funciones de vigilancia y control mediante la evaluación de los procedimientos contables, las relaciones con el Auditor Externo y la revisión de la arquitectura de control. Asimismo, el Comité abarcará las cuestiones relacionadas con compliance.

A la fecha de este Prospecto, los miembros del Comité de Auditoría de la Sociedad elegidos por el Directorio en su reunión celebrada el 20 de febrero de 2025 (cargada en AIF bajo ID#3352285), son los siguientes:

Nombre	Fecha de Nacimiento	Cargo	Vencimiento del mandato	Carácter
Mariano Javier Vega	18/11/1974	Miembro Titular	28/02/2029	No Independiente
Miguel Alberto Kiguel	23/01/1954	Miembro Titular	29/02/2028	Independiente
Roberto Helbling	07/06/1962	Miembro Titular	29/02/2028	Independiente
Fabián Adolfo Onetti	17/07/1963	Miembro Suplente	28/02/2027	Independiente

Comité Ejecutivo

El Comité Ejecutivo está compuesto por la cantidad de miembros titulares y suplentes determinada por el Directorio. La pérdida de la condición de Director en la Sociedad, cualquiera sea el motivo, significará de pleno derecho la pérdida de la condición de integrante del Comité. Obligatoriamente deberá designarse al menos un miembro suplente del Comité.

Los miembros del Comité Ejecutivo permanecerán en sus funciones por el término que dure su mandato como Director, y podrán ser reelectos indefinidamente.

El Presidente del Comité es el Presidente de la Sociedad. El Comité Ejecutivo designó a Mariano Javier Vega como Vicepresidente del Comité, quien reemplaza al Presidente en caso de ausencia o impedimento permanente o temporario.

En su primera reunión el Comité Ejecutivo determinó que las reuniones del Comité Ejecutivo se celebrarán con una periodicidad trimestral, sin perjuicio de las que deba realizar por citación de su Presidente o quien lo reemplace, o a solicitud dirigida a ellos por cualquiera de sus integrantes, la que deberá cumplimentarse dentro de las cuarenta y ocho (48) horas.

El Comité Ejecutivo es el órgano de administración ejecutiva, encargado de la supervisión de la gestión ordinaria y del management de la Sociedad. A tales efectos, tiene la facultad de implementar las políticas y estrategias empresariales definidas por el Directorio y las prioridades estratégicas de la Sociedad, actuando según los principios de diligencia, lealtad y deber de reserva. Podrá elaborar propuestas de iniciativas y recomendaciones y presentar las mismas, junto con todo el material a examinar, al Directorio.

A la fecha de este Prospecto, los miembros del Comité Ejecutivo de la Sociedad elegidos por el Directorio en sus reuniones celebradas el 20 de febrero de 2025 y el 5 de junio de 2025, son los siguientes:

Nombre	Fecha de Nacimiento	Cargo	Vencimiento del mandato
Edgardo Khafif	03/08/1968	Miembro Titular	28/02/2027
Mariano Javier Vega	18/11/1974	Miembro Titular	28/02/2029
Juan Pablo Morad	18/01/1981	Miembro Titular	28/02/2029
Elena Khafif	12/09/1971	Miembro Suplente	28/02/2027

e) Gobierno Corporativo

La Sociedad cuenta con un Código de Gobierno Societario, en el cual se sientan los principios guías de la Sociedad, como ser: I. Transparentar las relaciones entre la Sociedad, autoridades, terceros y partes relacionadas; II. Sentar las bases para una sólida administración y supervisión de las estrategias de la Sociedad; III. Política de administración y medición del riesgo empresarial; IV. Salvaguardar la integridad de la información financiera, de la información confidencial y de los datos personales; V. Respetar los derechos de los Accionistas; VI. Mantener un vínculo directo y responsable con la comunidad, siendo líderes en el respeto al medio ambiente; VII. Fomentar la ética empresarial. El mismo se encuentra cargado en AIF bajo el ID #3524147.

Todos los años, al aprobar los estados contables anuales de la Sociedad, la Asamblea verifica el grado de cumplimiento del Código de Gobierno Societario.

f) Empleados

Los siguientes cuadros expresan la cantidad de empleados correspondientes a los ejercicios económicos finalizados al 28 de febrero de 2026, 28 de febrero de 2025 y al 29 de febrero de 2024:

	Para el ejercicio económico finalizado el		
	28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024
Administración general (HQ)	18	17	16
Administración de consorcios	11	9	9
Construcción	3	2	2
Total	32	28	27

ESTRUCTURA DEL EMISOR, ACCIONISTAS O SOCIOS Y PARTES RELACIONADAS

A) Estructura de la Emisora y su grupo económico

A la fecha de este Prospecto, la Sociedad posee:

- 373.340.000 acciones ordinarias Clase B en circulación, de valor nominal Ps. 1 cada una y con derecho a cinco votos por acción. Cada acción Clase B cuenta con los mismos derechos de voto y participaciones económicas.
- 25.461.502 acciones ordinarias Clase A en circulación, de valor nominal Ps. 1 cada una y con derecho a un (1) voto por acción. Cada acción Clase A cuenta con los mismos derechos de voto y participaciones económicas.

El capital social de la Sociedad se encuentra totalmente suscripto, integrado y registrado.

Los accionistas de la Sociedad no son partes de ningún acuerdo de voto ni de ningún convenio de accionistas. Isaac Roberto Khafif, Elena Khafif, Edgardo Khafif e Ivette Khafif Dabah son hermanos.

Subsidiarias

En el mes de abril de 2017, con el objetivo de expandir los negocios de la Sociedad a Estados Unidos, se constituyó la subsidiaria RAGHSA RE, una sociedad constituida y regida bajo las normas del estado de Delaware.

El mercado inmobiliario de Estados Unidos representa una excelente opción para invertir y expandir los negocios y el crecimiento de la Sociedad fuera de la Argentina. Particularmente la Ciudad de Nueva York asegura variedad y calidad de clientes, y un marco jurídico y de negocios consolidado.

En abril de 2017, RAGHSA RE constituyó una nueva sociedad denominada PROPERTY 46 LLC, siendo RAGHSA RE su única accionista. PROPERTY 46 LLC fue constituida y se rige por las normas del estado de Delaware. PROPERTY 46 LLC es titular del 50% de 638W47 LLC. 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 USD 21.500.000.

Con fecha 17 de mayo y 13 de julio de 2017; 13 de mayo, 4, 17 y 20 de septiembre de 2019 y 29 de mayo de 2020, la Sociedad realizó aportes de capital a RAGHSA RE por una suma total de USD 137.640.000, a fin de que la misma continúe expandiendo sus negocios en la Ciudad de Nueva York, Estados Unidos.

En el año 2020, la Sociedad había constituido aportes irrevocables con los cuales adquirió el 52% de las acciones emitidas por ARGEXON S.A. Con fecha 21 de agosto de 2024, la Sociedad vendió la totalidad del paquete accionario de la subsidiaria ARGEXON S.A. por un valor total de USD 1.550.000, el cual fue abonado en su totalidad.

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 es regida bajo 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 las acciones de 1 USS Holdings LLC. Esta sociedad fue constituida y se rige por las normas del estado de Delaware. Por su parte, 1 USS HOLDINGS LLC adquirió 14TH STREET ASSOCIATES LP, una sociedad limitada de Delaware propietaria de One Union Square South Luxury Apartments, un inmueble de aproximadamente 19.300 m2 totales y 16.100 m2 rentables, compuesto por 239 unidades funcionales destinadas al alquiler residencial en la Ciudad de Nueva York, por un valor de 211.375.000 Dólares Estadounidenses. La adquisición del inmueble fue realizada a través de 1 USS GP LLC y 1 USS LP LLC, las subsidiarias de 1 USS HOLDINGS LLC, constituidas a tal efecto (las sociedades fueron constituidas y se rigen por las normas del estado de Delaware, Estados Unidos).

Con fecha 2 de febrero de 2022, la Sociedad ha constituido la sociedad ADMINISUR S.A.U. El capital social es de Ps. 100.000 representado por 100.000 acciones de valor nominal Ps.1 cada una. La Sociedad suscribió e integró el 100% del capital, siendo la única accionista de ADMINISUR S.A.U.

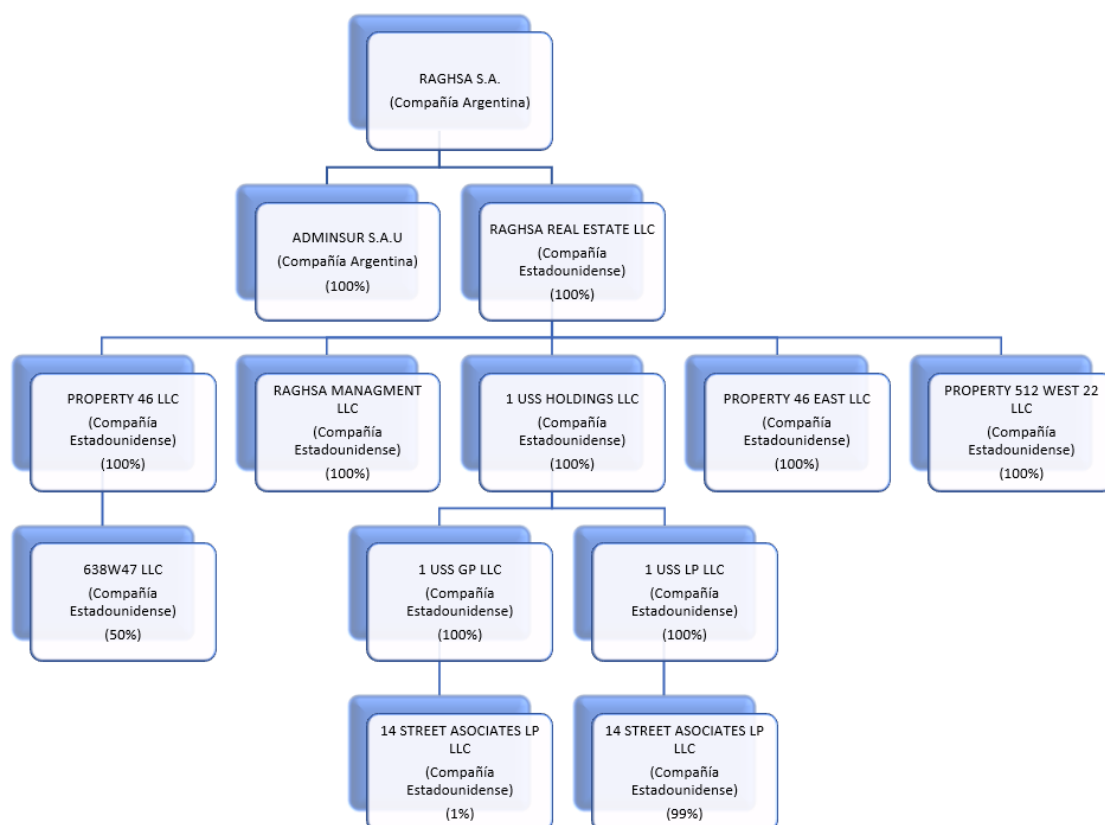
En el año 2022, la Sociedad había constituido aportes irrevocables con los cuales adquirió el 99,9% de las acciones emitidas por LE PARC PDE TORRE IV S.R.L. Con fecha 19 de enero de 2023, la Sociedad vendió la totalidad del paquete accionario de la subsidiaria LE PARC PDE TORRE IV S.R.L. por un valor total de USD 425.000, el cual fue abonado en su totalidad.

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 USD 13.974.811. La Sociedad en junio de 2024 firmó un contrato de locación con JOCO 46th BH LLC con finalización en el mes de diciembre de 2029.

Con fecha 13 de mayo de 2025, RAGHSA RE constituyó una nueva sociedad denominada PROPERTY 512 WEST 22 LLC, siendo RAGHSA RE su única accionista. La sociedad fue constituida y se rige por las normas del estado de Delaware, Estados Unidos. La Compañía adquirió un edificio de oficinas Clase A, destinado al mercado de renta, de aproximadamente 16.030 m² rentables, estratégicamente ubicado en 512 West 22nd Street, en la ciudad de Nueva York, por un valor de USD 205.000.000.

El 29 de mayo de 2026 se designó a Raghsa Real Estate LLC –y sus subsidiarias- como “Subsidiaria No Restringida” con respecto a las Obligaciones Negociables Clases 5 y 7.

Organigrama de la estructura societaria:



B) Accionistas principales

El siguiente cuadro contiene información sobre la titularidad del capital social de aquellos accionistas de la Sociedad propietarios del cinco por ciento (5%) o más de cada clase con derecho a voto:

	Número de Acciones	Clase de Acciones	% del Capital Social
Edgardo Khafif Trust (1)	93.335.001	B	23,403873%
Isaac R. Khafif Trust (2)	93.335.001	B	23,403873%
Elena Khafif	93.334.999	B	23,403873%
Ivette K. Dabah Trust (3)	69.927.967	B	17,534529%
GMM Trust (4)	23.407.032	B	5,869343%
Capital flotante (5)	25.461.502	A	6,384505%
Total	398.801.502		100,000000%

(1) El beneficiario final del "Edgardo Khafif Trust" es el Sr. Edgardo Khafif y sus descendientes. Inscripto en el registro de contratos de fideicomiso de IGJ bajo el número 98 del libro 1FI con fecha 4 de febrero de 2025.

(2) El beneficiario final del "Isaac R. Khafif Trust" es el Sr. Isaac Roberto Khafif y sus descendientes. Inscripto en el registro de contratos de fideicomiso de IGJ bajo el número 812 del libro 1FI con fecha 18 de diciembre de 2024.

(3) La beneficiaria final del "Ivette K. Dabah Trust" es la Sra. Ivette Khafif Dabah y sus descendientes. Inscripto en el registro de contratos de fideicomiso de IGJ bajo el número 48 del libro 1FI con fecha 16 de enero de 2025.

(4) Los beneficiarios finales del "GMM Trust" son los descendientes (los hijos) de los Sres. Isaac Dabah e Ivette Khafif Dabah: Gloria Eve Dabah, Mariel Orit Tawil y Morris Isaac Dabah. Inscripto en el registro de contratos de fideicomiso de IGJ bajo el número 114 del libro 1FI con fecha 7 de febrero de 2025.

(5) El capital flotante se encuentra total y libremente disponible para su compra y venta, con libre negociación entre inversores sin la intervención de la Sociedad, por lo que las tenencias se encuentran sujetas a variaciones diarias y constantes. Asimismo, no existe ningún tenedor de acciones Clase A que sea titular de acciones de la sociedad que representen más del cinco por ciento (5%) de las acciones con derecho a voto de la Sociedad.

El siguiente cuadro contiene información relativa a la evolución del capital social por el ejercicio económico finalizado al 28 de febrero de 2026, 28 de febrero de 2025 y al 29 de febrero de 2024:

	Para el ejercicio económico finalizado el		
	28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024
Emitido	398	373	373
Suscripto	398	373	373
Registrado	398	373	373
Integrado	398	373	373

Cambios en la tenencia accionaria

El capital social de la Sociedad se encuentra totalmente suscripto, integrado y registrado.

Sólo se han producido los cambios en los porcentajes de titularidad de los principales accionistas de la Sociedad durante los últimos tres (3) años descriptos en "Información sobre los Directores, Gerencia de Primera Línea, Asesores y Miembros del Órgano de Fiscalización - c) Información sobre participaciones accionarias".

Acciones en el exterior

Si bien la mayoría de los accionistas actuales son fideicomisos extranjeros, no se registran acciones de la Sociedad mantenidas en el exterior.

Organizaciones o sociedades controlantes

No existe control por parte de algún gobierno extranjero ni sociedades controlantes.

Cambios en el control

No existe arreglo conocido por RAGHSA cuya puesta en práctica pueda, en una fecha posterior, resultar en un cambio de control.

Acuerdos de Servicios Estratégicos

Raghsa Real Estate LLC (“RAGHSA RE”) cuenta con acuerdos de prestación de servicios estratégicos (los “Acuerdos de Servicios Estratégicos”) celebrados con Elena Khafif, y con SSA West LLC y SSA East LLC (junto a Elena Khafif, los “Asesores Estratégicos”), en ambos casos, sociedades constituidas bajo las leyes del estado de Delaware, Estados Unidos, cuyos beneficiarios finales son Edgardo Khafif e Isaac Roberto Khafif, respectivamente.

En el marco de los acuerdos de prestación de servicios estratégicos, los Asesores Estratégicos prestarán servicios de asesoría estratégica a RAGHSA RE y a sus subsidiarias y afiliadas sujetas a control común (el “Grupo Raghsa”), con los objetivos principales de (i) llevar a cabo la oferta pública inicial de las acciones de RAGHSA en la Argentina, (ii) expandir la presencia regional del Grupo RAGHSA fuera de Argentina, incluyendo, sin limitación, Estados Unidos, Uruguay y Paraguay, y fortalecer aún más la presencia del Grupo RAGHSA en cada uno de los países donde opera, (iii) procurar lograr el mecanismo de liquidez óptimo para los accionistas que posean capital en el Grupo RAGHSA, y (iv) lograr expandir los negocios de RAGHSA a los efectos de lograr aumentar la valuación del Grupo RAGHSA (los “Servicios Estratégicos”).

La duración de los Acuerdos de Servicios Estratégicos es del plazo menor entre 10 años y la fecha en la que el respectivo Asesor Estratégico no forme parte del directorio de alguna de las sociedades que forman parte del Grupo Raghsa.

Bajo los Acuerdos de Servicios Estratégicos se prevé el pago de una compensación total consolidada a los respectivos Asesores Estratégicos compuesta por tres tipos de honorarios (los “Honorarios”): (i) el Honorario EBITDA Ajustado, que corresponde al 2% del EBITDA Ajustado del Grupo Raghsa en la medida que el EBITDA Ajustado sea igual o superior a USD 15 millones, (ii) el Honorario de Capitalización Bursátil Incremental, que corresponde al 0,5% de la capitalización bursátil incremental del Grupo Raghsa en la medida que la capitalización bursátil sea igual o superior al 14%, tomando como referencia la capitalización bursátil al momento del cierre de la oferta pública inaugural de la Sociedad, para el primer año, y en adelante, la capitalización bursátil de cada ejercicio fiscal, y (iii) el Honorario de Capitalización Bursátil Incremental Adicional, que corresponde al 0,5% de la capitalización bursátil incremental del Grupo Raghsa en la medida que la capitalización bursátil sea igual o superior al 25%, tomando como referencia la capitalización bursátil al momento del cierre de la oferta pública inaugural de la Sociedad, para el primer año, y en adelante, la capitalización bursátil de cada ejercicio fiscal. Respecto del Honorario detallado en (iii), se prevé un mecanismo que toma a cuenta del año próximo la capitalización bursátil incremental de ese año, en caso de que no se haya llegado al valor establecido para el devengamiento de ese honorario por 2%.

Los Honorarios serán distribuidos de manera igual entre cada uno de los Asesores Estratégicos. En ningún caso la suma total del Honorario EBITDA Ajustado y el Honorario de Capitalización Bursátil Incremental pagaderos bajo los Acuerdos de Servicios Estratégicos podrá ser superior al monto que el Grupo Raghsa cobre por alquileres en el último mes del año fiscal en el que se devengó dicho honorario (el “Límite de Alquiler”). En caso de que aplique el Límite de Alquiler, cada Asesor Estratégico individualmente tendrá derecho a cobrar un tercio del límite.

Los Honorarios comenzarán a devengarse a partir del año fiscal que comienza el 1 de marzo de 2027, por lo que no se devengará Honorario alguno bajo estos contratos con anterioridad a dicha fecha. Los pagos serán realizados en efectivo, a excepción del Honorario de Capitalización Bursátil Incremental Adicional, el cual podrá ser pagado mediante entrega de acciones. Respecto de (i) y (ii), los impuestos están a cargo de RAGHSA RE, pero aplicando el Límite de Alquiler. Los Honorarios deberán ser aprobados por la asamblea de RAGHSA RE.

Diferentes tipos de derecho a voto

Los accionistas principales no tienen diferentes derechos a voto entre sí. Las acciones Clase B cuentan con cinco votos por acción. Las Acciones Clase A cuentan con un voto por acción. Los accionistas de la Sociedad no son partes de ningún acuerdo de voto ni de ningún convenio de accionistas, excepto por lo descrito en la sección “Información sobre los Directores, Gerencia de Primera Línea, Asesores y Miembros del Órgano de Fiscalización - c) Información sobre participaciones accionarias” del presente Prospecto.

Isaac Roberto Khafif, Elena Khafif, Edgardo Khafif e Ivette Khafif Dabah son hermanos.

C) Transacciones con partes relacionadas

La Sociedad ha realizado en el pasado, y podría continuar realizando en el futuro, operaciones con sus accionistas y compañías afiliadas a sus accionistas. La Sociedad considera que las operaciones celebradas con estas partes han sido acordadas en base a términos no menos favorables para la Sociedad que los que podrían obtenerse de terceros no relacionados.

La Sociedad hizo aportes irrevocables con los cuales adquirió el 52% de las acciones emitidas por Argexon S.A., sociedad de la cual la Sra. Elena Khafif es titular del 18% del paquete accionario. Con fecha 21 de agosto de 2024, la Sociedad vendió la totalidad del paquete accionario de la subsidiaria ARGEXON S.A.

Operaciones con Accionistas y Sociedades de Propiedad de los Directores o Accionistas

Al 28 de febrero de 2026, la Sociedad mantiene un crédito con Raghsa Real Estate por USD 18.800.000.

Al 28 de febrero de 2025 y al 29 de febrero de 2024 no se registraban saldos con partes relacionadas.

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

D) Otra información con partes relacionadas

A la fecha del presente Prospecto, no hay otra información con partes relacionadas.

Interés de expertos y asesores

A la fecha del presente Prospecto, no existen operaciones respecto a que un experto o asesor haya sido empleado sobre una base contingente, posea una cantidad de acciones de la Emisora o de sus subsidiarias, ni tienen ni tuvieron un interés económico, directo o indirecto, en la Emisora.

ACTIVOS FIJOS Y SUCURSALES DE LA EMISORA

Propiedades de inversión

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

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

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

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

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

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

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

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

El Grupo contrató especialistas en valuación para apoyar a la Dirección de la Sociedad en sus evaluaciones del valor razonables de tales propiedades. El valuador utilizó el método de comparación de ofertas, el que se basa en la información disponible sobre transacciones recientes de mercado, si las hubiera, de venta de bienes similares hechas en condiciones y entre partes independientes o en precios de mercado observables, netos de los costos incrementales relacionados con la venta del bien. En base a este valor inicial, la Dirección del Grupo determina el valor razonable ajustando el mismo en función de sus juicios, evaluaciones y conocimiento del mercado y de cada una de las propiedades en cuestión. El valor razonable determinado para las propiedades de inversión es extremadamente sensible al rendimiento financiero estimado, como así también a la tasa estimada de ocupación a largo plazo. Los supuestos claves utilizados en la determinación de estos valores razonables se explican con más detalle en la nota 12 de los Estados Financieros consolidados al 28 de febrero de 2026.

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

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

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

- (ii) Inventarios comprenden las viviendas residenciales que se mantienen para su venta durante el curso ordinario de los negocios.

El siguiente cuadro establece un resumen de los inmuebles de oficinas del Grupo al 28 de febrero de 2026 y a la fecha del Prospecto. Esta información fue confeccionada por la Sociedad a los efectos de este Prospecto.

Nombre	Tipo	Superficie total (m2)	Domicilio	Al 28 de febrero de 2026			A la fecha del Prospecto		
				Gravámenes	% de propiedad de la Compañía	Nivel de ocupación	Gravámenes	% de propiedad de la Compañía	Nivel de ocupación
Madero Office	Oficina	64.873	Cecilia Grierson 355. Ciudad de Buenos Aires	Ninguno	11% (1)	100%	Ninguno	4% (2)	100%
955 Belgrano Office	Oficina	53.270	Av. Belgrano 955. Ciudad de Buenos Aires	Ninguno	100%	95%	Ninguno	100%	95%
Centro Empresarial Libertador	Oficina	101.849	Avenida del Libertador 7202. Ciudad de Buenos Aires	Ninguno	100%	100%	Ninguno	100%	100%
Centro Empresarial Núñez	Oficina	47.228	Campos Salles 1565 y Manuela Pedraza 1580 en Núñez, Ciudad de Buenos Aires	Ninguno	100%	100%	Ninguno	100%	100%
639 West 46 Street	Oficina	2.322	639 West 46th Street, en la ciudad de Nueva York, Estados Unidos	Ninguno	100%	100%	Ninguno	100%	100%
512 West 22nd Street	Oficina	11.985	512 West 22nd Street en la ciudad de Nueva York, Estados Unidos	Si	100%	100%	Si	100%	100%
One Union Square South	Residencial	19.352	1 Union Square South en la ciudad de Nueva York, Estados Unidos	Si	100%	100%	Si	100%	100%

(1) Al 28 de febrero de 2026 el Grupo era propietario de los pisos 2°, 3° y 16°.

(2) A la fecha de emisión del presente prospecto el Grupo es propietario del piso 16°.

Todos los inmuebles mencionados precedentemente se encuentran registrados en el rubro “*Propiedades de inversión*”. La Compañía no presenta inmuebles registrados en el rubro “*Propiedad, planta y equipos*”.

Para mayor información sobre los proyectos del Grupo fuera de la Argentina, véase “*Operaciones de subsidiarias*” de este Prospecto.

Propiedades, plantas y equipos

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

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

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

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

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

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

Propiedades de inversión en construcción

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

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

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

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

Propiedades de inversión en construcción

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

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

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

Los terrenos destinados a propiedades de inversión en construcción se revalúan a su valor razonable hasta el momento en que se inicien las labores de construcción del inmueble. A partir de dicho momento, los terrenos pasan a considerarse parte integral e inseparable de la propiedad de inversión

en construcción, y su medición continúa al costo acumulado hasta que el activo esté listo para su uso previsto.

Propiedad Intelectual

La Sociedad no depende de patentes, licencias ni contratos industriales, comerciales o financieros.

La Sociedad es titular de las marcas: "Atelier"; "Centro Empresarial Libertador", "Le Parc", "Le Parc Figueroa Alcorta", "Le Parc Residential Towers", "Madero Office", "Centro Empresarial Núñez", "Raghsa (Y Diseño)" y "Uptown".

Actualmente, la Sociedad es titular de los siguientes sitios web:

"raghsa.com.ar"; "raghsa.ar"; "955belgranooffice.com.ar"; "955belgranooffice.ar";
"centroempresarialibertador.com.ar"; "centroempresarialibertador.ar";
"centroempresarialnuñez.com.ar"; "centroempresarialnuñez.ar"; "maderooffice.ar";
"maderooffice.com.ar"; "raghsare.com.ar"; "raghsare.ar"; "raghsarealty.com.ar"; "raghsarealty.ar".

Sucursales

El Grupo no posee sucursales.

PRESENTACIÓN DE LA INFORMACIÓN CONTABLE Y OTRA INFORMACIÓN FINANCIERA

Información contable

Los ejercicios económicos de la Sociedad cierran el 28 o 29 de febrero de cada año. El presente Prospecto incluye los Estados Financieros Consolidados Anuales Auditados del Grupo para el ejercicio económico finalizado el 28 de febrero de 2026 comparativo con el ejercicio económico finalizado el 28 de febrero de 2025 y el 29 de febrero de 2024 presentados a moneda homogénea del 28 de febrero de 2026 (los “**Estados Financieros Consolidados Anuales Auditados**” o los “**Estados Financieros Consolidados**” indistintamente).

Los Estados Financieros Consolidados deberán ser leídos conjuntamente con el informe de auditor contenido en los mismos, ya que contiene información relevante para el público inversor.

Los Estados Financieros Consolidados Anuales Auditados presentados oportunamente ante la CNV, han sido auditados por Deloitte & Co. S.A., un estudio de contadores públicos matriculados independientes. Según se indica en sus informes que aparecen en cada respectivo estado financiero, están matriculados en el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (“CPCECABA”), T°1, F°3, con domicilio Della Paolera 261, 4° Piso de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina.

Los Estados Financieros Consolidados del Grupo se preparan en Pesos Argentinos (moneda funcional del Grupo) de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”), de acuerdo con lo establecido por la Resolución Técnica N.º 26 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (“**FACPCE**”), sus modificatorias, y en cumplimiento con las normas de la Comisión Nacional de Valores (“**CNV**”).

Asimismo, la información correspondiente a ejercicios anteriores ha sido reexpresada, cuando ha correspondido, mediante la aplicación de índices de actualización por inflación, a fin de reflejar los efectos de la inflación conforme a lo dispuesto por la NIC 29 “Información financiera en economías hiperinflacionarias” para Argentina. En consecuencia, la inflación podría afectar la comparabilidad de los períodos presentados. Ver “*Consideración del Impacto de la Inflación en los Estados Financieros*” y “*Reseña y Perspectiva Operativa y Financiera – Inflación*”.

Al 28 de febrero de 2026, la Sociedad ha efectuado ciertos cambios en sus estados financieros. Los mismos comprendieron lo siguiente:

En el estado consolidado de situación financiera se ha adecuado la presentación de ciertos rubros dentro del activo no corriente, reformulando los montos de 7.518 y 10.046 expuesto en “Activos Intangibles” al rubro “Otros créditos no financieros” del ejercicio finalizado en 2025 y 2024, respectivamente, y se ha adecuado la presentación de ciertos rubros dentro del pasivo no corriente, reformulando el monto de 162.167 expuesto en “Otros pasivos financieros” al rubro “Deudas financieras” para el ejercicio finalizado al 28 de febrero de 2025, los montos antes mencionados están expresado en millones de pesos en moneda homogénea del 28 de febrero de 2026.

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

impuesto a las ganancias. Los montos antes mencionados están expresados en millones de pesos en moneda homogénea del 28 de febrero de 2026.

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

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

Información sobre moneda

De conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad N° 21 (“NIC 21”) – Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera, la Sociedad ha evaluado los factores primarios y secundarios para la determinación de su moneda funcional, concluyendo que el peso argentino (ARS) constituye la moneda del entorno económico principal en el que opera, en función de que los costos operativos, el marco regulatorio, las fuerzas competitivas y los flujos económicos relevantes se desarrollan predominantemente en dicha moneda. La denominación en moneda extranjera de ciertos ingresos, valuaciones o financiamientos no modifica esta determinación.

En consecuencia, los presentes estados financieros consolidados se presentan en pesos argentinos, que es la moneda funcional de la Sociedad, y todas las cifras se encuentran expresadas en millones de Pesos, salvo indicación en contrario. A los efectos de su preparación, la Sociedad ha aplicado los criterios establecidos por la NIC 21, en virtud de los cuales los activos y pasivos monetarios se miden utilizando el tipo de cambio de cierre a la fecha del estado de situación financiera.

A tales efectos: (i) los activos, excluidas las propiedades de inversión, han sido convertidos al tipo de cambio comprador billete del Banco de la Nación Argentina de Ps. 1.370 por USD1; (ii) las propiedades de inversión han sido convertidas al tipo de cambio MEP de Ps. 1.419,54 por USD1, conforme la cotización publicada por Ámbito Financiero, en línea con el criterio de medición a valor razonable establecido por la NIC 40 – Propiedades de Inversión; y (iii) los pasivos han sido convertidos al tipo de cambio vendedor billete del Banco de la Nación Argentina de Ps. 1.420 por USD1.

Salvo que se indique lo contrario, las referencias a “USD” o “Dólares Estadounidenses” corresponden a la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, y las referencias a “\$”, “Ps.” o “Pesos” corresponden a la moneda de curso legal de la República Argentina. El presente Prospecto puede incluir conversiones de determinados importes a Dólares Estadounidenses a tipos de cambio específicos, incluidas únicamente con fines ilustrativos. Dichas conversiones no deberán interpretarse

como una manifestación de que los importes en Pesos representan, o pueden convertirse, a dichos valores o a cualquier otro tipo de cambio. Véase “*Información Adicional — c) Controles de Cambio*”.

Mediciones no previstas por las NIIF

A los fines del presente Prospecto, “EBITDA Ajustado” significa el resultado neto del Grupo incrementado o disminuido (sin duplicación), según corresponda, por los siguientes conceptos oportunamente deducidos o sumados al calcular el resultado neto:

- (1) resultados financieros generados por activos;
- (2) resultados financieros generados por pasivos
- (2) diferencia de cambio, neta;
- (3) depreciación y amortización;
- (4) el impuesto a las ganancias;
- (5) ganancia (pérdida) por la revaluación de propiedades de inversión; y
- (6) ganancia (pérdida) por la revaluación de propiedades de inversión en construcción.

El EBITDA Ajustado no constituye una medición contable prevista por las NIIF. Se ha incluido el EBITDA Ajustado en este Prospecto porque la Sociedad cree que puede resultarle útil a algunos potenciales inversores como medida complementaria del desempeño financiero de la Sociedad y de su capacidad de cumplir con sus compromisos de deuda y de financiar sus inversiones en bienes de capital. El EBITDA Ajustado no se considera ni debe ser considerado como un sustituto del resultado del ejercicio o período, ni de los flujos de efectivo generados por las actividades operativas ni de otras mediciones de desempeño financiero o liquidez bajo las NIIF.

Dado que el EBITDA Ajustado no es una medición prevista por las NIIF y que no todas las empresas calculan el EBITDA del mismo modo, la presentación del EBITDA Ajustado efectuado por el Grupo puede no ser comparable con otros EBITDA o EBITDA ajustados presentados por otras empresas.

Consideración del Impacto de la Inflación en los Estados Financieros

Los Estados Financieros de la Sociedad han sido confeccionados en base al costo histórico, salvo por las propiedades de inversión y ciertas propiedades de inversión en construcción, e inversiones en activos financieros, que han sido medidos a su valor razonable.

La NIC 29, “Información financiera en economías hiperinflacionarias”, requiere que los estados financieros de una entidad cuya moneda funcional sea la de una economía hiperinflacionaria, independientemente de si están basados en el método del costo histórico o en el método del valor razonable, sean expresados en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa; a tal efecto, se considera la inflación posterior a la fecha de adquisición en el caso de las partidas no monetarias registradas al costo o al costo menos la amortización acumulada, o desde la fecha de la revaluación en el caso de partidas no monetarias registradas al valor presente corriente en fechas distintas a la del estado de situación financiera o la adquisición. Por ende, si bien la norma no establece una tasa de inflación única que, de ser superada, tornaría a una economía hiperinflacionaria, a este fin es práctica corriente considerar una variación de alrededor del 100% o que supere un 100% acumulado durante los últimos tres años, junto con otra serie de factores cualitativos relacionados con el contexto macroeconómico, es indicativo de hiperinflación.

La gerencia evalúa si el Peso cumple las condiciones de una moneda de una economía hiperinflacionaria de acuerdo con la NIC 29. Para evaluar el factor cuantitativo antes mencionado, considera las variaciones en el índice de precios internos al por mayor publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (el “INDEC”), dado que dicho índice es el que mejor refleja las condiciones requeridas por la NIC 29.

En los Estados Financieros Consolidados se han realizado ajustes por aplicación de los índices de actualización por inflación. Ver “*Reseña y Perspectiva Operativa y Financiera – Inflación*”.

La inflación, medida por el IPC, fue de 33,1%, 66,9% y 276,2% en los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2026, 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024, respectivamente. Para mayor información, véase “*Factores de Riesgo - Riesgos Relacionados con la Argentina*”.

Información de la Industria y el Mercado

La información de mercado y otra información estadística empleadas en este Prospecto están basadas o derivadas de publicaciones independientes de la industria, publicaciones oficiales (tales como las del INDEC), informes de empresas de investigación de mercado o agentes inmobiliarios internacionales reconocidos (tales como Cushman & Wakefield) y otras fuentes escritas independientes (tales como el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires). Algunos datos también están basados en estimaciones del Grupo, que derivan del análisis de encuestas internas realizado por la Sociedad, así como de fuentes independientes. Si bien el Grupo considera que dichas fuentes son confiables, no ha verificado la información en forma independiente y no puede garantizar su exactitud o integridad.

Asimismo, en muchos casos el Grupo ha basado ciertas declaraciones contenidas en este Prospecto en relación con la industria y su posición en la misma en ciertas presunciones respecto de sus clientes y competidores. Estas presunciones se basan en su experiencia en la industria, conversaciones con sus principales proveedores y su propia investigación de la situación del mercado. La Sociedad no puede brindar garantías acerca de la exactitud de tales presunciones, y dichas presunciones podrían no ser indicativas de la posición de la Sociedad en su industria.

Redondeo

Ciertas cifras incluidas en este Prospecto y en los Estados Financieros Consolidados han sido redondeadas para facilitar su presentación. Los porcentajes incluidos en este Prospecto han sido calculados en algunos casos en base a las cifras antes del redondeo. Por tal motivo, ciertos porcentajes expresados en este Prospecto podrían diferir de los obtenidos al realizar los mismos cálculos empleando las cifras de los Estados Financieros Consolidado. Por ende, es posible que las cifras que figuran como totales en algunos cuadros no constituyan la suma exacta.

INFORMACIÓN FINANCIERA

Los Estados Financieros se encuentran incorporados al presente por referencia y a disposición de los interesados en las oficinas de la Emisora ubicadas en la calle Bvd. Cecilia Grierson 255, Piso 9, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina, en la página web institucional de la Emisora (<https://www.raghsa.com.ar/informacion-publica/>) y en la página web de la CNV (<https://www.argentina.gob.ar/cnv>), sección “Empresas - RAGHSA - Información Financiera”, en el siguiente ID respecto de los Estados Financieros consolidados al 28 de febrero de 2026, 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024 y por los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2026, 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024, expresados en moneda homogénea al 28 de febrero de 2026, bajo el ID N° 3523986.

Asimismo, nuestros Estados Financieros Consolidados Anuales Auditados han sido confeccionados de conformidad con las NIIF y han sido auditados por Deloitte & Co. S.A., un estudio de contadores públicos matriculados independientes. Según se indica en sus informes que aparecen en cada respectivo estado financiero, están matriculados en el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (“CPCECABA”), T°1, F°3, con domicilio Della Paolera 261, 4° Piso de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina.

A su vez, la totalidad de los Estados Financieros Consolidados incluidos en este Prospecto se encuentran transcritos en el Libro de Inventario y Balances de la Sociedad. Finalmente se destaca que se han realizado ajustes por aplicación de los índices de actualización por inflación. Para mayor detalle de los conceptos ajustados véase la sección “Resultado por posición monetaria neta” de este Prospecto.

a) Estados Financieros

Los siguientes cuadros presentan información contable del Grupo a las fechas indicados y deben leerse junto con los Estados Financieros Consolidados Anuales Auditados incluidos en este Prospecto. A la fecha del presente y desde el 28 de febrero de 2026, no ha habido cambios sustanciales en la situación patrimonial, económica y financiera de la Compañía.

Si se desea información adicional sobre los datos financieros expuestos en este Prospecto, véase “Presentación de Información contable y otra información financiera”.

1. Estado de Ganancias o Pérdidas y Otros Resultados Integrales consolidado por los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2026, 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024 (en millones de pesos):

	28.02.2026	28.02.2025 reformulado (1)	29.02.2024 reformulado (1)
Ingresos	94.915	68.950	72.616
Costos	(12.650)	(9.248)	(2.773)
Ganancia bruta	82.265	59.702	69.843
Gastos de administración	(27.746)	(28.292)	(15.871)
Gastos de comercialización	(3.113)	(1.945)	(2.302)
Otros resultados operativos, netos	1.367	1.034	(822)
Pérdida por revaluación de propiedades de inversión, neta	(7.250)	(440.639)	(307.568)
(Pérdida) Ganancia por revaluación de propiedades de inversión en construcción, neta	(17.404)	17.118	(14.996)
Ganancia por venta de propiedades de inversión, neto	236	-	360
Ganancia (Pérdida) operativa	28.355	(393.022)	(271.356)
Resultados financieros generados por activos	23.929	11.416	44.737
Resultados financieros generados por pasivos	(25.999)	(15.249)	(26.308)
Diferencia de cambio, neta	(86.500)	(93.244)	(348.077)
Resultado por posición monetaria, neta	52.690	102.141	242.282
(Pérdida) Ganancia financiera, neta	(35.880)	5.064	(87.366)

Pérdida antes de impuesto a las ganancias	(7.525)	(387.958)	(358.722)
Impuesto a las ganancias	(15.915)	85.664	146.666
Pérdida neta del ejercicio	(23.440)	(302.294)	(212.056)
Otros resultados integrales			
<u>Partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente a resultados:</u>			
Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero (2)	(4.004)	(131.634)	55.003
Total de otros resultados integrales del ejercicio	(4.004)	(131.634)	55.003
Pérdida integral total del ejercicio	(27.444)	(433.928)	(157.053)
Pérdida neta del ejercicio atribuible a:			
Accionistas del grupo controlante	(23.440)	(285.309)	(213.707)
Interés no controlante	-	(16.985)	1.651
Pérdida integral neta del ejercicio atribuible a:			
Accionistas del grupo controlante	(27.444)	(416.943)	(158.704)
Interés no controlante	-	(16.985)	1.651
Pérdida por acción del ejercicio atribuible a los accionistas del grupo controlante			
Básica y diluida	(60,23)	(764,90)	(572,94)

(1) Ver nota 2.1.5. a los Estados Financieros Consolidados Anuales Auditados al 28 de febrero de 2026.

(2) No genera impacto en impuesto a las ganancias.

2. Estado de Situación Financiera consolidado por los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2026, 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024 (en millones de pesos):

	28.02.2026	28.02.2025 reformulado (1)	29.02.2024 reformulado (1)
ACTIVO			
ACTIVO NO CORRIENTE			
Activos Intangibles	194	-	-
Propiedades de inversión	1.514.388	1.204.444	1.570.980
Propiedades de inversión en construcción	160.870	114.446	293.246
Propiedad, planta y equipo	1.216	1.203	457
Otros créditos financieros	366	140	1
Otros créditos no financieros	4.936	10.130	13.291
Créditos fiscales	-	96	789
Total del activo no corriente	1.681.970	1.330.459	1.878.764
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	5.341	2.255	13.959
Créditos fiscales	4.740	3.461	1.758
Inventarios	-	-	1.018
Otros créditos financieros	7.134	4.027	11.305
Otros créditos no financieros	-	354	25.856
Inversiones en activos financieros	61.579	142.265	259.592
Efectivo y equivalentes al efectivo	8.257	9.137	3.390
Total del activo corriente	87.051	161.499	316.878
Total del activo	1.769.021	1.491.958	2.195.642
PATRIMONIO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO			
Capital Social Suscripto, ajuste de capital social y prima de emisión	212.285	170.856	170.856
Reservas	822.494	1.107.803	1.321.510
Otros resultados integrales acumulados	(196.265)	(192.261)	(60.627)
Resultados acumulados	(23.440)	(285.309)	(213.707)
Total patrimonio atribuible de la Sociedad controlante	815.074	801.089	1.218.032
Interés no controlante	-	-	16.985
Total del Patrimonio Neto	815.074	801.089	1.235.017

PASIVO NO CORRIENTE

Pasivo neto por impuesto diferido	326.297	308.426	394.090
Deudas financieras	510.247	343.350	452.695
Otros pasivos financieros	977	1.691	2.678
Total del pasivo no corriente	837.521	653.467	849.463

PASIVO CORRIENTE

Deudas financieras	23.309	14.179	74.804
Deudas comerciales y otras deudas	21.934	11.815	629
Otros pasivos financieros	65.530	6.895	33.411
Cargas fiscales	5.565	3.650	1.083
Cargas sociales	88	64	110
Otros pasivos no financieros	-	799	1.125
Total del pasivo corriente	116.426	37.402	111.162
Total del pasivo	953.947	690.869	960.625
Total del pasivo y patrimonio neto	1.769.021	1.491.958	2.195.642

(1) Ver nota 2.1.5 a los Estados Financieros Consolidados Anuales Auditados al 28 de febrero de 2026

3. Estado de Cambios en el Patrimonio consolidado por los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2026, 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024 (en millones de pesos):

	28.02.2026	28.02.2025 reformulado (1)	29.02.2024 reformulado (1)
Capital Social Suscripto	373	373	373
Emisión de nuevas acciones	25	-	-
Ajuste de Capital social	168.345	168.340	168.340
Primas de emisión	43.542	2.143	2.143
Reserva Legal	37.374	37.374	37.374
Reserva especial - Adopción NIIF	36.050	36.050	36.050
Reserva voluntaria	749.070	1.034.379	1.248.086
Otros resultados integrales acumulados	(196.265)	(192.261)	(60.627)
Resultados no asignados	(23.440)	(285.309)	(213.707)
Total patrimonio atribuible de la sociedad controlante	815.074	801.089	1.218.032
Interés no controlante	-	-	16.985
Total del Patrimonio Neto	815.074	801.089	1.235.017

(1) Ver nota 2.1.5 a los Estados Financieros Consolidados Anuales Auditados al 28 de febrero de 2026.

4. Estado de Flujo de Efectivo consolidado por los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2026, 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024 (en millones de pesos):

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

b) Indicadores financieros por los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2026, 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024:

	28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024
Liquidez (Activo corriente / Pasivo corriente)	0,75	4,32	2,85
			102

Solvencia (Patrimonio Neto / Pasivo total)	0,85	1,16	1,29
Inmovilización del capital (Activo no corriente / Activo total)	0,95	0,89	0,86
Rentabilidad ordinaria (Resultado neto del ejercicio (no incluye Otros resultados integrales) / Patrimonio neto promedio)	(0,03)	(0,30)	(0,16)
Total del Activo / Pasivo financieros (*)	2,84	3,95	3,89
Total del Activo / Total del Pasivo	1,85	2,16	2,29
EBITDA Ajustado / Intereses pagados (neto de intereses ganados) (**)	2,69	15,21	(4,16)

(*) Véase nota 16.5.2 de los Estados Financieros Consolidados.

(**) "Intereses pagados (netos de intereses ganados)" incluye los pagos de intereses netos de los ingresos por intereses derivados de los resultados financieros generados por activos. El indicador financiero "EBITDA Ajustado / Intereses pagados (neto de intereses ganados)" es un cálculo que realiza la Sociedad en base a los últimos doce meses.

El siguiente cuadro presenta el EBITDA Ajustado del Grupo y lo concilia con los resultados netos conforme a las NIIF por los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2026, 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024 (en millones de pesos):

	28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024
Ganancia (Pérdida) operativa	28.355	(393.022)	(271.356)
Pérdida por revaluación de propiedades de inversión, neta	7.250	440.639	307.568
(Pérdida) Ganancia por revaluación de propiedades de inversión en construcción, neta	17.404	(17.118)	14.996
Depreciación de Propiedad, planta y equipo	124	228	160
Amortización de activos intangibles	24	-	-
Interés no controlante	-	16.985	(1.651)
EBITDA Ajustado	53.157	47.712	49.717

El EBITDA Ajustado es un cálculo que realiza la Sociedad en base a los números que surgen de los Estados Financieros al cierre del ejercicio.

c) Capitalización y endeudamiento

El siguiente cuadro muestra cierta información financiera de la Compañía bajo las NIIF al 28 de febrero de 2026, 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024. El Grupo no registra deudas garantizadas ni a corto ni a largo plazo para el ejercicio finalizado en 28 de febrero de 2026. Los montos de deuda a corto plazo no garantizada y deuda a largo plazo no garantizada se encuentran correctamente consignados en el siguiente cuadro:

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

(1) Total del pasivo corriente

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

El siguiente cuadro desglosa el pasivo total, clasifica las deudas según su tipo al 28 de febrero de 2026 y al 22 de junio de 2026:

	28.02.2026	22.06.2026
Pagarés electrónicos	-	-
Cheques de pago diferido	-	-
Cheques electrónicos	-	-

Facturas de crédito	-	-
Cauciones	-	-
Deudas financieras bancarias	621.997	595.279
Otras deudas	331.950	326.394
Total	953.947	921.673

El Grupo no tiene previsto emitir pagarés electrónicos, cheques de pago diferido, cheques electrónicos, facturas de crédito u otorgar cauciones de manera significativa.

El siguiente cuadro indica el vencimiento de las obligaciones al 28 de febrero de 2026:

	menos de 2 meses	menos de 6 meses	menos de 1 año	mayor a 1 año
Pagarés electrónicos	-	-	-	-
Cheques de pago diferido	-	-	-	-
Cheques electrónicos	-	-	-	-
Facturas de crédito	-	-	-	-
Cauciones	-	-	-	-
Deudas financieras bancarias	59.736	-	-	562.261
Otras deudas	5.653	-	-	326.297
Total	65.389	-	-	888.558

El siguiente cuadro indica el vencimiento de las obligaciones al 22 de junio de 2026:

	menos de 2 meses	menos de 6 meses	menos de 1 año	mayor a 1 año
Pagarés electrónicos	-	-	-	-
Cheques de pago diferido	-	-	-	-
Cheques electrónicos	-	-	-	-
Facturas de crédito	-	-	-	-
Cauciones	-	-	-	-
Deudas financieras bancarias	2.504	-	6.255	585.703
Otras deudas	97	-	-	326.287
Total	2.601	-	6.255	912.000

La relación del endeudamiento con respecto al total del activo, total del pasivo, patrimonio neto, pérdida neta del ejercicio y pérdida integral del ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2026 y al 22 de junio de 2026 es la siguiente:

	28.02.2026	22.06.2026	Variación porcentual
Endeudamiento / Total del activo	35%	34%	(1,88%)
Endeudamiento / Total del pasivo	66%	62%	(3,48%)
Endeudamiento / Patrimonio neto	77%	73%	(4,07%)
Endeudamiento / Pérdida neta del ejercicio	-2678%	-2536%	141,59%
Endeudamiento / Pérdida integral total del ejercicio	-2287%	-2166%	120,93%
Total del activo	1.769.021	1.769.021	0,00%
Total del pasivo	953.947	953.947	0,00%
Patrimonio neto	815.074	815.074	0,00%
Pérdida neta del ejercicio	(23.440)	(23.440)	0,00%
Pérdida integral total del ejercicio	(27.444)	(27.444)	0,00%
Total de endeudamiento	627.650	594.462	5,58%

* Considerando los mismos valores del activo total, pasivo total, patrimonio neto y resultados del período anual finalizado el 28 de febrero de 2026

La información financiera correspondiente incluida en la presente sección es preliminar, no ha sido auditada por auditores independientes y ha sido incorporada únicamente a efectos de dar cumplimiento a las Normas de la CNV.

La Sociedad asume la responsabilidad por las declaraciones realizadas en el presente Prospecto y sobre la completitud en la divulgación de los riesgos involucrados y la situación de la Sociedad, basada en la información disponible y en las estimaciones razonables del órgano de administración.

d) Capital Social

El siguiente cuadro muestra la cantidad de acciones emitidas y su valor nominal.

Composición del capital social al 28 de febrero de 2026:

Cantidad	Valor nominal unitario en Pesos	Tipo	Nº de votos que otorga c/u	Suscripto	Integrado
373.340.000	1,00	Acciones ordinarias, nominativas, clase B	5	373.340.000	373.340.000
25.461.502	1,00	Acciones ordinarias, nominativas, clase A	1	25.461.502	25.461.502

El 17 de mayo de 2023 se cancelaron los títulos accionarios vigentes de la Sociedad y se emitieron títulos accionarios nuevos, todos ellos de Clase B, de valor nominal \$1 cada una y con derecho a 5 votos por acción.

El 8 de julio de 2025 se emitieron 25.461.502 títulos accionarios nuevos, todos ellos de Clase A, de valor nominal \$1 cada una y con derecho a 1 voto por acción. Los documentos de la transacción se encuentran disponibles en la AIF de la Emisora.

En virtud de ello, a la fecha de este Prospecto, la Compañía posee:

1. 373.340.000 acciones ordinarias Clase B en circulación, de valor nominal Ps. 1 cada una y 5 votos por acción. Cada acción representa los mismos derechos de voto y participaciones económicas.
2. 25.461.502 acciones ordinarias Clase A en circulación, de valor nominal Ps. 1 cada una y 1 voto por acción. Cada acción representa los mismos derechos de voto y participaciones económicas.

Cantidad de acciones propias o poseídas por las sociedades subsidiarias

No existe tenencia de acciones propias.

Capital autorizado, pero no emitido o compromisos de incremento del capital

A la fecha de emisión del presente no existen compromisos de incremento de capital.

Personas que tengan opciones sobre el capital de cualquier empresa del grupo

No existen personas que tengan este tipo de opciones.

Evolución del capital social de los últimos 3 años

El siguiente cuadro contiene información relativa a la evolución del capital social por el ejercicio económico finalizado al 28 de febrero de 2026, al 28 de febrero de 2025, y al 29 de febrero de 2024:

28.02.2026

28.02.2025

29.02.2024

Emitido	398	373	373
Suscripto	398	373	373
Registrado	398	373	373
Integrado	398	373	373

Aumentos de capital

Al 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024 el capital social de RAGHSA ascendía a Ps. 373.340.000.

Con fecha 8 de julio de 2025, se emitieron 25.461.502 acciones ordinarias Clase A, con valor nominal de \$1 y derecho a un voto por acción, con una prima de emisión total de Ps. 34.867.000.000, aumentando el capital de Ps. 373.340.000 a Ps. 398.801.502, siendo este último el actual capital social de la Sociedad. Dicho aumento fue inscripto en IGJ en fecha 21 de agosto de 2025 bajo el número 14467 del libro 123 de sociedades por acciones. Para mayor información, véase la Nota 21 a los Estados Financieros Anuales Auditados.

En virtud de lo expuesto precedentemente, el capital social de la Sociedad al 28 de febrero de 2026 asciende a Ps. 398.801.502.

Se hace saber que todos los aumentos de capital de la Sociedad se encuentran debidamente inscriptos ante la Inspección General de Justicia.

e) Cambios Significativos

La Sociedad deja constancia de que, a la fecha del presente Prospecto, no hay cambios significativos desde la fecha de los Estados Financieros Anuales consolidados finalizados el 28 de febrero de 2026. Tampoco ha habido cambios significativos a la fecha del presente Prospecto, no han existido cambios sustanciales en el desenvolvimiento del negocio, ni en la situación de la Sociedad, como así tampoco se han registrado riesgos relativos a la existencia de cheques rechazados, cambiarios, a la exposición de la Sociedad frente a deudores por montos relevantes, a la disminución de los depósitos, incobrabilidad o mora de los préstamos, u otras operaciones relacionadas con el mercado de capitales. Para mayor información, véase la sección “Factores de Riesgo” y “Hechos recientes” de este Prospecto.

Asimismo, a la fecha del presente Prospecto la Sociedad no tiene conocimiento de que se encuentre inhibida, en concurso preventivo de acreedores, procedimiento preventivo de crisis financiera, ni en ninguna otra situación que afecte al desenvolvimiento de sus actividades.

f) Reseña y Perspectiva Operativa y Financiera

Panorama General

El Grupo es una de las empresas líderes en el desarrollo inmobiliario en Argentina, tanto en términos de metros cuadrados de oficinas e inmuebles comerciales premium alquilados como de propiedades residenciales de alta gama vendidas. Con más de 55 años de trayectoria, el Grupo opera como **una desarrolladora totalmente integrada**, participando en todas las etapas del ciclo de negocio, que incluyen la adquisición de terrenos, el diseño, la planificación y construcción de sus proyectos, la administración de activos (propios y de terceros), el alquiler de oficinas e inmuebles comerciales premium a clientes corporativos locales e internacionales, y la comercialización de unidades residenciales y activos comerciales de alta gama. A lo largo de su trayectoria, el Grupo ha desarrollado más de 375.000 m² de oficinas e inmuebles comerciales premium en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Adicionalmente, ha incorporado metros cuadrados en el exterior mediante la adquisición de activos en los Estados Unidos. Actualmente, cuenta con 152.034 m² de superficie locativa en cartera, compuesta por 117.517 m² ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y 34.517 m² en la Ciudad de Nueva York. Asimismo, ha desarrollado y comercializado más de 245.000 m² de unidades residenciales. De acuerdo con su objeto social, el Grupo desarrolla actividades inmobiliarias en sentido amplio, incluyendo construcción, administración, financiamiento, intermediación y operaciones vinculadas a bienes muebles e inmuebles.

Presentación de Información Financiera

Los Estados Financieros y la información financiera de otra índole de la Sociedad incorporados en este Prospecto se presentan en pesos argentinos, que es la moneda funcional de la Sociedad, y todas las cifras se encuentran expresadas en millones de Pesos, salvo indicación en contrario. A los efectos de su preparación, la Sociedad ha aplicado los criterios establecidos por la NIC 21, en virtud de los cuales los activos y pasivos monetarios se miden utilizando el tipo de cambio de cierre a la fecha del estado de situación financiera.

A tales efectos: (i) los activos, excluidas las propiedades de inversión, han sido convertidos al tipo de cambio comprador billete del Banco de la Nación Argentina de Ps. 1.370 por USD1; (ii) las propiedades de inversión han sido convertidas al tipo de cambio MEP de Ps. 1.419,54 por USD1, conforme la cotización publicada por Ámbito Financiero, en línea con el criterio de medición a valor razonable establecido por la NIC 40 – Propiedades de Inversión; y (iii) los pasivos han sido convertidos al tipo de cambio vendedor billete del Banco de la Nación Argentina de Ps. 1.420 por USD1.

Salvo que se indique lo contrario, las referencias a “USD” o “Dólares Estadounidenses” corresponden a la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, y las referencias a “\$”, “Ps.” o “Pesos” corresponden a la moneda de curso legal de la República Argentina. El presente Prospecto puede incluir conversiones de determinados importes a Dólares Estadounidenses a tipos de cambio específicos, incluidas únicamente con fines ilustrativos. Dichas conversiones no deberán interpretarse como una manifestación de que los importes en Pesos representan, o pueden convertirse, a dichos valores o a cualquier otro tipo de cambio. Véase “Información Adicional — c) Controles de Cambio” No deberá interpretarse que estas conversiones constituyen manifestaciones en el sentido de que los importes en Pesos efectivamente representan dichos montos en Dólares Estadounidenses ni que podrían ser convertidos a Dólares Estadounidenses al tipo de cambio indicado en el presente ni a ningún otro tipo de cambio.

Cuestiones clave de auditoría

La cuestión clave de la auditoría es aquella cuestión que, según el juicio profesional del auditor, ha sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados correspondientes al presente ejercicio. Esta cuestión ha sido tratada en el contexto de la auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de la opinión del auditor sobre éstos, y no se ha expresado una opinión por separado sobre esa cuestión.

Propiedades de inversión y Propiedades de inversión en construcción - Medición a valor razonable

Ver notas 2.5), 2.6), 12) y 13) a los estados financieros consolidados

Descripción de la cuestión:

Las Propiedades de inversión y las Propiedades de inversión en construcción del Grupo valuadas a valor razonable comprenden las propiedades destinadas a arrendamiento. El Grupo ha adoptado, de acuerdo con lo establecido por la Norma Internacional de Contabilidad N°40 ("Propiedades de inversión"), por valorar dichos activos siguiendo el "modelo de valor razonable".

Para valorar las Propiedades de inversión y las Propiedades de inversión en construcción a su valor razonable, el Grupo, con la asistencia de sus respectivos expertos valuadores externos, utilizan un enfoque de mercado, considerando cotizaciones de mercado comparables o ventas recientes comparables, aplicando, de corresponder, ajustes de comercialización y homogeneización, tales como superficie, ubicación, antigüedad y estado de mantenimiento. El monto registrado valuado a su valor razonable en los rubros "Propiedades de inversión" y "Propiedades de inversión en construcción", en los estados financieros consolidados del Grupo al 28 de febrero de 2026, asciende a \$ 1.514.388 millones y \$ 160.870 millones, respectivamente.

Considerando los juicios significativos efectuados por la Gerencia del Grupo, con la asistencia de sus expertos valuadores externos, para determinar los valores razonables, la realización de nuestros procedimientos de auditoría para evaluar la razonabilidad de dichas estimaciones ha requerido un alto grado de juicio profesional y esfuerzo de auditoría.

Tratamiento de la cuestión en nuestra auditoría:

Como parte de nuestros procedimientos, en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros separados de la Sociedad, hemos efectuado:

- La evaluación de los riesgos relacionados con la valuación a valor razonable a los efectos de diseñar nuestros procedimientos adicionales de auditoría en función de dichos riesgos;
- Un entendimiento de los controles relevantes establecidos por la Sociedad relacionados con el proceso de estimación del valor razonable de las Propiedades de inversión y de las Propiedades de inversión en construcción;
- Con la asistencia de nuestros especialistas internos en valuaciones, evaluamos el análisis del informe de valuación de los expertos externos de la Sociedad en lo relativo a la metodología aplicada y la razonabilidad de los comparables utilizados. Adicionalmente, a través de información de mercado, desarrollamos rangos de valores independientes para su comparación con los valores por metro cuadrado estimados por la Sociedad y sus respectivos expertos valuadores externos.
- La evaluación de la reputación y experiencia de los expertos valuadores utilizados por la Sociedad para realizar las valuaciones a valor razonable.
- La evaluación si la información revelada en los estados financieros consolidados adjuntos cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

Las cuestiones clave de auditoría, sin perjuicio de lo señalado anteriormente, se encuentran descriptas en los informes de auditor de los Estados Financieros Consolidados Anuales auditados de la Sociedad (para mayor información, se recomienda la lectura de los mismos, que se encuentran disponibles en la AIF de la Sociedad) para los ejercicios económicos finalizados el 28 de febrero de 2026, el 28 de

febrero de 2025 y el 29 de febrero de 2024, cargados en AIF bajo ID N° 3523986, ID N° 3359575 y N° 3196847, respectivamente.

Pronunciamientos Contables Recientes

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

Las políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros consolidados son las mismas que aquellas utilizadas para preparar los estados financieros consolidados correspondientes al ejercicio económico finalizado el 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024, tal como se describen en aquellos estados financieros. La aplicación de nuevas normas e interpretaciones adoptadas a partir del presente ejercicio son las siguientes:

- Modificaciones a la NIC 21: El 15 de agosto de 2023, el IASB emitió “ausencia de convertibilidad” (modificaciones a la NIC 21) que: 1) especifica cuando una moneda es intercambiable y cómo se determina el tipo de cambio cuando no lo es, 2) especifica cómo una entidad determina el tipo de cambio que se aplicará cuando una moneda no es intercambiable y 3) requiere la revelación de información adicional cuando una moneda no es intercambiable. La aplicación de la mencionada modificación no tuvo efectos materiales en los presentes estados financieros consolidados.

Normas e interpretaciones emitidas no adoptadas a la fecha

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

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

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

Baja de un pasivo financiero liquidado mediante transferencia electrónica

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

Clasificación de activos financieros

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

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

Activos con características de “sin recurso”.

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

Instrumentos vinculados contractualmente.

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

Información a revelar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Las enmiendas sustituyen la mención “su precio de transacción (según se define en la NIIF 15)” en la NIIF 9.5.1.3 por “el importe determinado mediante la aplicación de la NIIF 15” para resolver la inconsistencia entre la NIIF

9.5.1.3 y los requisitos de la NIIF 15, que pueden requerir que una cuenta por cobrar se mida por un importe diferente del precio de transacción reconocido como ingreso. Además, se elimina la referencia al “precio de transacción” (según se define en la NIIF 15) del Apéndice A de la NIIF 9.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A la fecha del presente prospecto, la Sociedad se encuentra en proceso de evaluar los efectos de la aplicación de estas modificaciones.

Incremento en el nivel general de precios en la economía de Argentina

Los Estados Financieros de la Sociedad han sido confeccionados en función del costo histórico, salvo por las propiedades de inversión, ciertas partidas de las propiedades de inversión en construcción y los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, que se exponen a valor razonable.

Según lo dispuesto por la NIC 29 Presentación de información contable en economías hiperinflacionarias, los estados financieros de una entidad cuya moneda funcional es la moneda de una economía hiperinflacionaria, independientemente de si se confeccionan sobre la base del costo histórico o del valor razonable, deben presentarse en términos de la unidad de medida vigente al cierre del período que se informa; a tal efecto, se considera la inflación ocurrida desde la fecha de adquisición en el caso de las partidas no monetarias registradas al costo o al costo menos la amortización acumulada, o desde la fecha de la revaluación en el caso de partidas no monetarias registradas al valor presente corriente en fechas distintas a la del estado de situación financiera o la adquisición. Por ende, si bien la norma no establece una tasa de inflación única que, de ser superada, tornaría a una economía hiperinflacionaria, a este fin es práctica corriente considerar una variación de alrededor del 100% o que supere un 100% acumulado durante los últimos tres años, junto con otra serie de factores cualitativos relacionados con el contexto macroeconómico, es indicativo de hiperinflación.

La gerencia evalúa si el Peso cumple las condiciones de una moneda de una economía hiperinflacionaria de acuerdo con la NIC 29. Para evaluar el factor cuantitativo antes mencionado,

considera las variaciones en el índice de precios internos al por mayor publicado por el INDEC, dado que dicho índice es el que mejor refleja las condiciones requeridas por la NIC 29.

La inflación, medida por el IPC, fue de 33,1%, 66,9% y 276,2% en los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2026, 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024 respectivamente. Para mayor información, véase “Factores de Riesgo - Riesgos Relacionados con la Argentina”.

Políticas Contables Significativas

Las siguientes son las políticas contables significativas aplicadas por la Sociedad en la preparación de sus estados financieros consolidados anuales (véase nota 2.2 de los Estados Financieros Consolidados Anuales Auditados):

Conversión de moneda extranjera

Moneda funcional y de presentación

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

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

Transacciones y saldos en moneda extranjera

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

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

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

Base de consolidación

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

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

Subsidiarias y alcance de la consolidación

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

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

- tiene la capacidad de utilizar su poder para influir en el monto de dichos rendimientos.

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

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

Procedimientos de consolidación

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

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

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

Moneda funcional y conversión de subsidiarias extranjeras

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

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

Participaciones no controlantes

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

Se presentan como partidas separadas en:

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

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

Nombre de la Sociedad	País	Actividad Principal	% de participación directa		
			28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024
RAGHSA Real Estate LLC	Estados Unidos de América	Poseer, desarrollar, reurbanizar, mejorar, renovar, reacondicionar, construir, rehabilitar, licenciar, administrar, operar, alquilar, arrendar, mantener, financiar, refinanciar, hipotecar, gravar, vender, transferir, intercambiar y de otra manera tratar de disponer de bienes inmuebles	100%	100%	100%

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

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

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

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

Reconocimiento de ingresos

Ingresos por arrendamientos

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

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

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

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

Ingresos por administración de consorcio

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

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

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

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

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

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

Propiedades de inversión

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

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

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

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

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

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

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

Revaluación de propiedades de inversión

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

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

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

Clasificación de la propiedad

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

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

Inventarios comprenden las viviendas residenciales que se mantienen para su venta durante el curso ordinario de los negocios.

Propiedades de inversión en construcción

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

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

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

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

Propiedades, planta y equipo

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

Para los componentes significativos de propiedades, planta y equipo que deben ser reemplazados periódicamente, la Sociedad da de baja el componente reemplazado y reconoce el componente nuevo con su correspondiente vida útil y depreciación. Del mismo modo, cuando se efectúa una inspección de gran envergadura, el costo de la misma se reconoce como un reemplazo en la medida en que se

cumplan los requisitos para su reconocimiento. Todos los demás costos rutinarios de reparación y mantenimiento se reconocen como gasto en el estado de ganancias o pérdidas y otros resultados integrales.

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

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

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

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

Impuestos

Impuesto a las Ganancias

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

Impuesto a las ganancias corriente

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

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

Impuesto a las ganancias diferido

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

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

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

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

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

Año de generación	Quebranto impositivo (valores nominales)	Año de prescripción
2024	24.786 *	2029
	24.786	

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

Juicios y estimaciones

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

Ajuste por inflación impositivo

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

Costos por préstamos

Los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo que requiere de un período sustancial antes de estar listo para su uso esperado o su venta, se capitalizan como parte del costo de ese activo, excepto por la porción de estos costos que compensan al acreedor de los efectos de la inflación, siempre que sea probable que den lugar a beneficios económicos futuros para la Sociedad y puedan ser medidos con fiabilidad. Todos los demás costos por préstamos se contabilizan como gastos en el ejercicio en el que se incurren. Los costos por préstamos incluyen los intereses y otros costos en los que incurre la Sociedad en relación con la celebración de los acuerdos de préstamos respectivos.

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

Instrumentos financieros: Presentación, reconocimiento y medición

Activos financieros

Reconocimiento inicial y medición posterior

Los activos financieros se clasifican a efectos de presentación en el estado de situación financiera como inversiones en activos financieros, deudas comerciales y otras cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, inversiones financieras disponibles para la venta, o como derivados

designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda. La Sociedad determina la clasificación de los activos financieros al momento del reconocimiento inicial.

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

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

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

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

Baja en cuentas

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

hayan expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo, o

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

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

Deterioro del valor de activos financieros

El Grupo siempre reconoce pérdidas crediticias esperadas (PCE) a lo largo de la vida útil de los activos financieros para cuentas por cobrar comerciales, activos contractuales y cuentas por cobrar de arrendamientos. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman mediante

una matriz de provisiones basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias del Grupo, ajustada por factores específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la situación actual como de la previsión de las condiciones a la fecha del informe, incluyendo el valor temporal del dinero cuando corresponda.

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

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

Pasivos financieros

Reconocimiento inicial y medición posterior

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

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

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

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

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

Baja en cuentas

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

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro pasivo proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconoce en el resultado neto del estado del resultado integral.

Compensación de instrumentos financieros

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

Determinación de valores razonables

A cada fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa, el valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se determina por referencia a los precios cotizados

en esos mercados o a los precios cotizados por los agentes del mercado (precio de compra para las posiciones largas y precio de venta para las posiciones cortas), sin deducir los costos de transacción.

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

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

Activos y pasivos financieros con partes relacionadas

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

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

Deterioro del valor de activos no financieros

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

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

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

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

Al evaluar el valor en uso de un activo individual o de una unidad generadora de efectivo, los flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor presente mediante una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones corrientes del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos ese activo individual, o en su caso, de la unidad generadora de efectivo.

El cálculo del valor razonable menos los costos de venta se basan en la información disponible sobre transacciones recientes de mercado, si las hubiera, de venta de bienes similares hechas en condiciones y entre partes independientes o en precios de mercado observables, netos de los costos

incrementales relacionados con la venta del bien. Si no pueden identificarse este tipo de transacciones, se utiliza un modelo de valoración que resulte apropiado.

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

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

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

Efectivo y equivalente de efectivo

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

Provisiones

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

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

Pasivos contingentes

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

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

indicación de las incertidumbres relacionadas con el importe o el calendario de las salidas de recursos correspondientes y (iv) la posibilidad de obtener eventuales reembolsos.

Activos contingentes

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

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

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

Resultado de las operaciones correspondientes a los ejercicios económicos finalizados el 28 de febrero de 2026, 28 de febrero de 2025 y el 29 de febrero de 2024. (véase a) Estados Financieros, Estado de Ganancias o Pérdidas y Otros Resultados Integrales consolidado)

Ingresos

El rubro ingresos de la Sociedad se compone de (i) los ingresos por arrendamientos, (ii) los ingresos por administración de consorcios que comprenden los fees mensuales relacionados con la contratación y administración del personal del edificio, la operación y mantenimiento de todos los sistemas y servicios, contratación y supervisión de las empresas tercerizadas que brinden servicios a los edificios (ej. Limpieza, seguridad, informática), preparación y recaudación de los pagos de expensas, velar por el cumplimiento de todas las reglamentaciones, libros y requerimientos de todos los organismos públicos y privados, llevar a cabo la contabilidad y su consecuente elaboración de estados financieros y la representación legal de los propietarios de cada edificio, y (iii) los ingresos por ventas de propiedades provenientes de la venta de unidades construidas y destinadas a la venta.

Los ingresos aumentaron en un 37,7% a Ps. 94.915 millones para el ejercicio económico finalizado el 28 de febrero de 2026, de Ps. 68.950 millones para el ejercicio económico finalizado el 28 de febrero de 2025, expresados en moneda homogénea de febrero de 2026, principalmente como resultado del comienzo del cobro de alquileres del edificio Centro Empresarial Núñez y del nuevo edificio 512 West 22nd Street, situado en Estados Unidos y adquirido en agosto de 2025.

Los ingresos disminuyeron en un 5% a Ps. 68.950 millones para el ejercicio económico finalizado el 28 de febrero de 2025, de Ps. 72.616 millones para el ejercicio económico finalizado el 29 de febrero de 2024, expresados en moneda homogénea de febrero de 2026, principalmente como resultado de:

- (i) Los ingresos por arrendamientos disminuyeron principalmente por la disminución de m2 alquilables en cartera de la Sociedad por las ventas de un total de 8.235 m2 aproximadamente durante el ejercicio anterior, compensado en menor medida por la apreciación del 25,3% del Dólar Estadounidense con respecto al Peso.
- (ii) Los ingresos por administración de consorcios disminuyeron como consecuencia de la disminución de los honorarios cobrados para la administración de los consorcios.
- (iii) No se produjeron ingresos por venta de propiedades en el ejercicio finalizado al 28 de febrero de 2025.

Costos

El rubro costos de la Sociedad se compone de (i) los costos de arrendamientos por el mantenimiento y los servicios profesionales relacionados con los inmuebles para alquiler, impuestos, tasas y

contribuciones, entre otros gastos, (ii) los costos de administración de consorcios que comprenden los honorarios y cargas sociales de los empleados directamente afectados a la administración de los condominios, así como los gastos necesarios para realizar la administración del mismo, y (iii) los costos de venta de propiedades que comprenden todos los gastos relacionados con la venta de unidades construidas y destinadas a la venta.

Los costos empeoraron en un (37%) a Ps. (12.650) millones para el ejercicio económico finalizado el 28 de febrero de 2026, de Ps. (9.248) millones para el ejercicio económico finalizado el 28 de febrero de 2025, expresados en moneda homogénea de febrero de 2026, principalmente por: (i) mayores gastos en terminaciones y mantenimiento asociados al edificio “Centro Empresarial Núñez”, (ii) mayores honorarios vinculados a la actividad de administración de consorcios y (iii) un incremento en los costos de seguros de los edificios. Este efecto fue parcialmente compensado por una reducción en los costos de expensas, producto de la menor superficie vacante como consecuencia de los elevados niveles de ocupación.

Los costos empeoraron en un (234%) a Ps. (9.248) millones para el ejercicio económico finalizado el 28 de febrero de 2025, de Ps. (2.773) millones para el ejercicio económico finalizado el 29 de febrero de 2024, expresados en moneda homogénea de febrero de 2026, principalmente como resultado de:

(i) Los costos de arrendamientos de la Sociedad empeoraron principalmente por el incremento de costos en terminaciones correspondiente al Centro Empresarial Núñez, así como también mayor costo en servicios, principalmente energía eléctrica, el costo de expensas de los pisos desocupados, en la tasa de Alumbrado Barrido y Limpieza (“ABL”) y por los impuestos relacionados con los inmuebles de propiedad de las subsidiarias de la Sociedad en el exterior que impactaron el período en cuestión y no se espera que continúen impactando en los sucesivos.

(ii) Los costos de administración de consorcios empeoraron principalmente por el incremento de gastos generales asociados a la actividad.

(iii) No se incurrió en costos de propiedades destinadas a la venta en los ejercicios finalizados al 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024.

El costo de venta de propiedades de la Sociedad disminuyó debido a que no se incurrió en costos de construcción para las unidades entregadas de Le Parc Punta del Este Torre III en Uruguay, bajo la ex subsidiaria Argexon S.A., durante el ejercicio finalizado el 29 de febrero de 2024, ya que todas las unidades fueron entregadas en su totalidad en el ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2023.

No ha habido cambios significativos en los costos desde los estados financieros al 28 de febrero de 2026.

Gastos de administración

Los gastos de administración constan de remuneraciones, honorarios de directores y síndicos, materiales y suministros de oficina, honorarios y remuneraciones por servicios profesionales, impuestos, tasas y contribuciones, depreciación y amortización de propiedades, planta y equipo, viajes, gastos por juicios, deudores incobrables y otros gastos cotidianos.

Los gastos de administración mejoraron en un 2%, a Ps. (27.746) millones al 28 de febrero de 2026, comparado con Ps. (28.292) millones al 28 de febrero de 2025, expresados en moneda homogénea de febrero de 2026, principalmente por (i) un menor cargo por el impuesto a los bienes personales – acciones y participaciones, (ii) una reducción en los gastos asociados a suscripciones y licencias de servicios de información, (iii) una menor amortización de los edificios en Estados Unidos y (iv) menores gastos bancarios. Esta variación se encuentra asimismo influenciada por el efecto de la reexpresión de las partidas en moneda homogénea conforme a la aplicación de la NIC 29. El resultado fue parcialmente compensado por un mayor devengamiento de honorarios Ad Referéndum y mayores erogaciones en mantenimiento y limpieza vinculadas a las operaciones en Estados Unidos.

Los gastos de administración empeoraron en un (78%), a Ps. (28.292) millones al 28 de febrero de 2025, comparado con Ps. (15.871) millones al 29 de febrero de 2024, expresados en moneda homogénea de febrero de 2026, principalmente por el incremento en honorarios por servicios y asesoramiento, y el pago del impuesto a los Bienes Personales, Acciones y Participaciones en carácter de responsable sustituto.

No ha habido cambios significativos en los gastos de administración desde los estados financieros al 28 de febrero de 2026.

Gastos de comercialización

Los gastos de comercialización constan de honorarios y remuneraciones por servicios profesionales, impuestos, tasas y contribuciones, suscripciones y gastos de publicidad, cargos y comisiones pagadas.

Los gastos de comercialización empeoraron en un (60%), a Ps. (3.113) millones al 28 de febrero de 2026, comparado con Ps. (1.945) millones al 28 de febrero de 2025, expresados en moneda homogénea de febrero de 2026, principalmente por un (i) un incremento por el pago de comisiones inmobiliarias vinculadas al alquiler del edificio Centro Empresarial Núñez; (ii) mayores gastos en marketing, incluyendo campañas digitales, diseño editorial, producción de materiales promocionales y acciones publicitarias e (iii) impacto de tributos asociados a la actividad, incluyendo Ingresos Brutos e impuesto de sellos vinculado a procesos de escrituración.

Los gastos de comercialización mejoraron en un 16%, a Ps. (1.945) millones al 28 de febrero de 2025, comparado con Ps. (2.302) millones al 29 de febrero de 2024, expresados en moneda homogénea de febrero de 2026, principalmente por la disminución en las comisiones de asesores comerciales y el impuesto a los ingresos brutos, compensado por el incremento en el pago del impuesto a los sellos.

Otros resultados operativos, netos

El rubro otros resultados operativos, netos está compuesto por el neto entre las donaciones efectuadas por la Sociedad, el pago de servicios varios contratados, y el cobro de indemnizaciones por resoluciones anticipadas de contratos con inquilinos.

Otros resultados operativos mejoraron en un 32%, a Ps. 1.367 millones al 28 de febrero de 2026, comparado con Ps. 1.034 millones al 28 de febrero de 2025, expresados en moneda homogénea de febrero de 2026, principalmente como consecuencia de un incremento en los ingresos por intereses, reintegros de servicios públicos (agua y cloacas), ingresos por gimnasio, ingresos por paquetes de amenities, otros ingresos diversos y dividendos provenientes de inversiones, parcialmente compensado por mayores donaciones efectuadas y una disminución en los ingresos por rescisión anticipada de contratos.

Otros resultados operativos mejoraron en un 226%, a Ps. 1.034 millones al 28 de febrero de 2025, comparado con Ps. (822) millones al 29 de febrero de 2024, expresados en moneda homogénea de febrero de 2026, principalmente por la disminución de donaciones realizadas durante el ejercicio, compensado por el incremento de indemnizaciones cobradas por rescisiones de contratos anticipadas.

Resultados por revaluación de propiedades de inversión

La Sociedad genera resultados de propiedades de inversión como resultado de enajenaciones y revaluaciones de su valor de mercado. Véase “*Pronunciamientos Contables Recientes*” y “*Políticas Contables Significativas – Propiedades de Inversión*”.

El resultado generado por revaluación de las propiedades de inversión mejoró en un 98% a Ps. (7.250) millones al 28 de febrero de 2026, comparado con Ps. (440.639) millones al 28 de febrero de 2025, expresados en moneda homogénea de febrero de 2026, principalmente como resultado de la exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda que para febrero de 2026 fue del 33,1% (Índice-FACPCE), mayor a la apreciación del Dólar MEP, que fue del 15,6%, al que se encuentran

valuadas las propiedades de inversión, parcialmente compensado con un incremento en el valor de las propiedades de inversión de Estados Unidos.

El resultado generado por revaluación de las propiedades de inversión empeoró en un (43%) a Ps. (440.639) millones al 28 de febrero de 2025, comparado con Ps. (307.568) millones al 29 de febrero de 2024, expresados en moneda homogénea de febrero de 2026, principalmente como resultado de la revaluación de One Union Square South Luxury Apartments y por la exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda que para febrero de 2025 fue del 66,9% (Índice-FACPCE), mayor a la apreciación del Dólar Contado con Liquidación, que fue del 13,9%, al que se encuentran valuadas las propiedades de inversión.

Es decir, en los últimos tres ejercicios, dichos resultados por revaluación de propiedades de inversión se explican por el efecto negativo que produce la aplicación del ajuste por inflación contable (NIC 29) sobre el resultado por revaluación de propiedades de inversión en un entorno en el que la depreciación del Peso frente al Dólar MEP y Contado con Liquidación ha sido inferior a la inflación en Argentina.

En el ejercicio finalizado el 29 de febrero de 2024, la inflación fue del 276,2%, mientras que la devaluación del tipo de cambio contado con liquidación (tipo de cambio utilizado para la revaluación de las propiedades de inversión) se ubicó en el 192,4%. En el ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2025 la inflación ascendió al 66,9% y la devaluación alcanzó un 13,9%. En el ejercicio económico finalizado el 28 de febrero de 2026, la inflación ascendió al 33,1% y la devaluación alcanzó un 23,1% (los datos de inflación del presente párrafo son en base al Índice de precios internos al por mayor (IPIM) conforme lo publicado por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas).

Este desfase entre la inflación y la evolución del tipo de cambio genera un impacto contable negativo en la revaluación de las propiedades de inversión.

En la medida en que converjan gradualmente los niveles de inflación y la evolución del tipo de cambio, tal como se espera en un escenario de normalización macroeconómica, este efecto contable adverso debería atenuarse o incluso revertirse, permitiendo reflejar de forma más fiel la realidad económica y patrimonial de la Sociedad.

Resultados por revaluación de propiedades de inversión en construcción

La Sociedad genera resultados de propiedades de inversión como resultado de enajenaciones y revaluaciones de su valor de mercado. Véase *“Pronunciamientos Contables Recientes”* y *“Políticas Contables Significativas – Propiedades de Inversión en construcción”*.

El resultado generado por revaluación de las propiedades de inversión en construcción empeoró en un (202%) a Ps. (17.404) millones al 28 de febrero de 2026, comparado con Ps. 17.118 millones al 28 de febrero de 2025, expresados en moneda homogénea de febrero de 2026, principalmente como resultado de la exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda que para febrero de 2026 fue del 33,1% (Índice-FACPCE), mayor a la apreciación del Dólar MEP, que fue del 15,6%, al que se encuentran valuadas los terrenos incluidos en propiedades de inversión en construcción, un menor valor de las propiedades de inversión en construcción de Estados Unidos.

El resultado generado por revaluación de las propiedades de inversión en construcción mejoró en un 214% a Ps. 17.118 millones al 28 de febrero de 2025, comparado con Ps. (14.996) millones al 29 de febrero de 2024, expresados en moneda homogénea de febrero de 2026, generado por la revaluación del terreno ubicado en Av. Del Libertador 7.172 que se valuó a su valor razonable de mercado.

Resultados por venta de propiedades de inversión, neto

Los resultados netos por venta de propiedades de inversión comprenden los ingresos generados por la venta de pisos dentro de los edificios que mantiene la Sociedad destinados a arrendamientos, neto de los costos de venta relacionados. El costo por la venta de propiedades de inversión comprende

todos los gastos relacionados con la venta de pisos dentro de los edificios que mantiene la Compañía destinados a arrendamientos.

El resultado por venta de propiedades de inversión aumentó en un 100%, a Ps. 236 al 28 de febrero de 2026, comparado con Ps. 0 millones al 28 de febrero de 2025, expresados en moneda homogénea de febrero de 2026. Esta variación se explica principalmente por la venta de un piso en el edificio Madero Office durante el ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2026, mientras que en el ejercicio anterior no se registraron ventas de propiedades de inversión.

El resultado por venta de propiedades de inversión disminuyó en un (100%), a Ps. 0 al 28 de febrero de 2025, comparado con Ps. 360 millones al 29 de febrero de 2024, expresados en moneda homogénea de febrero de 2026. La variación está dada ya que durante el ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2025 no se produjeron ventas de unidades de propiedades de inversión, a diferencia del ejercicio finalizado el 29 de febrero de 2024, donde se vendieron seis pisos, dos pisos técnicos y un entrespacio del edificio Madero Office por un total de 8.235 m2 aproximadamente.

Resultados financieros generados por activos

El rubro resultados financieros generados por activos consta de la renta y resultados por tenencia generados por la tenencia y compraventa de títulos u otras inversiones como colocaciones en fondos comunes de inversión, plazo fijo, y por mora y refinanciación.

Los resultados financieros generados por activos de la Sociedad mejoraron en un 110%, a Ps. 23.929 millones al 28 de febrero de 2026, comparado con Ps. 11.416 millones al 28 de febrero de 2025, expresados en moneda homogénea de febrero de 2026, principalmente por un incremento asociado a intereses por mora en alquileres, mayores rendimientos por operaciones en ROFEX y el inicio del devengamiento de intereses correspondientes a un préstamo otorgado a RRE, mientras que en el ejercicio finalizado en febrero de 2025 se habían registrado niveles más elevados de ingresos financieros vinculados a la tenencia de obligaciones negociables, las cuales fueron enajenadas al inicio del ejercicio 2026.

Los resultados financieros generados por activos de la Sociedad empeoraron en un (74%), a Ps. 11.416 millones al 28 de febrero de 2025, comparado con Ps. 44.737 millones al 29 de febrero de 2024, expresados en moneda homogénea de febrero de 2026, principalmente por la disminución en la cartera de inversiones respecto del ejercicio anterior, destinado a la cancelación de pasivos financieros, generando una reducción de los ingresos por intereses y el resultado por tenencia de las inversiones, y la apreciación del 25,93% del Dólar Estadounidense con respecto al Peso.

Resultados financieros generados por pasivos

El rubro resultados financieros generados por pasivos consta de intereses pagados y otras comisiones y gastos similares.

Los resultados financieros generados por pasivos de la Sociedad empeoraron en un (70%), a Ps. (25.999) millones al 28 de febrero de 2026, comparado con Ps. (15.249) millones al 28 de febrero de 2025, expresados en moneda homogénea de febrero de 2026, principalmente por los intereses devengados de las obligaciones negociables y un aumento de los intereses a pagar de las hipotecas relacionadas con One Union Square South Luxury Apartments y 512 West 22nd Street.

Los resultados financieros generados por pasivos de la Sociedad mejoraron en un 42%, a Ps. (15.249) millones al 28 de febrero de 2025, comparado con Ps. (26.308) millones al 29 de febrero de 2024, expresados en moneda homogénea de febrero de 2026, principalmente por la disminución de intereses devengados a pagar como consecuencia de la disminución de pasivos financieros de la Sociedad por la cancelación de aproximadamente 35 millones de Dólares Estadounidenses correspondientes a las Obligaciones Negociables clase 3 en abril de 2024.

Diferencias de cambio neta

Las diferencias de cambio netas mejoraron en un 7%, a Ps. (86.500) millones al 28 de febrero de 2026, comparado con Ps. (93.244) millones al 28 de febrero de 2025, expresados en moneda homogénea de febrero de 2026, principalmente como resultado de la apreciación del 32% del Dólar Estadounidense respecto del Peso Argentino durante el ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2026 (conforme tipo de cambio vendedor billete del Banco Nación Argentina), junto con la reducción del saldo de las deudas financieras denominadas en moneda extranjera, incluyendo las Obligaciones Negociables y el pasivo pendiente por la adquisición del terreno ubicado en Av. Del Libertador 7172. Este efecto fue parcialmente compensado por la ganancia generada sobre las inversiones financieras expresadas en Dólares Estadounidenses, que actuaron como cobertura natural frente a la exposición cambiaria.

Las diferencias de cambio netas mejoraron en un 73%, a Ps. (93.244) millones al 28 de febrero de 2025, comparado con Ps. (348.077) millones al 29 de febrero de 2024, expresados en moneda homogénea de febrero de 2026, principalmente como resultado de la apreciación del 25,93% del Dólar Estadounidense con respecto al Peso, considerablemente menor al ejercicio anterior, y por la disminución de las deudas financieras de la Sociedad nominadas en Dólares Estadounidenses, tal como obligaciones negociables y saldo a pagar de la deuda contraída para la compra de terreno ubicado en Av. Del Libertador 7172, parcialmente compensadas por la ganancia obtenida a partir de las inversiones nominadas en Dólares Estadounidenses.

Resultado por posición monetaria, neta

El rubro resultados por posición monetaria, neta consta de aplicar los índices de actualización para ajustar todas las partidas a moneda constante.

Los resultados por posición monetaria, neta empeoraron en un (48%), a Ps. 52.690 millones al 28 de febrero de 2026, comparado con Ps. 102.141 millones al 28 de febrero de 2025, expresados en moneda homogénea de febrero de 2026. Los índices de actualización por inflación para febrero de 2025 comparado con febrero de 2026 fueron del 33,1% (Índice-FACPCE), mientras que la inflación acumulada por el período de marzo de 2024 a febrero de 2025 fue del 66,9% (Índice-FACPCE).

Los resultados por posición monetaria, neta empeoraron en un (58%), a Ps. 102.141 millones al 28 de febrero de 2025, comparado con Ps. 242.282 millones al 29 de febrero de 2024, expresados en moneda homogénea de febrero de 2026. Los índices de actualización por inflación para febrero de 2024 comparado con febrero de 2025 fueron del 66,9% (Índice-FACPCE), mientras que la inflación acumulada por el período de marzo de 2023 a febrero de 2024 fue del 52,7% (Índice-FACPCE).

Impuesto a las ganancias

La Compañía aplica el método del impuesto diferido para calcular el impuesto a las ganancias correspondiente a los ejercicios presentados, reconociendo de este modo las diferencias temporarias como activos y pasivos impositivos.

El cargo por impuesto a las ganancias empeoró en un (119%), a Ps. (15.915) millones al 28 de febrero de 2026, comparado con Ps. 85.664 millones al 28 de febrero de 2025, expresados en moneda homogénea de febrero de 2026. Durante el ejercicio finalizado al 28 de febrero de 2026 se observa un resultado negativo, como consecuencia del reconocimiento del pasivo por impuesto diferido de las propiedades de inversión de Estados Unidos.

El cargo por impuesto a las ganancias empeoró en un (42%), a Ps. 85.664 millones al 28 de febrero de 2025, comparado con Ps. 146.666 millones al 29 de febrero de 2024, expresados en moneda homogénea de febrero de 2026. Durante el ejercicio finalizado al 28 de febrero de 2025 se observa un resultado positivo por impuesto diferido por la disminución del pasivo diferido neto, generado principalmente por el resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión.

Pérdida neta del ejercicio

Para el ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2026, la pérdida neta del ejercicio mejoró en un 92%, a Ps. (23.440) millones en comparación con Ps. (302.294) millones para el ejercicio económico finalizado el 28 de febrero de 2025, expresados en moneda homogénea de febrero de 2026. Esta variación se explica principalmente por:

- (i) una mayor ganancia operativa, producto de mayores ingresos, parcialmente compensados por mayores costos, y menores gastos operativos;
- (ii) una menor pérdida en los resultados por revaluación de propiedades de inversión;
- (iii) una mayor pérdida en los resultados por revaluación de propiedades de inversión en construcción y
- (iv) una mejora en los ingresos financieros por activos, compensada por mayores costos de financiamiento sobre pasivos y un menor resultado por posición monetaria debido al impacto de la inflación.

Para el ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2025, la pérdida neta del ejercicio se incrementó en un (43%), a Ps. (302.294) millones en comparación con Ps. (212.056) millones para el ejercicio económico finalizado el 29 de febrero de 2024, expresados en moneda homogénea de febrero de 2026. Esta variación se explica principalmente por:

- (i) una menor ganancia operativa, producto de menores ingresos y mayores costos y gastos operativos;
- (ii) una mayor pérdida en los resultados por revaluación de propiedades de inversión; como consecuencia del impacto negativo de la revaluación de One Union Square South Luxury Apartments y a la mayor inflación del período (66,9% - Índice-FACPCE) respecto de la apreciación del Dólar CCL (13,9% - conforme fuera publicado por Ámbito Financiero);
- (iii) un incremento en la ganancia (pérdida) financiera neta por (a) una menor ganancia en los resultados generados por activos por menor cartera de inversiones utilizada para cancelar deuda, lo que redujo intereses y resultados por tenencia, sumado a la apreciación del dólar, (b) una menor pérdida en los resultados financieros generados por pasivos por la caída en intereses a pagar tras la cancelación de aproximadamente USD 35 millones de Obligaciones Negociables clase 3; (c) una menor pérdida en las diferencias de cambio por una apreciación del dólar menor al ejercicio previo y la reducción de deudas financieras en dólares, parcialmente compensado por ganancias de inversiones en esa moneda; y (d) una menor ganancia del resultado por posición monetaria neta debido a una inflación significativamente más baja en el periodo frente al nivel del año anterior; y
- (iv) una menor ganancia por reconocimiento del impuesto a las ganancias, dado un menor efecto neto del impuesto diferido en comparación con el ejercicio previo.

Las pérdidas contables acumuladas por la Sociedad en los últimos tres ejercicios responden, en gran medida, a un contexto económico excepcional y a factores macroeconómicos de carácter coyuntural, caracterizados por un desfase entre la inflación y la evolución del tipo de cambio. Dicho efecto, junto con las diferencias de cambio netas, deriva en una pérdida global en los estados financieros, aun cuando la actividad operativa y la generación de ingresos de la Sociedad se hayan mantenido sólidas durante los períodos mencionados. No ha habido cambios significativos desde los Estados Financieros Consolidados Anuales. Para mayor información, véase “*Resultados por revaluación de propiedades de inversión*” de la presente sección.

Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero

Para el ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2026, la diferencia de conversión de operaciones en el extranjero mejoró en un 97%, a Ps. (4.004) millones, en comparación con Ps. (131.634) millones para el ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2025, expresados en moneda homogénea de febrero de 2026,

generados por las diferencias de cambio derivadas de la conversión a Pesos de los estados financieros de la subsidiaria de la Sociedad.

Para el ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2025, la diferencia de conversión de operaciones en el extranjero empeoró en un (339%), a Ps. (131.634) millones, en comparación con Ps. 55.003 millones para el ejercicio finalizado el 29 de febrero de 2024, expresados en moneda homogénea de febrero de 2026, generados por las diferencias de cambio derivadas de la conversión a Pesos de los estados financieros de la subsidiaria de la Sociedad.

Liquidez y Recursos de Capital

Las principales fuentes de liquidez de la Sociedad están dadas por el efectivo generado por los flujos de fondos obtenidos por alquileres, préstamos y deudas financieras, el producido de las eventuales ventas de propiedades de inversión y los aportes de capital. La actividad principal de la Sociedad es el desarrollo y la construcción de edificios de oficinas y edificios residenciales y comerciales premium. Los edificios de oficinas se alquilan a empresas locales e internacionales de prestigio. La actividad de alquiler es una actividad generadora de flujos de fondos sumamente estable para la Sociedad a los efectos de financiar sus desarrollos y cumplir con sus compromisos financieros. Se realiza una preventa de las unidades residenciales durante la etapa de construcción.

Los principales requerimientos o usos de efectivo de la Sociedad obedecen a la adquisición y al desarrollo de inmuebles, el cumplimiento de sus compromisos de deuda financiera y el financiamiento de sus actividades operativas. Dado que los contratos de locación que celebra la Sociedad establecen que el locatario es responsable de todos los gastos operativos del inmueble, la Sociedad únicamente se hace cargo de los costos extraordinarios de las unidades alquiladas, mientras que los locatarios pagan el canon locativo, más los gastos ordinarios y los impuestos. La liquidez y los recursos de capital de la Sociedad incluyen efectivo y equivalentes de efectivo y activos financieros (que constan fundamentalmente de títulos públicos de Argentina), los fondos obtenidos de financiamientos, ventas de inversiones en inmuebles y aportes de capital. La liquidez y los recursos de capital son fundamentales para el negocio de la Sociedad ya que depende de ellos para aprovechar oportunidades de adquisición.

Al 28 de febrero de 2026, el capital de trabajo (Activos corrientes menos pasivos corrientes) fue de Ps. (29.375) millones, el efectivo y equivalentes al efectivo a Ps. 8.257 millones e inversiones en activos financieros a Ps. 61.579 millones.

Al 28 de febrero de 2025, el capital de trabajo (activos corrientes menos pasivos corrientes) ascendía a Ps. 124.097 millones, el efectivo y equivalentes al efectivo a Ps. 9.137 millones e inversiones en activos financieros a Ps. 142.265 millones.

Al 29 de febrero de 2024, el capital de trabajo (activos corrientes menos pasivos corrientes) ascendía a Ps. 205.716 millones, el efectivo y equivalentes al efectivo a Ps. 3.390 millones e inversiones a Ps. 259.592 millones.

Si el flujo de fondos proveniente de las operaciones no fuera suficiente en alguna etapa, es posible que la Sociedad intente financiar sus requerimientos de capital de trabajo solicitando préstamos a instituciones financieras, entre otras opciones. En opinión de la Emisora, el capital de trabajo resulta suficiente para los requerimientos actuales en materia de liquidez de corto y largo plazo de la Emisora.

El siguiente cuadro presenta el flujo de efectivo de la Sociedad al 28 de febrero de 2026, 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024:

	28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024
Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas	75.390	45.663	4.630
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por las actividades de inversión	(293.102)	3.560	23.267
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades de financiación	213.307	(41.891)	(32.481)

Efectos de la variación en las tasas de cambio sobre el efectivo y equivalentes de efectivo mantenidos en moneda extranjera y los cambios en el poder adquisitivo de efectivo y equivalentes de efectivo

3.525

(1.585)

(1.168)

(Disminución) Aumento neto de efectivo

(880)

5.747

(5.752)

Para obtener información más detallada, se recomienda consultar los estados financieros consolidados de la Emisora correspondiente al ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2026, cargado en AIF bajo ID # 3523986. Asimismo, para una mejor comprensión de las causas que explican las variaciones en las actividades de operación, inversión y financiación, se sugiere revisar el Estado Consolidado de Flujos de Efectivo incluido en los mencionados estados financieros al 28 de febrero de 2026.

Variaciones Patrimoniales

Variaciones patrimoniales para el ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2026, respecto del ejercicio económico finalizado el 28 de febrero de 2025, expresado en moneda homogénea a febrero de 2026

El total del Activo se incrementó un 19% para el ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2026, respecto del ejercicio económico finalizado el 28 de febrero de 2025, expresado en moneda homogénea a febrero de 2026, principalmente por:

- (i) el aumento en las propiedades de inversión, debido a la adquisición del edificio 512W 22nd en Estados Unidos, la revaluación de las propiedades de inversión al 31 de agosto de 2025, por la reclasificación del edificio Property 46 East que pasó de propiedades de inversión en construcción, a propiedades de inversión y el revalúo de dichas propiedades;
- (ii) el aumento en las propiedades de inversión en construcción, debido a la adquisición en diciembre de 2025 de un nuevo terreno, ubicado en Av. del Libertador 7055, compensado por la reclasificación del edificio Property 46 East que pasó de propiedades de inversión en construcción a propiedades de inversión.
- (iii) el aumento de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, asociado a mayores saldos de clientes.

Estos efectos fueron parcialmente compensados por la disminución de:

- (iv) las inversiones en activos financieros y el efectivo y equivalente de efectivos, utilizadas para financiar actividades operativas; y

El total del Pasivo se incrementó en un 38% respecto del ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2025, expresado en moneda homogénea a febrero de 2026, principalmente por:

- (i) el incremento en deudas financieras, producto de la constitución de una hipoteca vinculada a la compra del edificio 512W 22nd,
- (ii) el incremento en otros pasivos financieros, asociado al financiamiento para la compra del terreno ubicado en Av. del Libertador 7055, y
- (iii) el aumento de deudas comerciales y otras deudas como consecuencia de un aumento en las provisiones de gastos a pagar

El total del Patrimonio Neto se incrementó en un 2% respecto del ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2025, expresado en moneda homogénea a febrero de 2026 principalmente por:

- (i) el aumento del capital social, resultado de la emisión de nuevas acciones, junto con la correspondiente prima de emisión;
- (ii) la menor pérdida en los resultados no asignados; y

- (iii) por la desafectación de reserva voluntaria aprobada por la Asamblea de Accionistas del 26 de junio de 2025 para absorber los resultados no asignados del ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2025.

Variaciones patrimoniales para el ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2025, respecto del ejercicio económico finalizado el 29 de febrero de 2024, expresado en moneda homogénea a febrero de 2026

El total del Activo disminuyó un 29% para el ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2025, respecto del ejercicio económico finalizado el 29 de febrero de 2024 expresado en moneda homogénea a febrero de 2026, principalmente por:

- (i) la disminución en las Propiedades de inversión producto de que la inflación interanual fue del 66,9% mientras que la devaluación del dólar contado con liquidación fue del 13,9%;
- (ii) la disminución de Propiedades de inversión en construcción por la transferencia del edificio Centro Empresarial Núñez a Propiedades de Inversión;
- (iii) la disminución de inversiones en activos financieros, utilizada para financiar actividades operativas; y
- (iv) la disminución de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, asociado a mayores cobros, compensado por un aumento del efectivo y equivalente al efectivo.

El total del Pasivo disminuyó en un 28% respecto del ejercicio finalizado el 29 de febrero de 2024 expresado en moneda homogénea a febrero de 2026, principalmente por:

- (i) una disminución en el pasivo por impuesto diferido;
- (ii) una disminución en las deudas financieras explicado por la cancelación parcial de las Obligaciones Negociables Clase 4 y canje a la Obligación Negociable Clase 7; y
- (iii) un incremento de las deudas comerciales y otras deudas.

El total del Patrimonio Neto disminuyó en un 35%, respecto del ejercicio económico finalizado el 29 de febrero de 2024 expresado en moneda homogénea a febrero de 2026 principalmente por:

- (i) una mayor pérdida de los resultados no asignados;
- (ii) el incremento en la pérdida de otros resultados integrales; y
- (iii) por la desafectación de reservas aprobada por la Asamblea de Accionistas del 25 de junio de 2024 para absorber los resultados acumulados del ejercicio finalizado el 29 de febrero de 2024.

Gastos de Capital

Durante los próximos cinco ejercicios económicos el Grupo prevé realizar gastos de capital en obras de mantenimiento por valor de USD 1 millón aproximadamente. Nuestra capacidad de invertir en la adquisición y desarrollo de propiedades depende de numerosos factores y está sujeta a importantes riesgos. Véase “Factores de Riesgo” y “Reseña y Perspectiva Operativa y Financiera – Panorama General”. La Sociedad no puede asegurar que completará los gastos de capital que actualmente prevé realizar ni que los gastos de capital que finalmente asuma no superarán los montos actualmente proyectados.

Endeudamiento

El siguiente cuadro muestra el endeudamiento de la Sociedad al 28 de febrero de 2026, 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024. El Grupo no registra deudas garantizadas ni a corto ni a largo plazo para el ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2026.

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

1) Total del pasivo corriente

2) El total de endeudamiento no incluye el Pasivo por impuesto diferido.

Para una comprensión completa y una mejor lectura de la información relacionada con los activos y pasivos financieros en moneda extranjera, se sugiere consultar la Nota 19 de los Estados Financieros finalizados el 28 de febrero de 2026.

El siguiente cuadro muestra un desglose de los pasivos financieros del Grupo al 28 de febrero de 2026, 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024 (véase notas 16., 16.4., 16.6. y 16.7. de los Estados Financieros Consolidados Anuales Auditados):

	28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024
Deudas financieras	199.831	195.362	527.499
Deudas comerciales y otras deudas	21.934	11.815	629
Otros pasivos financieros	400.232	170.753	36.089
Total	621.997	377.930	564.217

La Sociedad cuenta con líneas de crédito disponibles con diversos bancos, sin restricciones para su utilización.

La Sociedad, además, mantiene inversiones en obligaciones negociables, bonos del tesoro argentino y bonos del tesoro estadounidense con el propósito de contar con los recursos necesarios para afrontar sus compromisos de deuda. Asimismo, dichas inversiones permiten preservar el valor de los fondos en pesos frente al contexto inflacionario que persiste en el país. La selección de estos instrumentos responde a un perfil de riesgo conservador, priorizando emisores con buena calificación crediticia y fondos que invierten en activos de alta liquidez. Además, se procura obtener tasas de rendimiento competitivas en relación con el mercado, de manera de optimizar la rentabilidad sin comprometer la seguridad del capital.

Al 28 de febrero de 2026 el Grupo no posee compromisos significativos de inversión de capital.

Al 28 de febrero de 2026, el Grupo mantenía las siguientes obligaciones negociables en circulación:

CLASE	VALOR NOMINAL USD	TASA ANUAL
4	9.636.737	8,50%
5	56.777.276	8,25%
6	3.400.000	5,98%
7	48.705.263	8,50%
Total	118.519.276	

A la emisión del presente Prospecto, la Sociedad mantiene las siguientes obligaciones negociables en circulación:

CLASE	VALOR NOMINAL USD	TASA ANUAL
5	56.777.276	8,25%
7	48.705.263	8,50%

Total	105.482.539	
--------------	--------------------	--

Vencimiento de los pasivos financieros

El siguiente cuadro presenta los vencimientos de los pasivos financieros del Grupo al 28 de febrero de 2026, 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024 (véase nota 16.8. de los Estados Financieros Consolidados Anuales Auditados):

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

El vencimiento de los pasivos financieros está vinculado directamente al plazo del pago de los intereses y capital de las Obligaciones Negociables en circulación, la hipoteca a pagar por la subsidiaria “1 USS HOLDINGS LLC” y “PROPERTY 512 WEST 22ND”, las deudas comerciales y otras deudas y los préstamos bancarios.

Pasivos no financieros

El siguiente cuadro detalla los pasivos no financieros de la Sociedad al 28 de febrero de 2026, 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024. (véase notas 10, 15 y 17 de los Estados Financieros Consolidados Anuales Auditados):

	28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024
Pasivo por impuesto diferido	326.297	308.426	394.090
Cargas sociales	88	64	110
Cargas fiscales	5.565	3.650	1.083
Otros pasivos no financieros	-	799	1.125
Total	331.950	312.939	396.408

Vencimiento de los pasivos no financieros

El siguiente cuadro presenta los pasivos no financieros del Grupo al 28 de febrero de 2026, 28 de febrero de 2025 y 29 de febrero de 2024:

	28.02.2026	28.02.2025	29.02.2024
Sin vencimiento	-	-	-
Vencimiento			
Hasta 3 meses	5.653	4.513	2.318
3 a 6 meses	-	-	-
6 a 9 meses	-	-	-
9 a 12 meses	-	-	-
1 a 2 años	-	-	-
2 a 3 años	-	-	-
3 a 4 años	-	-	-
4 a 5 años	-	-	-
Más de 5 años	326.297	308.426	394.090
Total	331.950	312.939	396.408

El vencimiento de los pasivos por cargas sociales y fiscales está vinculado con el pago de los impuestos y los otros pasivos no financieros a la deuda principalmente por los depósitos en garantía (véase notas 15.2, 15.3 y 17 de los Estados Financieros Consolidados). Esta información es confeccionada por la Sociedad a los efectos de este Prospecto.

La Sociedad (y cualquiera de sus subsidiarias restringidas) está sujeta a una serie de compromisos restrictivos en virtud de los términos que rigen ciertas de sus deudas, entre ellas:

- limitaciones sobre la capacidad de la Sociedad de incurrir en nuevas deudas;
- limitaciones sobre la capacidad de la Sociedad de consolidarse o fusionarse con otras entidades;
- limitaciones sobre la capacidad de la Sociedad de efectuar cambios significativos en la naturaleza de su negocio;
- limitaciones sobre la capacidad de la Sociedad de hacer uso de los fondos;
- limitaciones para otorgar derechos de preferencia;
- limitaciones para realizar pago de dividendos, distribuciones y/o devoluciones de capital;
- limitaciones sobre la capacidad de la Sociedad de vender, alquilar, transferir o enajenar de otro modo todos o una parte sustancial de sus activos;
- limitaciones sobre la capacidad de la Sociedad de efectuar inversiones en bienes de capital, entre otras.

Asimismo, parte del endeudamiento de la Sociedad contiene cláusulas que podrían hacer exigible la deuda previo al vencimiento ante un cambio de control.

Información sobre tendencias.

Condiciones Económicas en Argentina

Sustancialmente todos los activos y las actividades operativas de la Sociedad están ubicados en Argentina. En consecuencia, se espera que la situación financiera, patrimonial y los resultados de las operaciones de la Sociedad se vean significativamente afectados por el nivel general de actividad económica y el crecimiento de los ingresos per cápita disponibles en Argentina.

Dadas las crisis políticas y económicas que ha sufrido Argentina a lo largo de los años, se presentaron dificultades para refrenar las fuertes presiones inflacionarias y el crecimiento se estancó, primordialmente, a causa de las políticas fiscales y monetarias adoptadas por los gobiernos de turno, las cuales incluyeron estrictos controles cambiarios y emisión monetaria para financiar el déficit fiscal, con el consiguiente efecto de restringir el comercio internacional y la inversión, sumado a una caída en los precios de las materias primas. Todo lo cual fue erosionando cada vez más la confianza en la economía argentina y desencadenó, entre otras cosas, fugas de capitales, mermas en la inversión, altos niveles de inflación, restricciones al comercio exterior, desbalances fiscales y una importante reducción de las reservas internacionales del BCRA.

Durante el gobierno de Macri, se eliminaron momentáneamente los controles de divisas y se redujeron los impuestos a las importaciones y exportaciones. Sin embargo, dichos controles cambiarios fueron reincorporados en septiembre de 2019 y hasta el momento continúan vigentes. Véase “Información Adicional – Controles de cambio” en este Prospecto.

En diciembre de 2023, asumió la presidencia Javier Gerardo Milei y sus primeras medidas se tomaron con el objeto de reducir el gasto público y la emisión monetaria e incentivar las inversiones extranjeras.

Sin embargo, todo lo anterior ha repercutido y puede repercutir negativamente en la economía argentina en general y, consecuentemente, en el mercado inmobiliario en particular pese a que, en este último caso, existen perspectivas de crecimiento hacia el futuro. Véase “*Información sobre la*

Emisora - Efectos de la economía argentina en el mercado inmobiliario” y “Factores de Riesgo – Riesgos relacionados con Argentina”.

Desarrollo, Venta y Alquiler de Propiedades

La demanda de inmuebles comerciales en Argentina se ve influenciada primordialmente por las condiciones macroeconómicas. La demanda de unidades residenciales nuevas se ve afectada por diversos factores, entre ellos, el crecimiento económico general y los ingresos disponibles, las tasas de desempleo, las tasas de interés a corto y a largo plazo, la disponibilidad de programas y productos hipotecarios del sector privado y público, la confianza del consumidor, las políticas públicas, los factores demográficos y, en menor medida, los impuestos inmobiliarios, los costos de la energía y las tasas del impuesto a las ganancias. Por otra parte, la viabilidad del desarrollo y la comercialización de nuevas unidades residenciales e inmuebles comerciales depende de una serie de factores, entre ellos, el inventario de unidades existentes, las restricciones en materia de zonificación, las políticas públicas, el costo y la disponibilidad de terrenos, los costos de construcción y venta, y la disponibilidad de financiamiento en términos razonables, entre otros factores.

Existe un desfase temporal entre el momento en que la Sociedad decide desarrollar una propiedad y estima los costos asociados con la misma y el momento en el que esa propiedad comienza a generar ingresos. Por lo general, ese desfase temporal es de entre dos y tres años para el caso de inmuebles comerciales. Si la Sociedad no estima correctamente los costos o las condiciones macroeconómicas en Argentina llegasen a empeorar durante dicho desfase temporal, es posible que incurra en excedentes de costos y que no pueda recuperar los montos invertidos según sus planes de desarrollo.

Fluctuaciones de los Resultados debido a Enajenaciones de Propiedades

El desarrollo y la venta de oficinas y propiedades residenciales y comerciales de envergadura no generan un flujo de ingresos estable y recurrente. Por el contrario, las grandes ventas afectan significativamente los ingresos de un período que se informa, dificultando la comparación de resultados entre períodos. Por ejemplo, la venta de 1 piso de oficinas, el piso técnico y entrepiso (con sus respectivas cocheras) situados en el edificio Madero Office, a Industrial Metalúrgica Sud Americana I.M.S.A Sociedad Anónima Comercial e Industrial en marzo y junio de 2023, la venta de 1 piso de oficinas comerciales (con sus respectivas cocheras) situadas en el edificio Madero Office a N-Ba S.A. en mayo de 2023, la venta de 1 piso de oficinas comerciales (con sus respectivas cocheras) situadas en el edificio Madero Office a Kuehne + Nagel KUEHNE + NAGEL S.A. en junio de 2023 y la venta de 3 pisos de oficinas comerciales (con sus respectivas cocheras) situadas en el edificio Madero Office al banco Comafi S.A. en octubre, noviembre de 2023 y febrero de 2024 afectó a los resultados del ejercicio económico finalizado el 29 de febrero de 2024, la venta efectuada por la Sociedad del edificio completo de Madero Riverside a Nuevo Banco de Entre Ríos S.A. en julio de 2022 y las ventas de cinco pisos de oficinas (con sus respectivas cocheras) situados en el edificio Plaza San Martín en junio y septiembre de 2022, afectó a los resultados del ejercicio económico finalizado el 28 de febrero de 2023. Los ingresos históricos de la Sociedad han variado de un período a otro, dependiendo del momento en el que se concretó la venta de las propiedades, y los futuros resultados de las operaciones entre períodos seguirán variando, como resultado de adquisiciones periódicas y enajenaciones de propiedades.

Inflación

Históricamente, la inflación ha debilitado sustancialmente la economía argentina y la capacidad del gobierno argentino de generar condiciones que permitan el crecimiento. En los últimos años, Argentina ha tenido altos índices de inflación.

Los altos índices de inflación afectan la competitividad de Argentina en el exterior, la desigualdad social y económica, lo que impacta en forma negativa sobre el empleo, el consumo y el nivel de actividad económica y debilita la confianza en el sistema bancario nacional, lo que podría a su vez limitar la disponibilidad y el acceso de empresas locales a créditos nacionales e internacionales.

La inflación continúa siendo un desafío para Argentina, dada la naturaleza constante de los últimos años. El gobierno argentino anunció su intención de reducir el déficit fiscal primario como un porcentaje del PBI en el tiempo y reducir también la dependencia del gobierno argentino del financiamiento del BCRA. Si, a pesar de las medidas adoptadas por el gobierno argentino, estas medidas no logran tratar los desequilibrios inflacionarios estructurales de Argentina, es posible que los niveles actuales de inflación continúen y tengan un efecto adverso sobre la economía argentina, pudiendo generar asimismo un aumento de la deuda argentina. Adicionalmente, si bien en los últimos 5 meses la inflación se ha mantenido entre el 2,1% y el 3,4% mensual, ciertos objetivos del gobierno argentino, como el aumento de las tarifas para incentivar inversiones en el sector energético, podrían crear presiones inflacionarias. La inflación en Argentina ha contribuido a un aumento significativo de los costos operativos, en particular los costos laborales.

De acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 29, Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias ("NIC 29"), los estados financieros de entidades cuya moneda funcional sea la de una economía hiperinflacionaria deben ser ajustados para reflejar los efectos de las variaciones de un índice general de precios. La NIC 29 no establece cuándo surge la hiperinflación, y el IASB no identifica jurisdicciones hiperinflacionarias específicas. Sin embargo, la NIC 29 brinda una serie de pautas no exclusivas que consisten en (i) analizar la conducta de la población, precios, tasas de interés y salarios antes de la evolución de los índices de precios y la pérdida de poder adquisitivo de la moneda, y (ii) como característica cuantitativa, verificar si el índice de inflación acumulado a tres años se aproxima al 100% o lo supera. En noviembre de 2021, el Grupo de Tareas de Prácticas Internacionales del Centro de Calidad de Auditoría (International Practices Task Force, "IPTF"), que monitorea a los países que experimentan alta inflación, clasificó a Argentina como un país con un índice de inflación acumulado proyectado a tres años mayor al 100%. Asimismo, también se identificaron ciertos factores macroeconómicos cualitativos previstos en la NIC 29.

El índice de inflación podría escalar en el futuro, y existe incertidumbre respecto de los efectos que pudieran tener las medidas adoptadas o que pudiera adoptar el gobierno argentino en el futuro para controlar la inflación. Una mayor inflación podría afectar adversamente la economía argentina, lo cual, a su vez, podría tener un efecto adverso sobre la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Emisora.

Efectos de las Fluctuaciones del Tipo de Cambio

Prácticamente todas las deudas financieras de la Sociedad están denominadas en Dólares Estadounidenses. Por consiguiente, la devaluación del Peso frente al Dólar Estadounidense incrementaría el nivel de endeudamiento medido en Pesos de la Sociedad. Una porción sustancial de los ingresos de la Sociedad está ligada al Dólar Estadounidense. Por consiguiente, un incremento en el valor del Peso afectaría negativamente los ingresos y la rentabilidad general en Pesos de la Sociedad. Por otra parte, las fluctuaciones de los tipos de cambio de divisas extranjeras podrían afectar negativamente la actividad económica en Argentina e incrementar el riesgo de incumplimiento de los créditos por ventas o arrendamientos de la Sociedad denominados en Dólares Estadounidenses o ligados a esa moneda. Las restricciones cambiarias impuestas y las adicionales que en el futuro pueda imponer el gobierno argentino podrían impedir o restringir el acceso de la Sociedad a la divisa estadounidense, afectando su capacidad para cumplir con sus compromisos de deuda denominada en Dólares Estadounidenses. Véase "Factores de riesgo – Riesgos relacionados con Argentina".

Efectos de las Fluctuaciones de las Tasas de Interés

En la medida que la Sociedad tenga que recurrir a financiamiento para satisfacer sus necesidades de inversión y liquidez, un eventual incremento en las tasas de interés generará un aumento sustancial de los costos financieros y podría afectar adversamente la situación financiera, patrimonial y el resultado de las operaciones de la Sociedad.

Efectos de una Economía Hiperinflacionaria

Las elevadas tasas de inflación actualmente debilitan significativamente la economía argentina y la capacidad del gobierno de promover las condiciones que podrían permitir un crecimiento estable. En

los últimos años, la Argentina se ha enfrentado a presiones inflacionarias, evidenciadas por precios significativamente más altos de combustible, energía y alimentos, entre otros factores.

Durante 2017, el índice de inflación medido por el IPC del INDEC fue del 24,8%. La variación interanual del IPC para 2018 fue del 47,64%, para 2019 fue del 53,8%, para 2020 fue del 36,1%, para 2021 fue del 50,9%, para 2022 fue del 94,8%, para 2023 fue del 211,4%, para 2024 fue del 117,8% y para 2025 la inflación fue del 31,5%. La inflación acumulada hasta mayo de 2026 fue del 14,7%. En el pasado, el gobierno argentino implementó programas para controlar la inflación y controlar los precios de bienes y servicios esenciales, incluidos los intentos de congelamiento de precios de ciertos productos de supermercado y acuerdos de precios realizados entre el gobierno argentino y empresas del sector privado de diversas industrias y mercados, que no trataron las causas estructurales de la inflación y fracasaron en los intentos por reducirla.

Los altos índices de inflación afectan la competitividad de Argentina en el exterior, la desigualdad social y económica, lo que impacta en forma negativa sobre el empleo, el consumo y el nivel de actividad económica y debilita la confianza en el sistema bancario nacional, lo que podría a su vez limitar la disponibilidad y el acceso de empresas locales a créditos nacionales e internacionales.

Las tasas de inflación podrán continuar siendo altas o aumentar en el futuro y existe incertidumbre sobre los efectos que podrían tener las medidas adoptadas, o que pudiera adoptar en el futuro el gobierno argentino para controlar la inflación. Si la inflación continúa siendo alta o continúa creciendo, la economía argentina podría continuar viéndose negativamente afectada y nuestros resultados de operaciones se verán significativamente afectados.

Efectos de la Revaluación de Propiedades de Inversión

La Sociedad genera resultados de propiedades de inversión como consecuencia de enajenaciones y revaluaciones de su valor razonable. Véase “Pronunciamientos Contables Recientes” y “Políticas Contables Significativas – Propiedades de Inversión”.

La propiedad a ser ocupada por el propietario se registra a su valor razonable, menos la depreciación acumulada y el monto acumulado de las pérdidas por deterioro asociadas, a la fecha de revaluación. Las valuaciones se realizan con la frecuencia necesaria para asegurar que el valor razonable del activo revaluado no difiera significativamente de su valor contable. El valor razonable es determinado anualmente por un tasador independiente externo aplicando el modelo recomendado por el Comité Internacional de Normas de Valuación.

a) Acta constitutiva y estatutos

Registro y número de inscripción de RAGHSA

RAGHSA Sociedad Anónima fue constituida bajo la denominación de Red Argentina de Grandes Hoteles Sociedad Anónima, por escritura pública de fecha 2 junio de 1969, cuyo primer testimonio se inscribió en el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial de Registro con fecha 23 de junio de 1969 bajo el número 2335, al folio 318, del Libro 68, Tomo "A" de Estatutos Sociedades Anónimas Nacionales.

Con fecha julio de 1983, se inscribió la adecuación de los Estatutos Sociales al régimen de la Ley General de Sociedades en la Inspección General de Justicia, Registro Público de Comercio bajo el número 4346, del Libro 98, Tomo "A" de Estatutos de Sociedades Anónimas Nacionales.

Por Acta de Asamblea Extraordinaria del 31 de mayo de 1990, que fuera inscripta por ante el Registro Público de Comercio el 16 de enero de 1991, bajo el número 248, Tomo "A" de Sociedades Anónimas, se aprobó la fusión por absorción de la sociedad Glomo S.A. Por escritura pública de fecha 12 de diciembre de 1992 inscripta por ante el Registro Público de Comercio el 18 de diciembre de 1992, bajo el número 12473 del libro 112, Tomo "A" de Sociedades Anónimas se aprobó el cambio de su denominación social por la de Raghsa Construcciones S.A.

Por escritura pública de fecha 29 de noviembre de 1994 inscripta en la Inspección General de Justicia con fecha 13 de enero de 1995, bajo el número 464, del Libro 116, Tomo "A", de Sociedades Anónimas se aprobó la fusión por absorción de Riaglo S.A., Glomo Construcciones S.A., Burcity S.A. y Glomo Inmobiliaria S.A. Por escritura pública del 10 de noviembre de 1998 inscripta por ante la Inspección General de Justicia el 4 de febrero de 1999, bajo el número 1721, del libro 4 de Sociedades por acciones se aprobó el cambio de su denominación por la de "RAGHSA Sociedad Anónima".

Con fecha 27 de junio de 2022, por medio de la Asamblea Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas N° 109 (publicada en la AIF bajo ID N° 2911889), se aprobó la reforma de los artículos séptimo, octavo, noveno, décimo, décimo primero, décimo segundo, décimo tercero, décimo cuarto, décimo quinto, décimo sexto, décimo séptimo, décimo octavo, décimo noveno y vigésimo del Estatuto Social. Dichas modificaciones obedecen al potencial ingreso de la Sociedad al régimen de oferta pública y fueron inscriptas en la Inspección General de Justicia con fecha 15 de diciembre de 2022.

El artículo N°4 del estatuto describe el objeto social de RAGHSA en los siguientes términos: "La Sociedad tendrá por objeto dedicarse, por sí, por intermedio de terceros, o asociada a terceros, a las siguientes actividades en el país o en el exterior: I) Operaciones Inmobiliarias: mediante la compra, venta, permuta, adquisición desarrollo y/o transferencia por cualquier título, de inmuebles aptos para cualquier destino, sean urbanos o rurales, sitios en la República Argentina o en el exterior, y/o mediante la constitución, adquisición y/o transferencia de sociedades que sean titulares de tales inmuebles, pudiendo realizar desarrollos, subdivisiones, urbanizaciones, parcelamientos, y/o comercialización de Inmuebles, todo ello bajo cualquier modalidad jurídica nominada o innominada, incluyendo la compraventa, locación, arrendamiento, leasing, fideicomiso, concesión, contrato de hospedaje, contrato de garaje, cesión, contratos por los cuales se constituyan y/o transmitan derechos reales y/o derechos personales o creditorios, etc., de todo género sobre inmuebles, propios y/o de terceros, sean urbanos o rurales, sitios en la República Argentina o en el exterior; con las finalidades y/o destinos que, con sujeción a la normativa vigente, se estimare en cada caso más conveniente, tales como, a título meramente enunciativo, viviendas, oficinas comerciales y/o profesionales, locales comerciales y/o centros de comercialización a cualquier escala, explotación de establecimientos hoteleros, apart-hoteles, hosterías, tiempos compartidos, shopping centers, "malls", galerías comerciales, garajes, cocheras, playas de estacionamiento, loteos, countries, barrios cerrados, cementerios privados, centros deportivos, recreativos, turísticos y/o de esparcimientos, etc.; II) Construcciones: construir, reciclar, remodelar, reparar, ejecutar, desarrollar, etc. bienes inmuebles, propios y/o ajenos, públicos o privados, cualquiera fuere su destino, en su caso, y de corresponder conforme la normativa que resulte aplicable; construir, ejecutar, llevar a cabo, explotar y/o administrar obras públicas, servicios públicos

y/o bienes públicos, sea a título de concesionaria, licenciataria o bajo cualquier otra figura o modalidad jurídica, cualesquiera fuere el destino de aquéllos, participar en concesiones y/o licencias de obras y/o servicios y/o bienes y/o bienes públicos y adquirir participación en sociedades inversoras que tengan intereses en sociedades licenciatarias o concesionarias; III) Administraciones: administrar todo tipo de bienes inmuebles o muebles, fondos, carteras crediticias, mobiliarias o inmobiliarias, activos de cualquier naturaleza, sean bienes propios y/o ajenos, administrar consorcios de copropietarios, espacios guardacoches, garajes, cocheras y playas de estacionamiento, desempeñar mandatos y/o gestiones de administración, aceptar cargos de fiduciaria, etc.; IV) Financiación de emprendimientos, proyectos, obras u operaciones inmobiliarias: otorgar créditos para la financiación de emprendimientos, proyectos, obras o desarrollos inmobiliarios de terceros, públicos o privados, o para la adquisición de inmuebles nuevos o usados, cualquiera fuere el destino previsto para tales inmuebles, efectuar aportes de capital o tecnología o conocimiento de negocios a los mismos fines antes indicados, en su caso con las garantías reales y/o personales que correspondan; todo ello con sujeción a las normas y reglamentaciones que resultaren aplicables y en la medida que no se trate de operaciones reservadas a las entidades comprendidas en la Ley de Entidades Financieras de la República Argentina. V) Representaciones: aceptar y ejercer representaciones, mandatos, comisiones, agencias, consignaciones y/o gestiones de negocios; VI) Operaciones Mobiliarias de toda clase: mediante la compra, venta, permuta, locación o cualquier otro tipo de operaciones autorizadas sobre acciones, obligaciones negociables, bonos representativos de la deuda pública o privada, certificados de participación o cuotas partes representativos de cualquier género de activos, cualquier clase de títulos públicos o privados, nacionales o extranjeros, muebles y semovientes de todo tipo, derechos intelectuales, patentes, marcas, derechos industriales, diseños, energía y, en general, cualquier otra clase de cosas muebles y/o derechos y la explotación y aprovechamiento de tales cosas muebles y/o derechos. VII) Inversiones: llevar a cabo actividades de inversión en emprendimientos y sociedades de cualquier naturaleza, por cuenta propia o en representación de terceros o asociada a terceros, en la República Argentina o en el exterior, de acuerdo con los límites fijados por las leyes y reglamentaciones vigentes y con sujeción a las mismas, mantener participaciones accionarias en sociedades existentes o a crearse en la República Argentina o en el exterior, participar de uniones transitorias de empresas, en agrupaciones de colaboración, joint ventures, consorcios y celebrar convenios de gerenciamiento. VIII) Hidrocarburos: estudiar, explorar, catear, detectar, sondear y perforar pozos hidrocarburíferos y de cualquier otra naturaleza, comprar, vender, arrendar y explotar equipos de perforación, sus repuestos y accesorios, elaborar, procesar, refinar, industrializar, almacenar, comprar, vender, permutar, importar, exportar y transportar hidrocarburos y sus derivados, propios o de terceros, sean líquidos, sólidos o gaseosos y celebrar todo tipo de contratos de obras y/o servicios vinculados a las actividades anteriores”.

Disposiciones del estatuto social respecto a directores y el funcionamiento del directorio

La Asamblea es soberana para designar como directores a las personas que disponga en cada caso. El artículo 10 del estatuto social establece que los directores podrán ser reelegidos indefinidamente.

- (i) No existe disposición del estatuto social respecto de la facultad de un director para votar una propuesta, convenio o contrato en el cual el director tenga un interés personal.
- (ii) No existe disposición del estatuto social respecto de la facultad de los directores para votar compensaciones para ellos mismos o para cualquier miembro del órgano de dirección.
- (iii) No existe disposición del estatuto social respecto de la facultad de tomar préstamos permitida a los directores.
- (iv) No existe disposición del estatuto social respecto al retiro o no retiro de los directores al llegar a una edad límite.
- (v) No existe disposición del estatuto social respecto al número de acciones requerido para ser director.
- (vi) Los directores suplentes serán designados por el mismo plazo que los directores titulares para llenar las vacancias que se produzcan por cualquier causa y la Asamblea General Ordinaria

determinará la forma en la que los directores suplentes reemplazarán a los directores titulares en cada caso.

(vii) De ocurrir la designación de nueve (9) o más directores, el Directorio se renovará por tercios o por la cantidad más próxima al tercio, pero, en todos los casos, en cada elección deberán elegirse por lo menos tres (3) directores. En caso de que esto último suceda, en la primera designación de nueve (9) o más directores el primer tercio ocupará el cargo por un (1) ejercicio; el segundo tercio ocupará el cargo por dos (2) ejercicios y el tercer tercio lo hará por tres (3) ejercicios. En las siguientes designaciones el mandato será por tres (3) ejercicios.

(viii) La Asamblea General Ordinaria que designe a los miembros del Directorio podrá elegir al Presidente y Vicepresidente. En caso de que así no lo hiciere, el Directorio los designará entre sus miembros.

Derechos, preferencias y restricciones de las acciones

(i) El artículo N° 21 del estatuto describe el derecho de dividendos de RAGHSA en los siguientes términos: “A) Las utilidades líquidas y realizadas de cada ejercicio se aplicarán conforme al siguiente detalle: 1) el 5% (cinco por ciento) hasta alcanzar el 20% (veinte por ciento) del capital social suscrito, al fondo de reserva legal; 2) la suma que la Asamblea fije, al pago de los honorarios del Directorio y la Comisión Fiscalizadora; 3) el saldo a dividendo y a participación adicional de las acciones preferidas si las hubiere y a dividendos de las acciones ordinarias y/o a fondos de reserva facultativa, o de previsión o a cuenta nueva, o al destino legal que determine la Asamblea. B) Los dividendos votados en efectivo deben ser pagados en proporción a las respectivas tenencias dentro de los treinta (30) días de su sanción y el derecho a su percepción prescribe a los tres (3) años contados desde la fecha en que fueron puestos a disposición de los accionistas. C) Los dividendos anuales podrán ser abonados en acciones o en acciones y en efectivo conjuntamente, exceptuados los que correspondan a bonos de participación del personal, si se hubieren emitido, que se abonaran exclusivamente en efectivo en el plazo previsto en el inciso B). Los demás dividendos deberán ponerse a disposición de los accionistas en un plazo que no exceda del establecido por las reglamentaciones de la Comisión Nacional de Valores, computado en la forma en que estas determinen. D) Podrán distribuirse dividendos en efectivo con periodicidad trimestral con arreglo a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables. E) Cuando se aprobare la distribución de dividendos en efectivo, podrá disponerse, tratándose la cuestión como un punto especial del orden del día, que su pago se efectúe en tantas cuotas como disponga la asamblea, con las formalidades y en las condiciones y dentro del plazo total que sean procedentes conforme a las reglamentaciones vigentes en cada oportunidad.”

(ii) El artículo N° 7 del estatuto describe el derecho de voto en RAGHSA en los siguientes términos: “A) Las acciones de la Sociedad son ordinarias, nominativas no endosables o escriturales. En caso de que la Sociedad realice Oferta Pública de Acciones, las acciones de la Sociedad serán escriturales para lo cual el registro de dichas acciones podrá ser mantenido por un agente de depósito colectivo (incluyendo, sin limitación, Caja de Valores S.A.). Las acciones ordinarias podrán ser de dos Clases de acciones: Clase A y Clase B. Las acciones Clase A son de un peso (\$1) valor nominal cada una y con derecho a un (1) voto por acción, y las acciones Clase B son de un peso (\$1) valor nominal cada una y con derecho a cinco (5) votos por acción. B) La Sociedad podrá emitir acciones preferidas con o sin derecho a voto, las cuales serán escriturales y podrán ser divididas en clases de acciones preferidas de conformidad con la legislación vigente. Cuando las acciones preferidas ejerzan el derecho de voto (ya sea transitoria o permanentemente) lo harán, en su caso, como integrantes, a ese efecto, de la Clase a la cual pertenezcan. Las acciones preferidas tendrán derecho a un dividendo de pago preferente de carácter acumulativo o no, conforme con las condiciones de su emisión. Podrá también fijárseles una participación adicional en las utilidades líquidas y realizadas.”. Se aclara sin embargo que la Ley General de Sociedades no permite a las compañías autorizadas hacer oferta pública de sus acciones a emitir acciones de voto privilegiado, por lo que no se podrán emitir nuevas acciones Clase B.

(iii) Los derechos a participar en las utilidades de RAGHSA son los que surgen del artículo 21 del estatuto, transcrito más arriba y de la aplicación de las normas generales en la materia.

(iv) *El artículo N° 22 del estatuto describe el derecho de participar en cualquier excedente en el caso de liquidación de RAGHSA en los siguientes términos: “A) Cuando la Sociedad decida su disolución, el Directorio con intervención de la Comisión Fiscalizadora debe proceder a su liquidación, salvo que la Asamblea designe una comisión liquidadora; en este caso, la Asamblea debe fijar las atribuciones de los liquidadores. B) Cancelado el pasivo, y reembolsado el capital, el remanente se distribuirá entre los accionistas a prorrata de sus respectivas integraciones con las preferencias indicadas en el presente Estatuto.”*

(v) *El artículo N° 8 del estatuto describe el derecho de preferencia y de acrecer ante potenciales aumentos de capital, en los siguientes términos: “...En la medida que se encuentre permitido por las disposiciones legales vigentes, el derecho de suscripción preferente respecto de cualquier aumento de capital posterior podrá ser ejercido mediante el procedimiento de colocación correspondiente en los términos y condiciones que dispongan las disposiciones legales aplicables y según se indique de acuerdo al procedimiento y los plazos previstos en el prospecto de oferta pública que sea aplicable, en cuyo caso no será aplicable el derecho de acrecer.”*

(vi) No existe disposición del estatuto social para el rescate. Se aplican las normas generales que rigen al respecto.

(vii) No existe disposición del estatuto social para un fondo de rescate de acciones.

(viii) No existe disposición del estatuto social acerca de otras compras de acciones por parte de RAGHSA.

(ix) No existe ninguna disposición del estatuto social discriminatoria contra cualquier tenedor existente o futuro de acciones como resultado de la tenencia, cualquiera sea la cantidad de acciones.

Medidas necesarias para modificar los derechos de los accionistas

El artículo N° 20 del estatuto describe las medidas necesarias para modificar los derechos de los accionistas de RAGHSA en los siguientes términos: “Los accionistas pueden hacerse representar en el acto de la Asamblea de la que se trate mediante el otorgamiento de un mandato en instrumento público o privado. Los condóminos de acciones deben unificar su representación. Las Asambleas serán presididas por el Presidente del Directorio o su remplazante y en su defecto, por la persona que designe la Asamblea. Sin que pueda implicar la delegación de atribuciones propias de la presidencia, se entenderá procedente que ésta se haga asistir por personal administrativo. El quórum de la Asamblea Ordinaria se constituye en primera convocatoria con la mayoría de las acciones con derecho a voto. El quórum de la Asamblea Extraordinaria se constituye en primera convocatoria con al menos el sesenta por ciento de acciones con derecho a voto. En segunda convocatoria, el quórum será el dispuesto por los artículos 243 segundo párrafo de la Ley 19.550 y mods. para la Asamblea Ordinaria y 244 segundo párrafo de la Ley 19.550 y mods. para la Asamblea Extraordinaria. La Asamblea adoptará sus resoluciones por mayoría de votos presentes. En caso de que la Sociedad realizara Oferta Pública de Acciones u Obligaciones Negociables: A) Los Directores y miembros de la Comisión Fiscalizadora tienen derecho y obligación de asistir con voz a todas las asambleas. Sólo tendrán voto en la medida que les corresponda como accionistas con las limitaciones establecidas por la ley vigente. B) La Asamblea adoptará sus resoluciones por mayoría de votos presentes, ya sea por sí o por representación, en forma física o comunicados a través de medios de transmisión simultánea de sonido, imágenes y palabras, siempre que todos los participantes puedan ser identificados y puedan seguir la deliberación e intervenir en la misma en tiempo real, asegurando el principio de igualdad de trato de los participantes. Los participantes que asistan por cualquiera de los medios antes indicados se considerarán presentes a todos los efectos, incluyendo sin carácter limitativo, para determinar si existe o no quórum para sesionar. C) En caso de que asistan participantes a distancia, deberá constar en el acta los sujetos y el carácter en que participaron del acto a distancia, el lugar donde se encontraban, los mecanismos técnicos utilizados y el voto emitido por los sujetos con relación a cada resolución adoptada. Las actas deberán ser confeccionadas y firmadas dentro de los cinco (5) días hábiles desde la celebración, debiendo constar las firmas de los socios elegidos a tal fin, del Presidente y del representante de la Comisión Fiscalizadora. La Comisión Fiscalizadora dejará constancia en el

acta de los nombres de los participantes que han participado a distancia y de la regularidad de las decisiones adoptadas en el curso de la reunión.”

Formalidades para asambleas generales ordinarias y extraordinarias

El artículo N° 19 del estatuto describe las formalidades aplicables a la convocatoria de las asambleas generales ordinarias y extraordinarias de RAGHSA en los siguientes términos: “A) Toda Asamblea debe ser convocada por el Directorio, o en su caso por la Comisión Fiscalizadora, en los casos previstos por la ley o a pedido de accionistas que representen un cinco (5%) por ciento del capital social. Las Asambleas deben ser convocadas dentro de los plazos exigidos por las normas vigentes. B) Las Asambleas Ordinarias pueden ser citadas simultáneamente en primera y segunda convocatoria en la forma establecida por el artículo 237 de la Ley de Sociedades Comerciales, sin perjuicio de lo allí dispuesto para el caso de Asamblea Unánime. A falta de convocatoria simultánea, la Asamblea en segunda convocatoria por haber fracasado la primera, deberá celebrarse dentro de los treinta (30) días siguientes a la misma, cumpliendo con las publicaciones exigidas por las normas vigentes.”

Limitaciones a los derechos a poseer acciones

Las acciones Clase B no pueden ser transferidas a terceros no vinculados sin previamente ser convertidas en acciones Clase A. No existe limitación de los derechos a poseer acciones, incluyendo los derechos de accionistas no residentes o extranjeros a tener o ejercer los derechos de voto de las acciones.

Disposición estatutaria que pueda afectar el control de RAGHSA

No existe disposición del estatuto social que pudiera tener efecto en demorar, diferir o prevenir un cambio en el control de RAGHSA.

Disposición estatutaria por la cual se deba revelar la propiedad de la tenencia accionaria

No existe disposición del estatuto social por la cual se deba revelar la propiedad de la tenencia accionaria. Asimismo, se aplican las Normas de la CNV que rigen al respecto.

Ley aplicable

La ley aplicable a RAGHSA es la que rige en la República Argentina.

Condiciones para cambios en el capital

No existe disposición del estatuto social acerca de condiciones que rigen los cambios en el capital más estrictas que las requeridas por las disposiciones legales.

El artículo N° 8 del estatuto describe las formalidades aplicables a la emisión de acciones de RAGHSA en los siguientes términos: “A) El Capital podrá ser aumentado por decisión de la asamblea general ordinaria en los términos del artículo 188 de la Ley N° 19.550 y sus modificatorias respetando la proporcionalidad entre las Clases de acciones. B) Cada emisión de acciones según corresponda debe ser instrumentada conforme las normas de la Comisión Nacional de Valores, las Bolsas en las cuales cotece sus acciones la Sociedad, o la Inspección General de Justicia, así como otras normativas extranjeras según resulte aplicable. Toda resolución de aumento de capital debe ser elevada a escritura pública, salvo que la Asamblea en cada oportunidad decidiera lo contrario, e inscripta en el Registro Público. C) La Asamblea que decida la emisión debe fijar las características de las acciones a emitirse, pudiendo delegar en el Directorio la época de la emisión, forma y condiciones de pago, pudiendo efectuar asimismo toda otra delegación admitida por las leyes o reglamentaciones vigentes en cada oportunidad. D) Los tenedores de acciones ordinarias o preferidas de cada Clase gozarán de los derechos de preferencia y de acrecer para la suscripción de las acciones de la misma Clase que se emitan, en proporción de las que ya posean, y a cuyo efecto se harán las publicaciones que legalmente correspondan. Los derechos de preferencia y de acrecer podrán ejercerse dentro de los plazos legalmente aplicables y podrán limitarse o suspenderse en los casos previstos en la legislación vigente. En la medida que se encuentre permitido por las disposiciones legales vigentes, el derecho

de preferencia podrá ser ejercido mediante el procedimiento de colocación correspondiente en los términos y condiciones que dispongan las disposiciones legales aplicables y según se indique de acuerdo al procedimiento y plazos previstos en el prospecto de oferta pública que sea aplicable. En tal caso, no será aplicable el derecho de acrecer. En el caso de una emisión de acciones que se divida en las Clases previstas en el artículo séptimo de este estatuto, y manteniendo la proporcionalidad pertinente, el derecho de acrecer se entenderá limitado a las acciones no suscriptas de la respectiva clase. En caso de que los accionistas tenedores de las acciones Clase B no ejercieran su derecho de suscripción preferente total o parcialmente respecto de las acciones de su misma Clase, solo tendrán derecho de acrecer los accionistas de la misma Clase de acciones, quedando el Capital Social reducido automáticamente respecto de las acciones no suscriptas. E) En caso de que en el futuro los aumentos de capital estuviesen gravados por algún impuesto, éste será abonado en oportunidad de otorgarse los documentos pertinentes para su inscripción. F) En el supuesto que la Sociedad aprobase el ingreso al régimen de oferta pública de sus acciones, en caso de una emisión de acciones que se divida en las Clases previstas en el artículo séptimo de este estatuto y otras que se emitan, y manteniendo la proporcionalidad pertinente según corresponda y con las limitaciones previstas en el artículo 216 de la Ley 19.550 y sus modificatorias, el derecho de acrecer se entenderá limitado a las acciones no suscriptas de la respectiva clase. Asimismo, resultará aplicable la siguiente **RESTRICCIÓN A LA TRANSFERENCIA DE ACCIONES**: Las acciones Clase B no podrán ser transferidas a terceros no Vinculados sin previamente ser convertidas en acciones Clase A. Todo valor negociable convertible emitido por la Sociedad dará derecho a conversión sólo en acciones Clase A. Su conversión deberá ser autorizada por asamblea general extraordinaria de accionistas. Se considera “Vinculado/s” respecto de cualquier Persona determinada, a los efectos de este artículo, cualquier persona física o jurídica que directa o indirectamente controla, está controlada o bajo control común con dicha Persona determinada. En el caso de que dicha Persona sea una persona física, incluirá sus ascendientes, descendientes, cónyuges y parientes hasta el segundo grado de consanguinidad y afinidad. Asimismo, incluirá a sus herederos forzosos en caso de sucesión. “Persona” significará cualquier persona física o jurídica, fideicomiso, asociación sin personería jurídica, gobierno (o agencia o subdivisión política de éste) u otra entidad.”

La relación de conversión de acciones Clase B por acciones Clase A es de una acción Clase A por cada acción Clase B convertida.

b) Contratos Importantes

No tenemos en vigencia ningún contrato significativo celebrado fuera del giro ordinario de los negocios.

c) Controles de Cambio

Desde 1991 hasta fines del año 2001, la Ley N° 23.928 (la “Ley de Convertibilidad”) estableció un tipo de cambio fijo de 1 peso argentino por 1 dólar estadounidense. El 6 de enero de 2002, la Ley N° 25.561 (la “Ley de Emergencia Pública”), puso formalmente fin a esa paridad entre el dólar estadounidense y el peso argentino.

Tras un breve período en el que el gobierno argentino estableció un sistema cambiario dual provisorio en virtud de la Ley de Emergencia Pública, desde febrero de 2002 se ha permitido que el peso argentino fluctúe libremente frente a otras monedas, aunque el gobierno argentino tiene la facultad de intervenir comprando y vendiendo divisas por cuenta propia, una práctica que realiza regularmente. Sin embargo, el 23 de diciembre de 2019 se publicó la Ley de Solidaridad N° 27.541, que declaró nuevamente la emergencia pública hasta el 31 de diciembre de 2020. Véase “Factores de riesgo—Riesgos relacionados con la Argentina” del Prospecto.

Los controles cambiarios que endurecieron las restricciones a los flujos de capital, el tipo de cambio oficial entre el peso argentino y el dólar estadounidense y las restricciones a las transferencias que limitan sustancialmente la capacidad de las empresas para retener divisas o realizar pagos en el extranjero, están actualmente vigentes en Argentina y lo han estado por períodos alternos durante los últimos años. Mediante el Decreto N° 609/2019 de fecha 1 de septiembre de 2019 y sus modificatorias (el “Decreto 609”), el Poder Ejecutivo restableció los controles de cambios y autorizó al BCRA a (a)

regular el acceso al Mercado de Cambios para comprar divisas y realizar pagos al exterior; y (b) dictar normas para evitar prácticas y operaciones tendientes a eludir, mediante el uso de títulos valores y otros instrumentos, las medidas adoptadas por el Decreto 609. A la fecha del presente Prospecto, las regulaciones cambiarias han sido (i) prorrogadas indefinidamente y (ii) consolidadas en un único conjunto de regulaciones, la Comunicación "A" 8307, conforme sus posteriores modificaciones y complementos las comunicaciones del BCRA (el "Régimen Cambiario").

El BCRA solicitó a la CNV implementar medidas alineadas para evitar prácticas y operaciones elusivas. En este sentido, la CNV, en línea con lo establecido en el artículo 3 del Decreto 609, estableció diversas medidas para evitar dichas prácticas y operaciones elusivas.

En el siguiente cuadro se exponen los tipos de cambio anuales mínimos, máximos, promedio y de cierre del período para los períodos indicados, expresados en pesos nominales por dólar estadounidense, con base en los tipos de cambio cotizados por el BCRA (fuente: BCRA (Comunicación "A" 3500). El Banco de la Reserva Federal de Nueva York no informa una tasa de compra para el peso argentino.

	Mínimo	Máximo	Promedio (1)	Cierre del período
	(pesos por USD)			
Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de				
2019	37,04	60,00	49,23	59,90
2020	59,82	84,15	71,61	84,15
2021	84,70	102,75	95,80	102,75
2022	103,04	177,13	133,55	177,13
2023	178,14	808,48	317,16	808,48
2024	810,65	1.032,50	916,25	1.032,50
2025	1.032,75	1.487,08	1.243,79	1.459,41
Mes				
enero-2026	1.427,03	1.472,73	1.449,33	1.447,66
febrero-2026	1.367,23	1.451,70	1.409,65	1.408,96
marzo-2026	1.370,29	1.418,27	1.396,33	1.382,75
abril-2026	1.352,98	1.412,99	1.381,45	1.381,10
Mayo-2026	1.381,10	1.411,41	1.397,24	1.410,29

(1) Calculado utilizando el promedio de los tipos de cambio del último día de cada mes durante el período (para períodos anuales) y el promedio de las tasas de cambio de cada día durante el período (para períodos mensuales).

Lo anterior no puede entenderse como una declaración de que los montos en pesos argentinos han sido o pudieran haber sido convertidos, o que podrían convertirse a importes en dólares a los tipos de cambio antes mencionados en ninguna de las fechas indicadas.

En fecha 4 de diciembre de 2025, mediante la Comunicación "A" 8.359, el BCRA aprobó una reforma profunda de la comunicación "A" 3500, que pautaba hasta ese momento la metodología de cálculo del Tipo de Cambio de Referencia (TCR) a través de pedidos de cotización a entidades financieras en tres rondas diarias. El nuevo régimen reemplazó las cotizaciones declarativas por operaciones efectivamente concertadas. Desde el 2 de enero de 2026, el TCR se calcula diariamente mediante un precio promedio ponderado de todas las operaciones válidas, siempre que cumplan ciertos criterios: (i) monto mínimo de USD 500.000, (ii) especie "dólar transferencia exterior vs pesos transferencia (UST\$T)", y (iii) operaciones realizadas por pantalla (es decir, visibles y operables por todos los participantes). No se tendrán en cuenta operaciones por pedido de cotización o canalizadas a través de corredores.

Regulaciones cambiarias

A los efectos de esta sección, (i) "moneda extranjera" significa cualquier divisa o moneda distinta del Peso argentino; y (ii) "Regulaciones Cambiarias" significan las regulaciones cambiarias sancionadas por el BCRA conforme a la Comunicación "A" 8307, sus modificatorias y complementarias.

Disposiciones específicas para los ingresos por el Mercado de Cambios

Ingreso y liquidación del producido de las exportaciones de bienes a través del Mercado de Cambios

El régimen cambiario argentino establece que el producido de las exportaciones de bienes debe ser ingresado y liquidado en Pesos a través del Mercado de Cambios en un plazo determinado para el bien de que se trate. Independientemente de estos plazos máximos de liquidación, los cobros de exportaciones deberán ser ingresados y liquidados en el Mercado de Cambios dentro de los 20 (veinte) días hábiles de la fecha de cobro. Sin embargo, la posibilidad de utilizar este plazo quedará supeditada en todos los casos al cumplimiento de los plazos previstos en el Régimen Cambiario para cada tipo de bien.

El Decreto N° 28/2023 publicado el 13 de diciembre de 2023 (el “Decreto 28/2023”) estableció que en relación con: (i) el contravalor de la exportación de las prestaciones de servicios comprendidas en el inciso c) del apartado 2 del artículo 10 de la Ley N° 22.415 (“Código Aduanero”) y sus modificaciones (que refiere a las prestaciones de servicios realizadas en el país, con utilización o explotación efectiva que se lleve a cabo en el exterior); y (ii) el contravalor de la exportación de las mercaderías comprendidas en la Nomenclatura Común del MERCOSUR (“NCM”), incluidos los supuestos de prefinanciación y/o postfinanciación de exportaciones del exterior o un anticipo de liquidación; deberá ingresarse al país en divisas y/o negociarse, un 80% de dichos contravalores a través del Mercado de Cambios y, por el 20% restante, se deberá concretar a través de operaciones de compraventa con valores negociables adquiridos con liquidación en moneda extranjera y vendidos con liquidación en moneda local en el país. En fecha 14 de abril de 2025, el Decreto N° 269/2025 derogó el Decreto 28/2023 y estableció expresamente que el contravalor de las mencionadas exportaciones se regirá por las disposiciones generales establecidas en el Decreto 609 y sus normas modificatorias y concordantes. Los exportadores de las mercaderías comprendidas en la NCM efectuarán el pago de los derechos, tributos y demás conceptos en los términos, plazos y condiciones que establece la normativa vigente, correspondiéndoles la alícuota del Derecho de Exportación respectivo, considerando el contravalor previsto en el párrafo anterior.

En el caso de fondos recibidos o acreditados en el exterior, se considerará cumplido el depósito y liquidación por el monto equivalente a los gastos habituales debitados por las entidades financieras del exterior por la transferencia de fondos a Argentina.

En el caso de que el cliente sea un Vehículo de Proyecto Único (VPU) adherido al RIGI que declaró ante la Autoridad de Aplicación que preveía hacer uso de los beneficios establecidos en el artículo 198 de la Ley 27.742 en materia de cobro de exportaciones de bienes y servicios, resultará aplicable lo dispuesto en los puntos 14.1.1. y 14.1.2., según corresponda.

Los anticipos, prefinanciaciones y posfinanciaciones del exterior deberán ser ingresados y liquidados en el mercado de cambios dentro de los 20 (veinte) días hábiles de la fecha de cobro o desembolso en el exterior, sujeto a las condiciones y las excepciones establecidas en el punto 7.1.3. del Régimen Cambiario.

Siempre que se cumplan determinados requisitos, existen algunas excepciones a la obligación de liquidación a través del Mercado de Cambios, incluyendo, sin que implique limitación: (i) la aplicación de los cobros de exportación al repago de capital e intereses de deudas financieras, (ii) la aplicación de los cobros de exportación a la repatriación de aportes de inversión directa, (iii) los cobros de exportadores en el marco del Régimen de Promoción de las Exportaciones de la Economía del Conocimiento (establecido por el Decreto N° 679/2022, también conocido como Régimen de Fomento de Inversiones para Exportaciones de las Actividades de la Economía del Conocimiento), (iv) la aplicación de los cobros de exportación a operaciones en el marco del Régimen de Fomento de Inversiones para las Exportaciones (establecido por el Decreto N° 234/2021), y (v) la aplicación de los

cobros de exportación para la acumulación de moneda extranjera destinada a garantizar el repago del prefinanciamiento de exportaciones).

El exportador debe designar a una entidad financiera para el seguimiento de cada transacción de exportación. La obligación de ingreso y liquidación de divisas a través del Mercado de Cambios correspondiente a un permiso de embarque se considerará satisfecha cuando la entidad financiera designada para el seguimiento certifique que se ha producido el ingreso y la liquidación.

Cobros locales por exportaciones del régimen de ranchos a medios de transporte de bandera extranjera

Respecto de los cobros locales por exportaciones del régimen de ranchos a medios de transporte de bandera extranjera (punto 8.5.18 del Régimen Cambiario), se considerará que se cumple total o parcialmente con el seguimiento del permiso de embarque, por un monto equivalente al pagado localmente en pesos argentinos y/o en moneda extranjera al exportador por un agente local propietario del medio de transporte de bandera extranjera, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- (i) La documentación permite constatar que la entrega de la mercadería exportada se ha producido en el país, que el agente local de la empresa propietaria de los medios de transporte de bandera extranjera ha realizado localmente el pago al exportador y la moneda en la que dicho pago se efectuó.
- (ii) La compañía cuenta con una certificación emitida por una entidad financiera en la que conste que el referido agente local hubiera tenido acceso al Mercado de Cambios por el monto equivalente en moneda extranjera que se pretende imputar al permiso. La entidad financiera emisora de la mencionada certificación deberá previamente verificar el cumplimiento de todos los requisitos establecidos por la normativa cambiaria para el acceso al Mercado de Cambios, con excepción de lo previsto en el Punto 3.16.1 del Régimen, y contar con una declaración jurada del referido agente local en la que conste que no ha transferido ni transferirá fondos al exterior por la parte proporcional de las operaciones comprendidas en la certificación.
- (iii) En caso de que los montos hayan sido percibidos en el país en moneda extranjera, la compañía cuenta con la certificación de liquidación de los fondos en el Mercado de Cambios.

El agente local de la empresa propietaria del medio de transporte de bandera extranjera no deberá haber utilizado este mecanismo por un monto superior a USD2.000.000 en el mes calendario que se imputa.

Obligación de ingresar las divisas procedentes de las exportaciones de servicios

De acuerdo con la sección 2 del Régimen Cambiario, los pagos recibidos por la prestación de servicios por parte de residentes a no residentes deben ser ingresados y liquidados a través del Mercado de Cambios en un plazo no superior a 20 (veinte) días hábiles a partir de la fecha de su percepción en el exterior o en el país o de su acreditación en cuentas del exterior.

En el caso de fondos percibidos o acreditados en el exterior, se podrá considerar cumplimentado el ingreso y liquidación por el monto equivalente a los gastos habituales debitados por las entidades financieras del exterior por la transferencia de fondos al país.

Los cobros por la prestación de servicios a un no residente por parte de un VPU titular de un proyecto adherido al RIGI quedarán exceptuados de la obligación de ingreso y/o liquidación por la totalidad del contravalor en divisas en la medida que el servicio haya sido prestado o devengado a partir de la fecha de puesta en marcha del VPU reportada por la Autoridad de Aplicación al BCRA.

Ciertos supuestos detallados en el punto 2.2.2 del Régimen Cambiario se encuentran exentos de la obligación de liquidar las divisas procedentes de las exportaciones de servicios, siempre y cuando sean liquidadas dentro de los plazos establecidos en la normativa.

Mediante Comunicación “A” 8226 del BCRA, la cual entró en vigor en fecha 14 de abril de 2025, se derogaron los incisos b) y c) del apartado 2.2.2.1. del Régimen Cambiario en relación con las operaciones de egreso a través del Mercado de cambios realizadas por personas humanas.

Mediante Comunicación “A” 8330 de fecha 18 de septiembre de 2025, el BCRA resolvió dejar sin efecto el límite anual de USD 36.000 previsto en el punto 2.2.2.1. del Régimen Cambiario, habilitando así para las personas humanas la excepción de la obligación de liquidación de los cobros de exportaciones de servicios sin límite de monto. Asimismo, estableció que las entidades no podrán cobrar comisiones en aquellas operaciones concretadas por personas humanas residentes que impliquen la acreditación de ingresos de divisas del exterior a las cuentas abiertas por el cliente en moneda extranjera; ello, sin perjuicio del traslado al cliente de los cargos que pudieran corresponder por los servicios prestados por las entidades del exterior intervinientes en la transferencia.

Enajenación de activos no financieros no producidos

De acuerdo con el Punto 2.3 del Régimen Cambiario, el contravalor percibido por parte de residentes por la enajenación a no residentes de activos no financieros no producidos deberá ingresarse en divisas y liquidarse en el mercado de cambios dentro de los 20 (veinte) días hábiles de la fecha de percepción en el exterior o en el país o de su acreditación en cuentas del exterior.

En el caso de fondos percibidos o acreditados en el exterior, se podrá considerar cumplimentado el ingreso y liquidación por el monto equivalente a los gastos habituales debitados por las entidades financieras del exterior por la transferencia de fondos al país.

Endeudamientos financieros con el exterior

De acuerdo con el Punto 2.4 del Régimen Cambiario, para que los deudores residentes puedan acceder al Mercado de Cambios para pagar el endeudamiento financiero con el exterior desembolsado a partir del 1 de septiembre de 2019, el producto del préstamo debe haber sido liquidado a través del Mercado de Cambios y la operación debe haber sido declarada en el Relevamiento de Activos y Pasivos Externos. En consecuencia, aunque la liquidación del producto del préstamo no es obligatoria, el hecho de no liquidarlo impedirá el acceso futuro al Mercado de Cambios a efectos de reembolso.

El acceso al Mercado de Cambios para realizar dichos pagos con más de tres (3) días de antelación a la fecha de vencimiento se encuentra, por regla general, sujeto a la autorización previa del BCRA. Los pagos anticipados realizados con fondos provenientes de nuevos préstamos extranjeros debidamente liquidados o en relación con los procesos de refinanciación de deudas o de gestión de pasivos pueden estar exentos de dicha autorización previa del BCRA en la medida en que cumplan con varios requisitos según lo establecido en el Punto 3.5 del Régimen Cambiario.

Hasta el 31 de diciembre de 2024, se requiere la conformidad previa del BCRA para que los residentes locales puedan acceder al Mercado de Cambios para realizar pagos de capital e intereses en virtud del endeudamiento financiero transfronterizo con partes vinculadas. Ciertas excepciones específicas resultan aplicables, y se encuentran incluidas en el punto 3.5.6. del Régimen Cambiario.

En este sentido, mediante Comunicación “A” 8059 del BCRA de fecha 4 de julio de 2024 se estableció permitir a residentes locales el acceso al Mercado de Cambios sin que resulte aplicable el requisito de conformidad previa del BCRA únicamente para realizar pagos de intereses de endeudamientos financieros con el exterior cuando el acreedor sea una contraparte vinculada con el deudor en tanto la fecha de vencimiento del pago de intereses ocurra a partir del 5 de julio de 2024. Ello así en la medida que se cumplan los restantes requisitos aplicables y el pago se efectúe de manera simultánea con la

liquidación por un importe no menor al monto de intereses por el cual se accede al Mercado de Cambios, entre otras condiciones previstas por el Régimen Cambiario.

Adicionalmente, de acuerdo al punto 3.5.3 del Régimen Cambiario, el BCRA estableció como condición adicional para el acceso al Mercado de Cambios para el pago de capital de títulos de deuda emitidos a partir del 8 de noviembre de 2024 que se concreta con una transferencia en el exterior, que el acceso debe producirse con una anterioridad no mayor a los 3 (tres) días hábiles a la fecha de vencimiento del servicio de capital o interés a pagar y una vez transcurridos, como mínimo, desde la fecha de emisión:

- (i) doce (12) meses si el título fue emitido entre el 8 de noviembre de 2024 y el 20 de abril de 2025;
- (ii) seis (6) meses si el título fue emitido entre el 21 de abril de 2025 y el 15 de mayo de 2025;
- (iii) dieciocho (18) meses si el título fue emitido a partir del 16 de mayo de 2025.

Finalmente, de conformidad con el punto 3.11.2. del Régimen Cambiario, las entidades podrán dar acceso al mercado de cambios a los residentes que deban realizar pagos de servicios de deudas financieras comprendidas en el punto 3.5. o de títulos valores con acceso al mercado de cambios en función de lo dispuesto en los puntos 3.6.1.3. a 3.6.1.5., para la compra de moneda extranjera con anterioridad al plazo admitido por la normativa para cada caso, en las siguientes condiciones:

- (a) los fondos adquiridos sean depositados en cuentas en moneda extranjera de su titularidad abiertas en entidades financieras locales;
- (b) la entidad interviniente haya verificado que el endeudamiento, cuyo servicio será cancelado con estos fondos, cumple con la normativa cambiaria vigente por la que se admite dicho acceso; y
- (c) el acceso del cliente encuadra en alguna de las siguientes situaciones:
 - a. se concreta dentro de los sesenta (60) días corridos previos a la fecha de vencimiento por un monto diario que no supere el diez por ciento (10%) del monto que se cancelará; o
 - b. se concreta dentro de los cinco (5) días hábiles previos al plazo normativo admitido en cada caso por un monto diario que no supere el veinte por ciento (20%) del monto que se cancelará.

Disposiciones específicas sobre el acceso al Mercado de Cambios

Requisitos generales

Como regla general, y de forma complementaria a las reglas específicas de cada operación para el acceso, ciertos requisitos generales deben ser cumplidos por una empresa o persona humana residente para acceder al Mercado de Cambios para la compra de moneda extranjera o su transferencia al exterior (es decir, pagos de importaciones y otras compras de bienes en el exterior; pago de servicios prestados por no residentes; distribución de utilidades y dividendos; pago de capital e intereses de endeudamiento externo; pagos de intereses de deudas para la importación de bienes y servicios, entre otros) sin requerir conformidad previa del BCRA.

En tal sentido, de acuerdo con el punto 3.16.2 del Régimen Cambiario, la empresa o persona humana residente deberá presentar una declaración jurada en la que:

- (a) Se deje constancia que (i) al momento del acceso al Mercado de Cambios la totalidad de sus tenencias de moneda extranjera en el país se encuentran depositadas en cuentas en

entidades financieras, y (ii) al inicio del día en que solicita el acceso al Mercado de Cambios no posee certificados de depósito argentinos (“CEDEARs”) representativos de acciones extranjeras y/o activos externos líquidos disponibles que conjuntamente tengan un valor superior a USD100.000 (se excluye de este límite a los fondos depositados en el exterior que constituyen fondos de reserva o garantía bajo contratos de deuda con el exterior, o fondos otorgados como garantía de derivados concertados en el exterior). Si el cliente es un gobierno local, también deberán contabilizarse hasta el 31 de diciembre de 2024 las tenencias de moneda extranjera que tenga depositadas en entidades financieras locales. Son considerados “activos externos líquidos” a estos efectos, las tenencias de billetes y monedas en moneda extranjera, disponibilidades en oro amonedado o en barras de buena entrega, depósitos a la vista en entidades financieras del exterior y otras inversiones que permitan obtener disponibilidad inmediata de moneda extranjera. Por el contrario, no deben considerarse activos externos líquidos disponibles a aquellos fondos depositados en el exterior que no pudiesen ser utilizados por el cliente por tratarse de fondos de reserva o de garantía constituidos en virtud de las exigencias previstas en contratos de endeudamiento con el exterior, prefinanciaciones de exportaciones comprendidas en el punto 7.8.5., o de fondos constituidos como garantía de operaciones con derivados concertadas en el exterior. En el caso de que el cliente fuese un gobierno local y excediese el monto límite establecido, la entidad también podrá aceptar una declaración jurada del cliente en la que deje constancia de que tal exceso se utilizó para realizar pagos por el Mercado de Cambios a través de operaciones de canje y/o arbitraje con los fondos depositados.

- (b) Se comprometa a liquidar en el Mercado de Cambios, dentro de los cinco (5) días hábiles de su puesta a disposición, los fondos que reciba en el exterior por el cobro de préstamos otorgados a terceros, de depósitos a plazo, o de la venta de cualquier tipo de activo, en la medida en que el activo objeto de la venta hubiera sido adquirido, el depósito constituido o el préstamo otorgado con posterioridad al 28 de mayo de 2020.

Asimismo, de acuerdo con el punto 3.16.3 del Régimen Cambiario, el cliente que no sea persona humana residente deberá presentar una declaración jurada en la que:

- 1) Deje constancia que en la fecha de acceso al Mercado de Cambios y en los 90 (noventa) días corridos anteriores, de manera directa o indirecta o por cuenta y orden de terceros: (i) no concertó ventas en el país de títulos valores con liquidación en moneda extranjera, (ii) no realizó canjes de títulos valores emitidos por residentes por activos externos, (iii) no realizó transferencias de títulos valores a entidades depositarias del exterior, (iv) no adquirió en el país títulos valores emitidos por no residentes con liquidación en pesos argentinos, (v) no adquirió CEDEARs representativos de acciones extranjeras, (vi) no adquirió títulos valores representativos de deuda privada emitida en jurisdicción extranjera, y (vii) no entregó fondos en moneda local ni otros activos locales (excepto fondos en moneda extranjera depositados en entidades financieras locales) a ninguna persona (sea humana o jurídica, residente o no residente, vinculada o no), recibiendo como contraprestación previa o posterior, de manera directa o indirecta, por sí misma o a través de una entidad vinculada, controlada o controlante, activos externos, cryptoactivos o títulos valores depositados en el exterior.
- (c) Se comprometa a no concertar ninguna de las transacciones descriptas en el punto 1 más arriba a partir del momento en que solicita el acceso al Mercado de Cambios y durante los noventa (90) días corridos siguientes.
- (d) El último párrafo del punto 3.16.3.2 del Régimen Cambiario agrega que, en caso de que el cliente que solicita acceso al Mercado de Cambios sea una persona jurídica, para que

la operación no quede comprendida por el requisito de conformidad previa del BCRA deberá presentar ante la entidad financiera correspondiente:

- (i) una declaración jurada dejando constancia de que en el plazo previsto en el punto 3.16.3.4. (90 días antes de acceder al Mercado de Cambios) no ha entregado en el país fondos en moneda local ni otros activos locales líquidos, excepto fondos en moneda extranjera depositados en entidades financieras locales, a ninguna persona humana o jurídica, salvo aquellos directamente asociados a operaciones habituales en el marco del desarrollo de su actividad (esta declaración jurada se denominará “Declaración Jurada – Sección 1”); o bien
- (ii) (i) tal y como establece la sección 3.16.3.3. del Régimen Cambiario, una declaración jurada en la que conste: “el detalle de las personas humanas o jurídicas que ejercen una relación de control directo sobre el cliente y de otras personas jurídicas con las que integra un mismo grupo económico”. Para determinar la existencia de una relación de control directo, deberán considerarse los tipos de relaciones descritos en el punto 1.2.2.1 de las normas sobre “Grandes exposiciones al riesgo de crédito”. Las empresas que compartan una relación de control del tipo definido en los puntos 1.2.1.1 y 1.2.2.1 de las normas sobre “Grandes exposiciones al riesgo de crédito” deben considerarse miembros del mismo “grupo económico” (la “Declaración Jurada de Descripción del Grupo Económico”); y (ii) que en el día en que solicita el acceso al mercado y en los noventa (90) días corridos anteriores no ha entregado en el país fondos en moneda local ni otros activos locales líquidos, excepto fondos en moneda extranjera depositados en entidades financieras locales, a ninguna persona humana o jurídica que ejerza una relación de control directo sobre ella, o a otras empresas con las que integre un mismo grupo económico, salvo aquellos directamente asociados a operaciones habituales entre residentes de adquisición de bienes y/o servicios (la “Declaración Jurada de No Entrega de Pesos al Grupo Económico”).
- (iii) Lo indicado en el punto 3.16.3.4. (tal y como se detalla en el apartado (B)(ii) anterior) podrá ser considerado cumplido, en el caso de que el cliente que pretende acceder haya presentado:
 - (i) una declaración jurada rubricada por cada persona humana o jurídica detallada en el punto 3.16.3.3. a la cual el cliente le haya entregado fondos en los términos previstos en el punto 3.16.3.4., dejando constancia de lo exigido en los puntos 3.16.3.1., 3.16.3.2. y 3.16.3.4.; o bien
 - (ii) una declaración jurada de cada persona humana o jurídica declarada en la declaración jurada indicada en el punto 3.16.3.3. (es decir, todos los Controlantes Directos y los miembros declarados del grupo económico), dejando constancia de lo dispuesto en los puntos 3.16.3.1. y 3.16.3.2. del Régimen Cambiario (nos referiremos a esta declaración jurada como la “Declaración Jurada del Grupo Económico”); o bien
 - (iii) una declaración de cada una de las personas humanas o jurídicas declaradas en la declaración jurada indicada en el punto 3.16.3.3. (esto es, todos los Controlantes Directos y los integrantes declarados del grupo económico), en la que se deje constancia de que, “en el plazo previsto en el punto 3.16.3.4., no ha recibido en el país fondos en moneda local ni otros activos locales líquidos, excepto fondos en moneda extranjera depositados en entidades financieras locales, salvo aquellos directamente asociados a operaciones habituales entre residentes de adquisición de bienes y/o servicios, que hayan provenido del cliente o de alguna persona detallada en

el punto 3.16.3.3. a la cual el cliente le haya entregado fondos en los términos previstos en el punto 3.16.3.4.

Finalmente, el Punto 3.16.4 del Régimen Cambiario establece que las entidades requerirán la conformidad previa del BCRA para dar acceso al Mercado de Cambios a las personas humanas o jurídicas incluidas por la ARCA en la base de datos de facturas o documentos equivalentes calificados como apócrifos por dicho organismo. Este requisito no resultará de aplicación para el acceso al mercado para las cancelaciones de financiaciones en moneda extranjera otorgadas por entidades financieras locales, incluyendo los pagos por los consumos en moneda extranjera efectuados mediante tarjetas de crédito o compra.

El punto 3.16.3.6.i) del Régimen Cambiario establece que las transferencias a entidades depositarias del exterior de títulos valores efectuadas o a efectuarse con el objeto de participar en una operación de recompra de títulos de deuda emitidos por un residente argentino no deberán ser consideradas en las declaraciones juradas que se confeccionen para dar cumplimiento a los apartados 3.16.3.1. y 3.16.3.2. del Régimen Cambiario.

Adicionalmente, de acuerdo al punto 3.16.3.6.iv) del Régimen Cambiario, no deberá tenerse en cuenta a los efectos de dar cumplimiento a las declaraciones juradas de los puntos 3.16.3.1. y 3.16.3.2. del Régimen Cambiario, las ventas con liquidación en moneda extranjera en el país o en el exterior de los bonos BOPREAL o las transferencias de estos bonos o depositarios en el exterior, cuando sean realizados por hasta el monto adquirido en la suscripción primaria.

Como excepción a la regla general, de conformidad con la Comunicación “A” 8226 de fecha 11 de abril de 2025, las operaciones llevadas a cabo en o con posterioridad al 11 de abril de 2025 no serán consideradas a los efectos de las restricciones anteriormente mencionadas. No obstante, aquellas operaciones realizadas con anterioridad a dicha fecha estarán sujetas a las restricciones.

Pago de las importaciones

El Punto 3.1 del Régimen Cambiario permite el acceso al Mercado de Cambios para el pago de importaciones de bienes, estableciendo diferentes condiciones según se trate de pagos de importaciones de bienes que cuentan con registro de ingreso aduanero, o de pagos de importaciones de bienes con registro de ingreso aduanero pendiente, y en función de la fecha de vencimiento de los intereses que dichos endeudamientos comerciales devenguen. Sobre esto último, mediante Comunicación “A” 8059 del BCRA de fecha 4 de julio de 2024, el BCRA habilitó el acceso al Mercado de Cambios únicamente para realizar pagos de intereses de deudas comerciales por la importación de bienes con contrapartes vinculadas del exterior en tanto el vencimiento de los intereses se produzca a partir del 5 de julio de 2024, sin que resulte necesario solicitar la conformidad previa del BCRA.

A su vez, dispone el restablecimiento del sistema de seguimiento de pago de importaciones “SEPAIMPO” a los efectos de monitorear los pagos de importaciones, las financiaciones de importaciones y la demostración del ingreso de los bienes al país.

Asimismo, el importador local debe designar una entidad financiera local para actuar como banco de seguimiento, que será el responsable de verificar el cumplimiento de la normativa aplicable, incluyendo, entre otros, la liquidación de financiaciones de importación y el ingreso de los bienes importados.

La Comunicación “A” 7917 emitida el 13 de diciembre de 2023, luego modificada por la Comunicación “A” 8035 de fecha 30 de junio de 2024, modificó sustancialmente el régimen de acceso al Mercado de Cambios para el pago de importaciones de bienes y servicios. Dicha Comunicación estableció en cuanto al acceso al Mercado de Cambios para el pago de importaciones de bienes, lo siguiente, con vigencia a partir del 13 de diciembre de 2023:

1. La SIRA en estado “SALIDA” no será requisito para el acceso al Mercado de Cambios.

No será necesario para el acceso al Mercado de Cambios, contar con una declaración efectuada a través del SIRA en estado “SALIDA” como requisito de acceso al Mercado de Cambios ni convalidar la operación en el sistema informático “Cuenta Corriente Única de Comercio Exterior”.

2. Pagos de importaciones de bienes con registro de Ingreso Aduanero a partir del 13.12.23.

2.1. Las entidades podrán dar acceso al Mercado de Cambios sin necesidad de contar con la conformidad previa del BCRA para cursar pagos diferidos de importaciones de bienes con registro de ingreso aduanero a partir del 13 de diciembre de 2023, desde la fecha de registro de ingreso aduanero, en la medida que se trate de operaciones no comprendidas en el punto 10.6.6. del Régimen Cambiario.

3. Pagos de importaciones con registro de ingreso aduanero pendiente o antes de los plazos previstos en los puntos precedentes.

La norma permite el acceso al Mercado de Cambios para cursar pagos con registro de ingreso aduanero pendiente o pagos diferidos antes de los plazos previstos en el punto 1.1. arriba, cuando se verifiquen los restantes requisitos aplicables, únicamente en caso de financiaciones, nuevas liquidaciones de prefinanciaciones o anticipos o bajo beneficios específicos.

4. Stock de deuda. Importaciones de Bienes:

El acceso al Mercado de Cambios para realizar pagos de importaciones por bienes cuyo registro de ingreso aduanero se produjo hasta el 12 de diciembre de 2023, adicionalmente a los restantes requisitos aplicables, requerirá la conformidad previa del BCRA excepto cuando sean operaciones financiadas por entidades financieras o agencias oficiales de crédito u organismos internacionales; entre otras situaciones.

Pago de deudas con el exterior por la importación de bienes y/o por servicios efectivamente prestados y/o devengados

El 22 de diciembre de 2023 el BCRA emitió la Comunicación “A” 7925 mediante la cual establece los requisitos para que los importadores que tengan deudas pendientes con el exterior por la importación de bienes con registro de ingreso aduanero hasta el 12 de diciembre de 2023 y/o por servicios efectivamente prestados y/o devengados hasta esa fecha (el “Stock de Deuda de Importaciones”), puedan suscribir Bonos para la Reconstrucción de una Argentina Libre (“BOPREAL”). El presente requerimiento fue incorporado en el punto 10.11 del Régimen Cambiario, conforme lo establecido por la Comunicación “A” 8307. Como regla general, se requiere la aprobación previa del BCRA para acceder al Mercado de Cambios para realizar pagos de importaciones por bienes con registro de ingreso aduanero hasta el 12 de diciembre de 2023.

Los importadores de bienes podrán suscribir los BOPREAL por hasta el monto de la deuda pendiente de pago por sus importaciones de bienes con registro de ingreso aduanero hasta el 12 de diciembre de 2023 inclusive. El monto de los BOPREAL que los importadores podrán suscribir se ajustará al monto pendiente de pago registrado en el sistema de SEPAIMPO del BCRA. Por su parte, los importadores de servicios devengados hasta el 12 de diciembre de 2023 también podrán suscribir los BOPREAL por hasta el monto de la deuda pendiente de pago por esas operaciones. Los importadores de bienes y servicios que, con anterioridad al 31 de enero de 2024, suscriban la serie ofrecida con mayor plazo por el BCRA (vencimiento en 2027), y por un monto igual o mayor al 50% del monto pendiente del Stock de Deuda de Importaciones, podrán acceder al Mercado de Cambios desde el 1 de febrero de 2024 para pagar el Stock de Deuda de Importaciones por el equivalente al 5% del monto suscripto de dicha especie.

Asimismo, se autoriza el acceso al Mercado de Cambios para el pago del Stock de Deuda de Importaciones mediante la realización de un canje y/o arbitraje con los fondos depositados en una cuenta bancaria local y originados en cobros de capital e intereses en moneda extranjera de los BOPREAL.

Los importadores que suscriban BOPREAL podrán venderlos con liquidación en moneda extranjera en el país o en el exterior o transferirlos a depositarios en el exterior, por hasta el monto adquirido en la suscripción primaria sin que ello limite su capacidad de acceder al Mercado de Cambios. Asimismo, el punto 4.8.2 del Régimen Cambiario establece que quienes hubieran suscripto BOPREAL en suscripción primaria por deudas de importaciones de bienes y servicios elegibles en los puntos 4.4 y 4.5 del Régimen Cambiario podrán realizar, a partir del 01.04.24, operaciones de ventas de títulos contra moneda extranjera por la diferencia entre el valor nominal licitado y el precio de venta en el mercado secundario obtenido por la venta de BOPREAL, sin violar las declaraciones juradas establecidas en los puntos 3.16.3.1. y 3.16.3.2. del Régimen Cambiario.

A su vez, el punto 4.8.6 del Régimen Cambiario establece que en el caso de que los clientes concreten una operación de venta con obligación de recompra utilizando los BOPREAL adquiridos en una suscripción primaria:

1. la venta de los títulos en el origen de la operación no deberá tenerse en cuenta a los efectos de la confección de las declaraciones juradas previstas en los puntos 3.16.3.1. y 3.16.3.2. del Régimen Cambiario en línea con lo previsto en el primer párrafo del punto 4.7.2. de dicho régimen.
2. la mencionada venta no habilitará al cliente a concretar las operaciones de títulos valores por la diferencia entre el valor obtenido por la venta y el valor nominal de los títulos.
3. una vez que el cliente haya recuperado la tenencia de los BOPREAL, los títulos tendrán el mismo tratamiento otorgado a los títulos adquiridos en una suscripción primaria.

El 30 de abril de 2025, el BCRA aprobó la emisión de la Serie 4 de los BOPREAL, con el propósito de canalizar de manera ordenada las obligaciones externas pendientes asociadas con saldos de dividendos y utilidades retenidas generadas hasta diciembre de 2024, los servicios de deudas comerciales y financieras con entidades vinculadas, y las deudas comerciales devengadas hasta el 12 de diciembre de 2023.

Pago de servicios prestados por no residentes

En virtud de la sección 13 del Régimen Cambiario las entidades podrán dar acceso al Mercado de Cambios para cursar pagos de servicios prestados por no residentes en la medida que se cumplan los requisitos previstos en dicha sección.

Por un lado, el punto 13.1.1 establece que el cliente debe contar con documentación que permita avalar la existencia del servicio.

Asimismo, el punto 13.1.2 establece que, en el caso de deudas comerciales por servicios, el acceso se produce a partir de la fecha de vencimiento, en la medida que se verifique que la operación se encuentra declarada, en caso de corresponder, en la última presentación vencida del “Relevamiento de activos y pasivos externos”.

La Comunicación “A” 7953 emitida el 26 de enero de 2024 y la Comunicación “A” 8035 emitida el 30 de junio de 2024 modificaron sustancialmente el régimen de acceso al Mercado de Cambios para el pago de importaciones de bienes y servicios, lo cual fue incorporado a través de la Comunicación “A” 8307.

I. Acceso al Mercado de Cambios para el pago de servicios.

De conformidad con el punto 13.2 del Régimen Cambiario, las entidades podrán dar acceso al Mercado de Cambios sin necesidad de contar con la conformidad previa del BCRA para cursar pagos de servicios de no residentes que fueron o serán prestados a partir del 13 de diciembre de 2023, en la medida que se verifiquen los restantes requisitos normativos aplicables, cuando:

1) el pago corresponde a una operación que encuadra en los siguientes códigos de concepto:

S03. Servicios de transporte de pasajeros.

S06. Viajes (excluidas las operaciones asociadas a retiros y/o consumos con tarjetas de residentes con proveedores no residentes o de no residentes con proveedores argentinos).

S23. Servicios audiovisuales.

S25. Servicios del gobierno.

S26. Servicios de salud por empresas de asistencia al viajero.

S27. Otros servicios de salud.

S34. Operaciones asociadas a consumos con tarjetas o débito en cuenta, de residentes con proveedores no residentes o de no residentes con proveedores argentinos, por la prestación de servicios digitales no asociados a viajes.

S35. Operaciones asociadas a consumos con tarjetas o débito en cuenta, de residentes con proveedores no residentes o de no residentes con proveedores argentinos, por la compra/venta no presencial de bienes.

S36. Operaciones asociadas a retiros y/o consumos con tarjetas o débito en cuenta, de residentes con proveedores no residentes o de no residentes con proveedores argentinos, excluyendo la prestación de servicios digitales no asociados a viajes o la compra/venta no presencial de bienes.

2) los gastos que abonen a entidades financieras del exterior por su operatoria habitual.

3) el pago corresponde a una operación que encuadra en el concepto "S31. Servicios de fletes por operaciones de exportaciones de bienes" en la cual los fletes forman parte de la condición de venta pactada con el comprador de los bienes y se concreta una vez que la exportación cuenta con el cumplimiento de embarque otorgado por la Aduana.

4) el pago corresponde a una operación que encuadra en el concepto "S30. Servicios de fletes por operaciones de importaciones de bienes" y se concreta a partir de la fecha de prestación del servicio.

5) el pago corresponde a una operación que encuadra en el concepto "S24. Otros servicios personales, culturales y recreativos" prestado por una contraparte vinculada al residente hasta el 13/04/25 y se concreta una vez transcurrido un plazo de noventa (90) días corridos desde la fecha de prestación o devengamiento del servicio.

6) el pago corresponde a un servicio no comprendido en los incisos 1 a 5 que fue provisto por una contraparte no vinculada al residente y el pago se concreta a partir de la fecha de prestación o devengamiento del servicio. Este plazo también será aplicable para las operaciones que correspondan a las transferencias al exterior de agentes locales por sus recaudaciones en el país de fondos correspondientes a servicios prestados por no residentes a residentes.

7) El pago corresponde a una transacción por un servicio no comprendido en los incisos 1 a 5 y prestado por una contraparte vinculada al residente al 13 de diciembre de 2023 y el pago se concreta (i) una vez transcurridos 90 días corridos desde la fecha de prestación o devengamiento del servicio si este tuvo lugar con posterioridad al 14 de abril de 2025, y (ii) 180 días corridos desde la fecha de prestación o devengamiento del servicio si esa fecha es previa al 14 de abril de 2025. Las operaciones originadas en la prestación de servicios por parte de contrapartes vinculadas continuarán alcanzadas por este requisito aun cuando se produzca un cambio en el acreedor o en el deudor que implique que ya no exista vinculación entre el acreedor y el deudor residente.

II. Stock de deuda de Importaciones de Servicios.

De conformidad con el punto 13.3 del Régimen Cambiario, será admisible el acceso al Mercado de Cambios para pagos por servicios que fueron o serán prestados o devengados a partir del 13 de diciembre de 2023, con antelación a los plazos previstos en los puntos 13.2.3 a 13.2.7, cuando, además de los demás requisitos aplicables, se verifiquen las siguientes situaciones.

- (i) Que el cliente acceda al Mercado de Cambios con fondos originados en una financiación en moneda extranjera por importaciones de servicios otorgada por una entidad financiera local en la medida que las fechas de vencimiento y los montos de capital a pagar de la financiación otorgada sean compatibles con aquellos previstos en el punto 13.2 del Régimen Cambiario.

Si el otorgamiento de la financiación es anterior a la fecha de prestación o devengamiento del servicio, los plazos previstos en el punto 13.2. se computarán a partir de la fecha estimada de prestación o devengamiento más 15 (quince) días corridos. Si el otorgamiento de la financiación es posterior a la fecha de prestación o devengamiento del servicio, los plazos previstos en el punto 13.2. se computarán desde esta última fecha.

- (ii) Que el cliente tenga acceso al Mercado de Cambios en forma simultánea a la liquidación de fondos por anticipos o prefinanciaciones de exportaciones del exterior o prefinanciaciones de exportaciones otorgadas por entidades financieras locales con fondeo en líneas de crédito del exterior, en la medida que se cumpla con lo estipulado en el punto 13.3.1 del Régimen Cambiario respecto de los plazos de vencimiento y los montos de capital a pagar por la financiación. La entidad adicionalmente deberá contar con una declaración jurada del importador en la cual deja constancia de que será necesaria la conformidad previa del BCRA para la aplicación de divisas de cobros de exportaciones con anterioridad a la fecha de vencimiento que surge de las condiciones de plazo estipuladas para situaciones asociadas a un financiamiento.
- (iii) Que el cliente acceda al Mercado de Cambios simultáneamente con la liquidación de fondos originados en un endeudamiento financiero en el exterior previsto en el punto 3.5. del Régimen Cambiario, en la medida en que se cumpla con lo dispuesto en la Sección 13.3.1 en cuanto a plazos de vencimiento y montos de capital a pagar por la financiación.

La porción del endeudamiento financiero con el exterior que se utilice en virtud de lo dispuesto en este punto no podrá computarse a los efectos de otros mecanismos específicos que posibiliten el acceso al Mercado de Cambios a partir del ingreso y/o liquidación de este tipo de operaciones.

- (iv) En el caso de que el pago por importación de servicios se realice en el marco del mecanismo previsto en el punto 7.11 Régimen Cambiario.
- (v) El cliente cuente con una “Certificación para los regímenes de acceso a divisas para la producción incremental de petróleo y/o gas natural (Decreto N° 277/2022)” emitida en el marco de lo dispuesto en el punto 3.17 del Régimen Cambiario.
- (vi) El pago corresponde a la cancelación de deudas por operaciones financiadas o garantizadas con anterioridad al 13 de diciembre de 2023, por entidades financieras locales o del exterior.
- (vii) El pago corresponda a la cancelación de deudas por operaciones financiadas o garantizadas con anterioridad al 13 de diciembre de 2023, por organismos internacionales y/o agencias oficiales de crédito. Las entidades podrán considerar también como operación garantizada por una agencia oficial de crédito a aquella que se encuentre cubierta por una garantía emitida por una aseguradora privada por cuenta y orden de un

gobierno nacional de otro país. En todos los casos, la entidad interviniente deberá contar con documentación en la que conste explícitamente tal situación.

- (viii) El pago se concrete a la fecha de cierre de una operación de recompra y/o rescate de deudas encuadradas en los puntos 3.5.3.1. o 3.6.4.4. del Régimen Cambiario y corresponda a los servicios prestados por no residentes derivados de la emisión de los nuevos títulos de deuda y/o la operación de recompra y/o rescate.
- (ix) El pago sea a una contraparte no vinculada al cliente y se concrete mediante la realización de un canje y/o arbitraje con los fondos depositados en una cuenta en moneda extranjera en una entidad financiera local.

III. Pagos de servicios de no residentes prestados o devengados hasta el 12 de diciembre de 2023.

Conforme al punto 13.4 del Régimen Cambiario, se requerirá la aprobación previa del BCRA para acceder al Mercado de Cambios para efectuar pagos por servicios de no residentes prestados o devengados hasta el 12 de diciembre de 2023, salvo que además de los demás requisitos aplicables, la entidad verifique los puntos 13.4.1 a 13.4.8 Régimen Cambiario.

Endeudamiento financiero con el exterior

Tal y como se ha comentado anteriormente, para que los deudores residentes puedan acceder al Mercado de Cambios para cancelar el endeudamiento financiero con el exterior desembolsado a partir del 1 de septiembre de 2019, es necesario que el producto del préstamo se haya liquidado a través del Mercado de Cambios y que la operación haya sido declarada en el Relevamiento de Activos y Pasivos Externos.

Repago de la deuda en moneda extranjera entre residentes

De conformidad con el punto 3.6 del Régimen Cambiario, se prohíbe el acceso al Mercado de Cambios para el repago de deudas y otras obligaciones en moneda extranjera entre residentes, contraídas a partir del 1 de septiembre de 2019.

Sin embargo, establece como excepciones la cancelación a partir de su vencimiento de capital e intereses de:

- Financiación en moneda extranjera concedida por entidades financieras locales (incluidos los pagos por consumo en moneda extranjera a través de tarjetas de crédito o de compra), excepto la cancelación de giros en descubierto en cuentas corrientes en dólares estadounidenses que sólo podrá efectuarse con fondos en esa moneda de libre disponibilidad del cliente.
- Las emisiones de títulos de deuda realizadas a partir del 1 de septiembre de 2019 con el objeto de refinanciar deudas comprendidas en el punto 3.6.2. y conlleven un incremento de la vida promedio de las obligaciones.
- Las emisiones de títulos de deuda realizadas a partir del 29 de noviembre de 2019, con registro público en el país (no comprendidas en el punto 3.5 del Régimen Cambiario), denominadas, suscriptas y pagaderas en moneda extranjera en el país, en la medida que la totalidad de los fondos obtenidos con la emisión se liquiden a través del Mercado de Cambios. En caso de tratarse de títulos de deuda emitidos por entidades financieras locales a través de operaciones concertadas a partir del 26 de mayo de 2025, el pago debe tener lugar una vez transcurrido, como mínimo, doce (12) meses desde su fecha de emisión.

- Los pagarés con oferta pública emitidos en el marco de la Resolución General CNV N° 1003/24 (detallada más adelante) y concordantes, denominados y suscriptos en moneda extranjera y cuyos servicios de capital e intereses sean pagaderos en moneda extranjera en el país, en la medida que la totalidad de los fondos obtenidos hayan sido liquidados en el Mercado de Cambios.
- Valores de deuda fiduciaria emitidos por fiduciarios de fideicomisos financieros con oferta pública concretadas en concordancia con las disposiciones de la CNV en la materia, denominados y suscriptos en moneda extranjera y cuyos servicios de capital e intereses sean pagaderos en moneda extranjera en el país, en la medida que la totalidad de los fondos obtenidos hayan sido liquidados en el Mercado de Cambios.
- Emisiones de valores comprendidos en los puntos 3.6.1.3. a 3.6.1.5. que no generaron desembolsos por ser reestructuraciones de deudas comprendidas en esos mismos puntos, en la medida que las refinanciaciones no anticipen vencimientos respecto a la deuda original.

El punto 3.6.2 establece que las entidades podrán dar acceso al mercado de cambios para la cancelación a partir de su vencimiento de obligaciones en moneda extranjera entre residentes instrumentadas mediante registros o escrituras públicos al 30 de agosto de 2019. El punto 3.6.3 establece que las entidades también podrán dar acceso al mercado de cambios para la cancelación a partir de su vencimiento de financiaciones en moneda extranjera otorgadas por entidades financieras locales pendientes al 30 de agosto de 2019.

Mediante la Comunicación “A” 8.390 de fecha 22 de enero de 2026, el BCRA introdujo adecuaciones al Régimen Cambiario, específicamente en el régimen previsto en el punto 3.6.4., referido al acceso al mercado de cambios para la precancelación de capital e intereses con anterioridad al vencimiento. La norma mantiene el principio general según el cual este tipo de operaciones requiere la conformidad previa del BCRA, pero amplía las excepciones que permiten el acceso al mercado de cambios sin dicha conformidad, cuando la precancelación se enmarca en operaciones de refinanciación genuina. En primer término, la norma reemplaza íntegramente el punto 3.6.4.6., ampliando su alcance. A partir de la nueva redacción, se admite la precancelación de capital e intereses devengados de: (i) un título valor comprendido en el punto 3.6., o (ii) una financiación en moneda extranjera otorgada por una entidad financiera local, siempre que no haya sido originada en una línea de crédito del exterior, cuando la cancelación se efectúe en forma simultánea con la liquidación de fondos provenientes de la emisión de un nuevo título valor también comprendido en el punto 3.6., y se cumplan, de manera concurrente, las siguientes condiciones: (a) la vida promedio del nuevo instrumento sea mayor a la vida promedio remanente de la deuda que se precancela y (b) el monto acumulado de los vencimientos de capital del nuevo título no supere, en ningún momento y hasta el vencimiento de la deuda cancelada, el que hubiera correspondido a la obligación original.

Asimismo, la Comunicación “A” 8.390 incorpora un nuevo punto 3.6.4.X., habilitando la precancelación anticipada cuando se realice en simultáneo con la liquidación de una nueva financiación en moneda extranjera otorgada por una entidad financiera local. En estos casos, se exige que: (i) la precancelación se efectúe de manera simultánea con los fondos del nuevo financiamiento; (ii) cuando se cancele una financiación local en moneda extranjera, se admita como cumplimiento la certificación de la entidad otorgante respecto de la liquidación del monto requerido dentro de las 48 horas hábiles previas; (iii) la vida promedio de la nueva deuda sea mayor a la vida promedio remanente de la deuda que se precancela; y (iv) el monto acumulado de vencimientos de capital de la nueva deuda no empeore respecto del correspondiente a la obligación original.

Pagos de capital en virtud de deudas con contrapartes vinculadas

Se requiere la conformidad previa del BCRA para acceder al Mercado de Cambios para realizar pagos al exterior de capital e intereses de deudas financieras cuando el acreedor sea una contraparte vinculada con el deudor. Las deudas comprendidas en este punto continuarán sujetas a la conformidad previa aun cuando existiese una modificación del acreedor o del deudor que conlleve a que ya no exista una vinculación entre el acreedor y el deudor residente.

La conformidad previa del BCRA no será requerida cuando:

- (i) se trate de operaciones propias de las instituciones financieras locales;
- (ii) se trate de un endeudamiento financiero con el exterior que tenga una vida promedio no inferior a los dos (2) años y los fondos hayan sido ingresados y liquidados por el Mercado de Cambios entre el 2 de octubre de 2020 y el 20 de abril de 2025;
- (iii) se trate de un endeudamiento financiero con el exterior que tenga una vida promedio no inferior a los seis (6) meses y los fondos hayan sido ingresados y liquidados por el Mercado de Cambios a partir del 21 de abril de 2025;
- (iv) se trate de un pago de intereses compensatorios que se devenguen a partir del 1 de enero de 2025 sobre el valor original remanente de deudas financieras con contrapartes vinculadas del exterior. Los intereses punitivos u otros equivalentes que se devenguen desde el 1 de enero de 2025 continuarán alcanzados por el requisito de conformidad previa.
- (v) el cliente es un VPU adherido al RIGI que cancela capital o intereses de endeudamientos financieros en el marco del punto 14.2.1. del Régimen Cambiario;
- (vi) se trate de un pago de intereses que concreta simultáneamente con la liquidación por el importe al menos equivalente de: (i) nuevos endeudamientos financieros comprendidos con una vida promedio no inferior a dos (2) años y que contemplen como mínimo un (1) año de gracia para el pago de capital, en ambos casos contados desde la fecha en que se concreta por el acceso al Mercado de Cambios o (ii) nuevos aportes de inversión directa de no residentes;
- (vii) se trate de un endeudamiento financiero comprendido en el punto 3.5. que encuadra en el mecanismo del punto 7.11. del Régimen Cambiario y la fecha de acceso sea consistente con las condiciones requeridas para encuadrar en tal mecanismo.
- (viii) el cliente cuenta con una "Certificación por los regímenes de acceso a divisas para la producción incremental de petróleo y/o gas natural (Decreto 277/22)", emitida en el marco de lo dispuesto en el punto 3.17. del Régimen Cambiario, por el equivalente del monto de capital que se abona;
- (ix) el cliente cuente con una "Certificación de aumento de exportaciones de bienes" para los años 2021 a 2023 emitida en el marco de lo dispuesto en el punto 3.18. por el equivalente del monto de capital que se abona.
- (x) se trate de un endeudamiento financiero con el exterior con una vida promedio no inferior a dos (2) años, liquidado entre el 27 de agosto de 2021 y el 12 de diciembre de 2023, y que fue utilizado para pagar deudas comerciales por la importación de bienes y servicios, basado en la emisión de una Certificación de

Ingreso de nuevo Endeudamiento Financiero con el Exterior en el marco del punto 1 de la Comunicación “A” 7348 y disposiciones similares;

- (xi) se trate de un endeudamiento financiero con una vida promedio no inferior a los dos (2) años liquidado entre el 27 de agosto de 2021 y el 12 de diciembre de 2023, a partir de una refinanciación de deudas comerciales por la importación de bienes y servicios con el propio acreedor encuadrada en el punto 20. de la Comunicación A 7626, conforme el punto 20 de las disposiciones receptadas oportunamente del Anexo de la Comunicación A 7914).

El punto 3.5.4 del Régimen Cambiario establece que, en tanto continúe vigente el requisito de obtener conformidad previa para acceder al mercado cambiario para pagar, al vencimiento, el capital e intereses de endeudamiento financiero con el exterior, dicho requisito no será aplicable cuando el destino de los fondos haya sido la financiación de proyectos enmarcados en el “Plan de promoción de la producción del gas natural argentino – Esquema de oferta y demanda 2020-2024” establecido en el artículo 2° del Decreto N° 892/20 (“Plan GasAr”); cuando los fondos hayan sido ingresados y liquidados a través del mercado cambiario a partir del 16 de noviembre de 2020 y la vida promedio del endeudamiento no sea menor a dos (2) años.

Acceso al Mercado de Cambios para el pago de nuevas emisiones de títulos de deuda

El punto 3.5.3 establece la posibilidad del acceso al Mercado de Cambios para el pago del capital y los servicios de los títulos de deuda denominados y registrados públicamente en el exterior cuando el deudor haya liquidado a través del Mercado de Cambios un importe equivalente al valor nominal del endeudamiento en el exterior. En el caso de que se trate de un pago de capital de títulos de deuda emitidos a partir del 8 de noviembre de 2024 que se concreta con una transferencia al exterior, el acceso al Mercado de Cambios deberá adicionalmente producirse una vez transcurridos, como mínimo, desde la fecha de emisión: i) doce (12) meses si el título fue emitido entre el 8 de noviembre de 2024 y el 20 de abril de 2025; ii) seis (6) meses si el título fue emitido entre el 21 de abril de 2025 y el 15 de mayo de 2025; y iii) dieciocho (18) meses si el título fue emitido a partir del 16 de mayo de 2025.

El punto 3.5.1.7 establece que se considerará cumplido el requisito del ingreso y liquidación de divisas en el Mercado de Cambios por un monto equivalente al valor nominal del endeudamiento financiero, para el caso de la porción de las emisiones de títulos de deuda con registro público realizadas a partir del 7 de enero de 2021 que fueron entregadas a acreedores para refinanciar deudas financieras preexistentes con una extensión de la vida promedio, cuando corresponda al monto de capital refinanciado, los intereses devengados hasta la fecha de refinanciación y, en la medida que los nuevos títulos de deuda no registren vencimientos de capital durante los primeros dos (2) años, el monto equivalente a los intereses que se devengarían en los primeros dos (2) años por el endeudamiento que se refinancia anticipadamente y/o por la postergación del capital refinanciado y/o por los intereses que se devengarían sobre los montos así refinanciados.

Títulos debidamente registrados que están denominados y son pagaderos en moneda extranjera en Argentina

De acuerdo con el Punto 2.5 del Régimen Cambiario, los emisores de deuda residentes tendrán acceso al mercado cambiario para el pago al vencimiento del capital y los intereses de las emisiones de títulos de deuda debidamente registradas que estén denominadas y sean pagaderas en moneda extranjera en Argentina, en la medida en que (i) estén totalmente suscritas en moneda extranjera, y (ii) siempre que el producto de la emisión se liquide previamente a través del mercado cambiario.

El último párrafo del punto 3.6.1.3 establece que, en caso de tratarse de títulos de deuda emitidos por entidades financieras locales a través de operaciones concertadas a partir del 26 de mayo de 2025, el

pago debe tener lugar una vez transcurridos, como mínimo, doce (12) meses desde su fecha de emisión.

El punto 3.5 del Régimen Cambiario establece que las entidades financieras también podrán dar acceso al Mercado de Cambios a sus clientes residentes para la cancelación en el país o en el exterior de las cuotas de capital e intereses de los títulos de deuda denominados en moneda extranjera, en la medida que se cumplan los restantes requisitos aplicables, en tanto los títulos hayan sido suscriptos íntegramente en el exterior y la totalidad de los fondos obtenidos hayan sido liquidados en el Mercado de Cambios.

En el caso de que el pago deba realizarse en el exterior, el acceso al Mercado de Cambios se podrá concretar hasta tres (3) días hábiles antes de la fecha de vencimiento del capital y/o intereses.

A su vez, el punto 4.8.6 establece que en el caso de que los clientes concreten una operación de venta con obligación de recompra utilizando los bonos BOPREAL adquiridos en una suscripción primaria:

1. la venta de los títulos en el origen de la operación no deberá tenerse en cuenta a los efectos de la confección de las declaraciones juradas previstas en los puntos 3.16.3.1. y 3.16.3.2. del Régimen Cambiario en línea con lo previsto en el primer párrafo del punto 4.7.2. de dichas normas.
2. la mencionada venta no habilitará al cliente a concretar las operaciones de títulos valores por la diferencia entre el valor obtenido por la venta y el valor nominal de los títulos que se contemplan en el segundo párrafo del mencionado punto.
3. una vez que el cliente haya recuperado la tenencia de los bonos BOPREAL, los títulos tendrán el mismo tratamiento otorgado a los títulos adquiridos en una suscripción primaria.

Acceso de los no residentes al Mercado de Cambios

De acuerdo con el Punto 3.13 del Régimen Cambiario, se requerirá la conformidad previa del BCRA para el acceso al Mercado de Cambios por parte de los no residentes para la repatriación de inversiones directas y otras compras de moneda extranjera, con excepción de las siguientes operaciones:

- (i) organismos internacionales e instituciones que cumplan funciones de agencias oficiales de crédito; y
- (ii) representaciones diplomáticas y consulares y personal diplomático acreditado en el país por transferencias que efectúen en ejercicio de sus funciones; y
- (iii) representaciones en el país de Tribunales, Autoridades u Oficinas, Misiones Especiales, Comisiones u Órganos Bilaterales establecidos por Tratados o Convenios Internacionales, en los cuales la República Argentina es parte, en la medida que las transferencias se realicen en ejercicio de sus funciones.
- (iv) transferencias al exterior a nombre de personas humanas que sean beneficiarias de jubilaciones y/o pensiones abonadas por la (ANSES) u otros organismos previsionales y/o de rentas vitalicias previsionales previstas por el art. 101 de la Ley 24.241, por hasta el monto percibido por tales conceptos en los últimos 30 (treinta) días corridos y en la medida que la transferencia se efectúe a una cuenta bancaria de titularidad del beneficiario en su país de residencia registrado; y
- (v) compra de billetes en moneda extranjera de personas humanas no residentes en concepto de turismo y viajes por hasta un monto máximo equivalente a USD 100 (dólares estadounidenses cien) en el conjunto de las entidades, en la medida que la entidad haya verificado en el sistema

online implementado por el BCRA que el cliente ha liquidado un monto mayor o igual al que desea adquirir dentro de los noventa (90) días corridos anteriores. Esta operatoria quedará habilitada a partir de que la venta de moneda extranjera liquidada por el cliente haya sido registrada ante el BCRA por la entidad interviniente de acuerdo con las pautas habituales. Las liquidaciones encuadradas, durante su vigencia, en la operatoria con títulos valores por cuenta y orden de turistas no residentes no serán tomadas en cuenta a los efectos de lo establecido en este punto; y

- (vi) transferencias a cuentas bancarias en el exterior de personas humanas por los fondos que percibieron en el país asociados a los beneficios otorgados por el Estado Nacional en el marco de las Leyes 24.043, 24.411 y 25.914 y concordantes;
- (vii) repatriaciones de inversiones directas de no residentes en empresas que no sean controlantes de entidades financieras locales de un aporte de capital que haya sido ingresado y liquidado por el Mercado de Cambios a partir del 2 de octubre de 2020 en la medida que: (i) la repatriación tenga lugar como mínimo ciento ochenta (180) días corridos después de la liquidación de los fondos del aporte si el aporte fue ingresado y liquidado a partir del 21 de abril de 2025; y (ii) la repatriación tenga lugar como mínimo dos (2) años después de su liquidación si el aporte fue ingresado y liquidado entre el 2 de octubre de 2020 y el 20 de abril de 2025; y
- (viii) repatriaciones de inversiones directas de no residentes hasta el monto de los aportes de inversión ingresados y liquidados por el Mercado de Cambios a partir del 16.11.2020 en la medida que se cumplan la totalidad de las siguientes condiciones: a) el destino de los fondos haya sido la financiación de proyectos enmarcados en el “Plan de promoción de la producción del gas natural argentino – Esquema de oferta y demanda 2020-2024” establecido en el artículo 2° del Decreto N° 892/20; b) la entidad cuente con documentación que acredite el efectivo ingreso de la inversión directa en la empresa residente; y c) el acceso se produce no antes de los dos (2) años corridos desde la fecha de liquidación en el Mercado de Cambios de la operación que permite el encuadre en el presente punto; y
- (ix) repatriaciones de inversiones directas de no residentes en empresas que no sean controlantes de entidades financieras locales, en la medida que cuenten con una “Certificación por los regímenes de acceso a divisas para la producción incremental de petróleo y/o gas natural (Decreto N° 277/22)”, emitida en el marco de lo dispuesto en el punto 3.17., por el equivalente del monto a repatriar;
- (x) repatriaciones de inversiones directas de no residentes en empresas a través del acceso del residente que adquirió su participación en el capital en una empresa residente en la medida que i) el acceso se concrete en forma simultánea con la liquidación de fondos ingresados desde el exterior por endeudamientos financieros comprendidos en el punto 3.5. o fondos provenientes de un préstamo financiero en moneda extranjera otorgado por una entidad financiera local a partir de una línea de crédito de entidad financiera del exterior, que tengan una vida promedio no inferior a cuatro (4) años y que contemplen como mínimo tres (3) años de gracia para el pago de capital; ii) la empresa residente cuyo capital se transfiere quede comprendida entre los siguientes sectores: la forestoindustria, el turismo, la infraestructura, la minería, la tecnología, la siderurgia, la energía, el petróleo y el gas; y iii) la operación implique la transferencia de, como mínimo, el diez por ciento (10%) del capital de la empresa residente. En caso de que al momento de concretarse el acceso el cliente no cuente con la documentación que demuestre que ha tomado posesión de la participación en el capital que se abona, deberá realizar una declaración jurada en la que se compromete a presentarla dentro de los sesenta (60) días corridos de concretado el acceso al Mercado de Cambios.

Mediante la Comunicación “A” 8331 de fecha 18 de septiembre de 2025, el BCRA efectuó ciertas adiciones y modificaciones al punto anterior, estableciendo que: (i) lo dispuesto en el

párrafo anterior será de aplicación a la adquisición de empresas residentes de todos los sectores económicos en la medida que no sean entidades financieras o empresas controlantes de ellas; (ii) las entidades también podrán dar acceso al mercado de cambios a clientes residentes cuando la operación que se concrete implique la compra del cien por ciento (100%) del capital accionario de una empresa no residente, cuyo único activo sea la participación en la empresa local objeto de la operación. En este caso, el cliente residente deberá adicionalmente comprometerse mediante una declaración jurada firmada por el representante legal de la empresa o un apoderado con facultades suficientes para asumir este compromiso en nombre de la empresa: (a) a concretar en un plazo máximo de doce (12) meses desde la fecha de acceso al mercado de cambios por esta operación el cambio de residencia de la empresa adquirida estableciéndola como una empresa residente en Argentina, (b) a que la empresa local, cuya participación se adquiere en forma indirecta, no girará utilidades y dividendos a la empresa del exterior adquirida hasta que se concrete lo expuesto en el punto anterior y (c) que en caso de vender la tenencia de la empresa del exterior adquirida en carácter de controlante de la empresa local a un no residente se deberá ingresar y liquidar en el mercado local de cambios el pago recibido dentro de los quince (15) días hábiles.

- (xi) repatriaciones de aportes de inversión directa de no residentes en un Vehículo de Proyecto Único (VPU) adherido al RIGI encuadradas en el punto 14.2.3. del Régimen Cambiario.
- (xii) repatriación por parte de no residentes de servicios de capital, rentas y el producido de las ventas de inversiones de portafolio en instrumentos con cotizaciones en mercados locales autorizados por la Comisión Nacional de Valores, fondos comunes de inversión sin cotización directa conformados por esos instrumentos y/o los depósitos a la vista o a plazo en entidades financieras locales, siempre que: i) se cuente con la certificación de una entidad financiera local que acredite que la inversión fue constituida con fondos ingresados y liquidados en el mercado local de cambios a partir del 21/04/25. El requisito de liquidación se considerará cumplimentado cuando el cliente no residente haya aplicado moneda extranjera en forma directa a partir del 23/05/25 a la suscripción primaria de títulos de deuda emitidos por el Tesoro Nacional; ii) se cuente con la documentación que demuestre que el monto por el cual se accede al mercado no supera los servicios cobrados y/o el monto efectivamente recibido por la venta de la inversión realizada. En el caso que el cobro de los servicios o venta de la inversión sea percibido en moneda extranjera la repatriación podrá concretarse por hasta el equivalente de ese monto; y
- (xiii) repatriaciones de inversiones de portafolio de no residentes originadas en utilidades y dividendos cobrados en el país desde el 01/09/19, a partir de la distribución determinada por la asamblea de accionistas por balances cerrados y auditados, en la medida que la operación se concrete mediante la realización de un canje y/o arbitraje con fondos depositados en una cuenta local y originados en cobros en moneda extranjera de capital o intereses de los bonos BOPREAL.

Adicionalmente a lo anterior, la Comunicación "A" 8331 estableció que, en el marco de lo dispuesto en el Punto 3.13. del Régimen Cambiario, las entidades podrán dar acceso al mercado de cambios a clientes residentes para que se concrete la repatriación de inversiones de un no residente asociada a la adquisición por parte del residente de la participación del no residente en una concesión para la explotación de recursos naturales otorgada en el país en la medida que: (i) el acceso se concrete en forma simultánea con la liquidación de fondos ingresados desde el exterior por endeudamientos financieros con el exterior comprendidos en el punto 3.5. o fondos provenientes de un préstamo financiero en moneda extranjera otorgado por una entidad financiera local a partir de una línea de crédito de entidad financiera del exterior, que tengan una vida promedio no inferior a cuatro (4) años y que contemplen como mínimo tres (3) años de gracia para el pago de capital; (ii) la operación implique la transferencia de, como mínimo, el diez por ciento (10%) de la participación en el contrato de

concesión; y (iii) en caso de que al momento de concretarse el acceso el cliente no cuente con la documentación que demuestre que ha tomado posesión de la participación que se abona, deberá realizar una declaración jurada en la que se compromete a presentarla dentro de los sesenta (60) días corridos de concretado el acceso al mercado de cambios.

Acceso al Mercado de Cambios para fines de ahorro o inversión de los particulares

De acuerdo con el Punto 3.9 del Régimen Cambiario, los residentes argentinos pueden acceder al Mercado de Cambios con fines de formación de activos en el exterior, asistencia familiar y para operaciones con derivados (con algunas excepciones expresamente establecidas) por hasta USD200 (a través de débitos en cuentas bancarias locales) o USD100 (en efectivo) por persona por mes a través de todas las entidades de cambio autorizadas. Si el acceso implica una transferencia de los fondos al exterior, la cuenta de destino debe ser una cuenta de propiedad de la misma persona.

En todos los casos, se aplican los requisitos generales detallados en el punto “–Disposiciones específicas sobre el acceso al Mercado de Cambios–Requisitos generales”.

Las compras en pesos argentinos realizadas en el exterior con tarjeta de débito y los montos en moneda extranjera adquiridos por personas humanas en el Mercado de Cambios a partir del 1 de septiembre de 2020, para el pago de obligaciones entre residentes en el marco del Punto 3.6 del Régimen Cambiario, incluyendo los pagos por compras con tarjeta de crédito en moneda extranjera, se deducirán, a partir del mes calendario siguiente, del cupo mensual de USD200. Si el importe de dichas compras supera la cuota disponible para el mes siguiente o dicha cuota ya ha sido absorbida por otras compras realizadas desde el 1 de septiembre de 2020, dicha deducción se realizará de las cuotas de los meses siguientes hasta completar el importe de dichas compras.

La entidad correspondiente verificará en el sistema en línea implementado por el BCRA si la persona no ha alcanzado los límites fijados para el mes calendario correspondiente o no los ha superado en el mes calendario anterior y, por lo tanto, está habilitada para realizar la operación de cambio.

Finalmente, de conformidad con el punto 3.8 del Régimen Cambiario, las entidades podrán dar acceso al Mercado de Cambios a las personas humanas residentes para la compra de billetes en moneda extranjera para su tenencia o para la constitución de depósitos. La Comunicación “A” 8.361 de fecha 9 de diciembre de 2025 introdujo nuevas condiciones para la adquisición de títulos valores con liquidación en moneda extranjera por parte de quienes hayan comprado divisas en el mercado oficial. Dicha comunicación se enmarca en el requisito exigido para la compra de moneda extranjera por parte de personas humanas residentes para la formación de activos externos en forma de billetes y/o depósitos (punto 3.8 del Régimen Cambiario), que exige la presentación de una declaración jurada del cliente en la que deje constancia de que se compromete a no concertar, de manera directa o indirecta o por cuenta y orden de terceros, compras de títulos valores con liquidación en moneda extranjera a partir del momento en que requiere el acceso y por los noventa (90) días corridos subsiguientes. La normativa habilita estas operaciones en dos escenarios específicos: (i) suscripciones primarias de deuda emitida por residentes, siempre que los títulos permanezcan en cartera por un plazo mínimo de quince (15) días hábiles. Este requisito no aplicará si la suscripción se realizó hasta el 9 de diciembre de 2025 o si la venta posterior se liquida en moneda extranjera y (ii) reinversión de cobros en moneda extranjera provenientes de servicios de capital y/o intereses de títulos emitidos por el Tesoro Nacional o el BCRA, siempre que la reinversión se efectúe dentro de los quince (15) días hábiles posteriores al cobro.

Acceso al Mercado de Cambios por parte de otros residentes –excluidas las entidades– para la formación de activos externos y para las operaciones de derivados.

De acuerdo con el Punto 3.10 del Régimen Cambiario, el acceso al Mercado de Cambios por parte de personas jurídicas que no sean entidades autorizadas a operar en cambios, gobiernos locales, fondos

comunes de inversión, fideicomisos y otras universalidades constituidas en el país, para la constitución de activos extranjeros y para las operaciones de derivados, requiere la autorización previa del BCRA.

Acceso al Mercado de Cambios por parte de los fideicomisos de garantía para el pago de capital e intereses

De acuerdo con el Punto 3.7 del Régimen Cambiario, los fideicomisos de garantía argentinos creados para garantizar los pagos de capital e intereses de los deudores residentes pueden acceder al Mercado de Cambios para realizar dichos pagos a su vencimiento programado, en la medida en que, de acuerdo con la normativa vigente aplicable, el deudor hubiera tenido acceso al Mercado de Cambios para realizar dichos pagos directamente. Asimismo, bajo ciertas condiciones, un fiduciario puede acceder al Mercado de Cambios para garantizar determinados pagos de capital e intereses de la deuda financiera en el exterior y anticipar el acceso al mismo.

Operaciones con derivados

El Punto 3.12.3 del Régimen Cambiario exige que, a partir del 11 de septiembre de 2019, la liquidación de las operaciones de futuros en mercados regulados, “forwards”, opciones y cualquier otro tipo de derivados celebrados en el país, se realice en pesos argentinos.

Asimismo, el punto 3.12.1 permite el acceso al Mercado de Cambios para el pago de primas, constitución de garantías y cancelaciones que correspondan a operaciones de contratos de cobertura de tasa de interés por las obligaciones de residentes con el exterior declaradas y validadas, según corresponda, en el Relevamiento de Activos y Pasivos Externos, siempre que dichas garantías no cubran riesgos superiores a los pasivos externos contraídos por el deudor a la tasa de interés del riesgo que se está cubriendo a través de dicha operación. El cliente que acceda al mercado local mediante este mecanismo deberá designar una institución autorizada para operar en el Mercado de Cambios que hará el seguimiento de la operación y presentará una declaración jurada comprometiéndose a repatriar y liquidar los fondos que le correspondan como consecuencia de dicha operación o como consecuencia de la liberación del dinero de la garantía, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se produzca dicho pago o liberación.

Las restantes operaciones de derivados financieros que quieran ser cursadas con acceso al Mercado de Cambios por parte de residentes que no sean entidades autorizadas a operar en cambios se registrarán por lo dispuesto en los puntos 3.9. y 3.10., según corresponda.

Pago de utilidades y dividendos

Conforme al Punto 3.4 del Régimen Cambiario, el acceso al Mercado de Cambios para el giro de divisas al exterior en concepto de pago de dividendos y utilidades a accionistas no residentes está sujeto a la conformidad previa del BCRA, salvo que se cumplan los siguientes requisitos:

- i. Los dividendos deberán corresponder a balances cerrados y auditados.
- ii. El monto total abonado a los accionistas no residentes no deberá superar el monto en pesos argentinos que les corresponda según la distribución determinada por la asamblea de accionistas.
- iii. De ser aplicable, se deberá haber cumplido con el Relevamiento de Activos y Pasivos Externos por las operaciones involucradas.
- iv. La empresa encuadra dentro de alguna de las siguientes situaciones y cumple todas las condiciones estipuladas en cada caso:
 - (a) Se trata de utilidades distribuibles obtenidas a partir de ganancias realizadas en estados contables a partir del 1 de enero de 2025.

- (b) La empresa realiza una operación de canje y/o arbitraje con fondos depositados en una cuenta local y originados en cobros en moneda extranjera de capital o intereses de los BOPREAL.
- (c) La empresa es un VPU adherido al RIGI y las utilidades corresponden a aportes de inversión extranjera directa que se encuentra en el punto 14.2.2.
- (d) Registra aportes de inversión directa liquidados a partir del 17 de enero de 2020. En cuyo caso, (i) el monto total de transferencias que se cursen en el Mercado de Cambios para el pago de dividendos a accionistas no residentes no podrá superar el treinta por ciento (30%) del valor total de los aportes de capital realizados en la empresa local correspondiente que hayan entrado y se hayan liquidado a través del Mercado de Cambios a partir del 17 de enero de 2020; (ii) el acceso sólo se concederá una vez transcurrido un plazo no inferior a treinta días corridos a partir de la fecha de liquidación del último aporte de capital que se tenga en cuenta para determinar el mencionado tope del treinta por ciento (30%) del capital; y (iii) se deberá acreditar la capitalización definitiva de los aportes de capital o, en su defecto, se deberá acreditar la presentación del trámite de inscripción del aporte de capital ante el Registro Público. En este caso, la acreditación de la capitalización definitiva deberá realizarse dentro de los trescientos sesenta y cinco (365) días corridos siguientes a la fecha de la presentación inicial ante el Registro Público.
- (e) Utilidades generadas en proyectos enmarcados en el Plan GasAr. En este caso, (i) las utilidades generadas por los aportes de inversión extranjera directa ingresados y liquidados por el Mercado de Cambios a partir del 16 de noviembre de 2020, destinados a la financiación de proyectos enmarcados en el Plan GasAr establecido en el artículo 2 del Decreto N° 892/2020. Si el cliente es beneficiario directo del Decreto N° 277/2022, el valor de los beneficios del decreto utilizados por el cliente, en forma directa o indirecta, deberán ser deducidos del monto que se habilita en el párrafo precedente; (ii) el acceso al Mercado de Cambios se produce no antes de los 2 años corridos contados desde la fecha de la liquidación en el Mercado de Cambios del aporte que permite el encuadre en el presente punto; y (iii) el cliente deberá presentar la documentación que avale la capitalización definitiva del aporte.
- (f) Cuenta con una "Certificación de aumento de exportaciones de bienes" para los años 2021 a 2023 emitida en el marco del punto 3.18., por el equivalente al valor de utilidades y dividendos que se abona.
- (g) Cuenta con una "Certificación por los regímenes de acceso a divisas para la producción incremental de petróleo y/o gas natural (Decreto N° 277/22)", emitida en el marco de lo dispuesto en el punto 3.17. del Régimen Cambiario, por el equivalente al valor de utilidades y dividendos que se abona.
- (h) El cliente realiza una operación de canje y/o arbitraje con fondos depositados en una cuenta local y originados en cobros en moneda extranjera de capital o intereses de los BOPREAL.

Los casos que no cumplan con las condiciones anteriores requerirán la conformidad previa del BCRA para acceder al Mercado de Cambios para la compra de moneda extranjera para la distribución de utilidades y dividendos.

El último párrafo del punto 3.4 del Régimen Cambiario establece que los clientes podrán suscribir BOPREAL por hasta el equivalente al monto en moneda local de las utilidades y dividendos pendientes de pago a accionistas no residentes según la distribución determinada por la asamblea de accionistas, en la medida que se encuentren sujetos a conformidad previa del BCRA y se cumplan los requisitos previstos en el punto 4.6.1. del Régimen Cambiario.

Asimismo, con relación a las utilidades y dividendos cobrados en pesos en el país por no residentes a partir del 1 de septiembre de 2019 y que no han sido remitidos al exterior, el punto 13.3 y 4.6.2 establecen, entre otros, que los clientes no residentes podrán suscribir BOPREAL por hasta el equivalente al monto en moneda local de las utilidades y dividendos cobrados a partir del 1 de septiembre de 2019 según la distribución determinada por la asamblea de accionistas, ajustado por el último IPC disponible a la fecha de suscripción. La entidad que concrete la oferta de suscripción en nombre del cliente deberá contar con la documentación que permita avalar el cobro a partir de la citada fecha en concepto de utilidades y dividendos y verificar las condiciones que se indican.

Otras disposiciones específicas

Operaciones de canje, arbitraje y títulos valores

Conforme el punto 3.14 del Régimen Cambiario, las entidades financieras pueden realizar operaciones de canje de divisas y arbitraje con sus clientes en los siguientes casos:

- i. Un individuo transfiere fondos de sus cuentas locales (que ya están en moneda extranjera) a sus propias cuentas bancarias fuera de Argentina;
- ii. La transferencia de divisas al exterior por parte de los depositarios comunes locales de valores negociables en relación con los ingresos recibidos en moneda extranjera a cuenta de los servicios de capital e intereses de los bonos del tesoro argentino o del BCRA, cuando dicha operación forme parte del procedimiento de pago a solicitud de los depositarios comunes extranjeros;
- iii. Transferencia de divisas al exterior para realizar pago de importaciones de bienes y servicios en el marco de lo previsto en los puntos 10.10.2.13., 10.10.2.14 y 13.3.9. a partir de fondos en moneda extranjera depositados en entidades financieras locales;
- iv. Las operaciones de arbitraje no originadas en transferencias desde el exterior podrán realizarse sin ninguna restricción, en la medida que los fondos sean debitados de una cuenta en moneda extranjera que el cliente posea en una institución financiera local. En la medida en que los fondos no sean debitados de una cuenta en moneda extranjera mantenida por el cliente, estas operaciones podrán ser realizadas únicamente por personas humanas, sin la conformidad previa del BCRA, hasta el monto permitido para el uso de efectivo en los puntos 3.8., 3.9. y 3.13. del Régimen Cambiario;
- v. Las operaciones de canje y arbitraje con fondos depositados en una cuenta local y originados en cobros de capital e intereses en moneda extranjera de los BOPREAL, en la medida que se cumplan los requisitos aplicables, destinadas a: (a) El pago de deudas comerciales por importaciones de bienes con registro de ingreso aduanero hasta el 12.12.23, elegibles de acuerdo a lo dispuesto en el Punto 4.4. del Régimen Cambiario; (b) El pago de deudas comerciales por importaciones de servicios prestados o devengados hasta el 12.12.23, elegibles de acuerdo a lo dispuesto en el Punto 4.5. del Régimen Cambiario; (c) El pago de deudas con accionistas no residentes por utilidades y dividendos elegibles de acuerdo a lo dispuesto en el Punto 4.6.1. del Régimen Cambiario; (d) el pago de deudas con accionistas no residentes por utilidades y dividendos elegibles de acuerdo con lo dispuesto en el punto 4.6.1. del Régimen Cambiario; y (e) el pago de capital e intereses compensatorios de deudas con contrapartes vinculadas que resultaban elegibles de acuerdo con lo dispuesto en el punto 4.7 del Régimen Cambiario;
- vi. Todas las demás operaciones de canje y de arbitraje pueden ser realizadas por los clientes sin la conformidad previa del BCRA en la medida en que puedan realizarse sin dicha conformidad de acuerdo con las normas cambiarias vigentes. Esto también se aplica a los depositarios

comunes locales de valores con respecto a los ingresos recibidos en moneda extranjera como pagos de capital e intereses de valores en moneda extranjera pagados en Argentina.

Si la transferencia se realiza en la misma moneda en la que está denominada la cuenta, la institución financiera abonará o cargará el mismo importe que el recibido o enviado del extranjero. Cuando la institución financiera cobre una comisión o tarifa por estas operaciones, se instrumentará en una partida específicamente designada.

Operaciones con títulos valores

De acuerdo con la Resolución General N° 1062/2025 de la CNV, y sus modificatorias, se estableció un período mínimo de tenencia de un (1) día hábil contado desde su acreditación en el Agente Depositario Central de Valores Negociables (ADCVN), únicamente respecto de aquellos clientes que no revistan el carácter de personas humanas residentes:

- a) Ventas de valores negociables con liquidación en moneda extranjera, en cualquier jurisdicción y cualquiera sea la ley de emisión de los mismos, en la medida en que la compra de dichos valores se haya realizado con pesos argentinos;
- b) Transferencias de valores negociables adquiridos con liquidación en moneda nacional a entidades depositarias del exterior, cualquiera sea la ley de emisión de los mismos, salvo en aquellos casos en que la acreditación: (i) sea producto de la colocación primaria de valores negociables emitidos por el Tesoro Nacional o por el Banco Central de la República Argentina, en el marco de la Comunicación "A" 7918, sus modificatorias y/o concordantes; (ii) sea realizada en los términos de lo dispuesto por los puntos 3.16.3.6.v) y 4.7.2.2. del Régimen Cambiario, o (iii) se trate de acciones y/o CEDEARs con negociación en mercados regulados por esta Comisión.
- c) Aplicar valores negociables provenientes de entidades depositarias del exterior a operaciones con liquidación en moneda extranjera, en cualquier jurisdicción y cualquiera sea la ley de emisión de los mismos.

Los Agentes de Liquidación y Compensación y los Agentes de Negociación deberán constatar el cumplimiento del plazo mínimo de tenencia antes referido.

No quedan comprendidas en lo indicado precedentemente las transferencias de títulos valores a entidades depositarias del exterior que realice el cliente con el objeto de participar de un canje de títulos de deuda emitidos por el Gobierno Nacional, gobiernos locales u emisores residentes del sector privado. El cliente deberá presentar la correspondiente certificación por los títulos de deuda canjeados.

De acuerdo con las Normas de la CNV, para dar curso a las órdenes y/o registrar operaciones en el ámbito de los mercados autorizados por la CNV, respecto de las operatorias previstas en los puntos 3.16.3.1. y 3.16.3.2. del Régimen Cambiario, los Agentes de Negociación, los Agentes de Liquidación y Compensación y los Agentes de Corretaje de Valores Negociables deberán:

- a) Si la operación va a ser realizada por clientes no residentes que no revistan el carácter de intermediarios y/o entidades similares radicados en el exterior regulados por Comisiones de Valores u otros organismos de control: (i) constatar que las operaciones a ser realizadas por dichos clientes son para su propia cartera y con fondos propios, y (ii) constatar que el volumen operado diario no supere el importe de \$ 200.000.000 (Pesos doscientos millones);
- b) Si la operación va a ser realizada por clientes no residentes que revistan el carácter de intermediarios y/o entidades similares radicados en el exterior regulados por Comisiones de Valores u otros organismos de control, ya sea actuando para cartera propia o por cuenta y orden de terceros clientes locales argentinos: constatar que el volumen operado diario no supere el importe de \$ 200.000.000 (Pesos doscientos millones). Si el intermediario extranjero

actúa como depositario de acciones emitidas por emisores locales y realiza la operación con el propósito de pagar dividendos a los tenedores de ADRs, GDRs o certificados similares mantenidos en custodia en el extranjero, no está sujeto a este requisito;

- c) Si la operación va a ser realizada por clientes residentes, actuando en nombre de terceros residentes o no residentes, constatar que el volumen operado diario no supere el importe de \$ 200.000.000 (Pesos doscientos millones); y
- d) Si la operación va a ser realizada por clientes residentes actuando para cartera propia y con fondos propios, no será de aplicación el límite diario mencionado anteriormente.

Las excepciones a las restricciones comerciales mencionadas anteriormente se aplican a BOPREAL adquiridos en licitación primaria y a la venta de valores negociables con liquidación en moneda extranjera y en jurisdicción local previamente adquiridos en pesos por clientes residentes individuales o corporativos con fondos provenientes de préstamos hipotecarios UVA otorgados por entidades financieras autorizadas para actuar como tales bajo los términos de la Ley N° 21.526, hasta el monto de los créditos referidos y siempre que los ingresos provenientes de estas ventas se apliquen a la compra de bienes inmuebles en el país dentro del marco de los créditos mencionados.

Régimen de Incentivo para las Grandes Inversiones

La sección 14 de las Regulaciones Cambiarias (“Disposiciones complementarias asociadas al Régimen de Incentivo para Grandes Inversiones (RIGI)”) establece los beneficios cambiarios para Vehículos de Proyecto Único (“VPU”) que se adhieran al Régimen de Incentivo a Grandes Inversiones (“RIGI”). El BCRA ha establecido: (i) excepciones a la obligatoriedad de ingreso y liquidación de divisas provenientes de exportaciones realizadas por un VPU adherido al RIGI; (ii) excepciones a la obligatoriedad de ingreso y liquidación de divisas provenientes de exportaciones de servicios; (iii) acceso al Mercado de Cambios para realizar pagos de ciertos gastos; (iv) acceso al Mercado de Cambios para realizar pagos de dividendos a accionistas no residentes; (v) aplicación en el exterior de los ingresos provenientes de exportaciones de bienes; y (vi) estabilidad cambiaria aplicable al VPU, en la fecha de adhesión al RIGI.

Regímenes informativos del BCRA

El 28 de diciembre de 2017, el BCRA reemplazó los regímenes de información establecidos en las Comunicaciones “A” 3602 y “A” 4237 por la Comunicación “A” 6401 (conforme fuera posteriormente complementada y modificada por las Comunicaciones “A” 6795 y 8304), un régimen unificado aplicable a partir del 31 de diciembre de 2017 (el “Régimen de Información de Activos y Pasivos Externos”).

No existe obligación de reporte para individuos o entidades cuyo saldo o adquisición o venta de activos y pasivos externos al final de un año calendario determinado sea inferior a USD1 millón.

Para las presentaciones de los datos correspondientes al primer trimestre de 2020 y hasta el cuarto trimestre de 2025 inclusive, la declaración del Relevamiento de Activos y Pasivos Externos se rige por los siguientes lineamientos:

- Todas las personas jurídicas o humanas con pasivos externos a fin de cualquier trimestre calendario, o que los hubieran cancelado durante ese trimestre, deberán declarar el Relevamiento de Activos y Pasivos Externos.
- Aquellos declarantes para los cuales el saldo de activos y pasivos externos a fin de cada año alcance o supere el equivalente a los USD 50 millones, deberán efectuar una presentación anual (la cual permitirá complementar, ratificar y/o rectificar las presentaciones trimestrales realizadas), que podrá ser presentada optativamente por cualquier persona jurídica o humana.

Para las presentaciones de los datos correspondientes al primer trimestre de 2020 y hasta el cuarto trimestre de 2025 inclusive, la declaración del Relevamiento de Activos y Pasivos Externos se rige por los siguientes lineamientos:

- Todas las personas jurídicas o humanas con pasivos externos a fin de cualquier trimestre calendario, o que los hubieran cancelado durante ese trimestre, deberán declarar el Relevamiento de Activos y Pasivos Externos.
- Aquellos declarantes para los cuales el saldo de activos y pasivos externos a fin de cada año alcance o supere el equivalente a los USD 50 millones, deberán efectuar una presentación anual (la cual permitirá complementar, ratificar y/o rectificar las presentaciones trimestrales realizadas), que podrá ser presentada optativamente por cualquier persona jurídica o humana.

A partir de los datos correspondientes al primer trimestre de 2026, la declaración jurada del Relevamiento de Activos y Pasivos Externos se regirá por los siguientes lineamientos:

- (a) Muestra principal: Todas las personas jurídicas o humanas que cuenten con un saldo de activos y pasivos externos por un valor igual o superior a USD 10 millones a fin de cualquier trimestre calendario, deberán realizar la presentación de manera trimestral.

En caso de que un declarante sea parte de la muestra principal en cualquier trimestre, mantendrá esa condición durante todo el año calendario.

En caso de que el declarante deje de registrar pasivos externos, deberá igualmente presentar la declaración correspondiente al trimestre en que dicha situación ocurra, a fin de reflejar la cancelación de los mismos.

Este grupo no deberá realizar una declaración trimestral del estado de resultados. Asimismo, debe realizar una declaración anual simplificada donde se informarán únicamente los formularios correspondientes a los inversores y los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y balance general.

- (b) Muestra secundaria: Todas las personas jurídicas o humanas que cuenten con un saldo de activos y pasivos externos por un valor menor a USD 10 millones a fin de cada trimestre calendario. De mantenerse esta situación en cada trimestre del año, deberán realizar sólo una presentación anual. Si en cualquier trimestre el valor de los activos o pasivos externos de un declarante iguala o supera los USD 10 millones, pasará a ser parte de la muestra principal, debiendo cumplir con las declaraciones de dicho grupo.

En caso de que el declarante deje de poseer pasivos externos, deberá igualmente presentar la declaración anual correspondiente al año en que dicha situación ocurra, a fin de reflejar la cancelación de los mismos.

Asimismo, para ser elegible para integrar la muestra secundaria, no deberá registrarse que el declarante posea deudas iguales o superiores al umbral antedicho en otros relevamientos asociados del Banco Central a fin del trimestre calendario de referencia. Las entidades no podrán cobrar comisiones por reportar circunstancias que impliquen una reducción de dichas deudas sin acceso al Mercado de Cambios.

El acceso al Mercado de Cambios para el reembolso del endeudamiento financiero exterior y otras operaciones está condicionado al cumplimiento por parte del deudor del Relevamiento de Activos y Pasivos Externos. Véase *“Disposiciones específicas sobre el acceso al Mercado de Cambios—Endeudamientos financieros con el exterior”*.

Comunicación “A” 8417

A través de la Comunicación "A" 8.417 de fecha 9 de abril de 2026, el Banco Central dio a conocer una serie de medidas que flexibilizan el mercado cambiario:

- Establece que, en la medida que se cumpla con los requisitos dispuestos, las personas humanas quedarán exceptuadas de la obligación de liquidación de los cobros de exportaciones de bienes. La medida no alcanza a las exportaciones oficializadas por personas humanas por cuenta y orden de personas jurídicas, patrimonios u otras universalidades.
- Asimismo, extiende a todos los conceptos de servicios la excepción a la obligación de liquidación de cobros de exportaciones de servicios que realicen personas humanas conforme se prevé en la normativa.
- Por otro lado, quedan sin efecto los límites establecidos para los retiros en el exterior en carácter de adelanto en efectivo.
- Por último, en lo que respecta a la compra de moneda extranjera para operaciones con derivados financieros, incorpora que, las entidades podrán dar acceso al mercado de cambios para el pago de primas, constitución de garantías y cancelaciones que correspondan a operaciones de contratos de cobertura entre monedas extranjeras por las obligaciones de residentes con el exterior, en tanto no se cubran riesgos superiores a los pasivos externos que efectivamente registre el deudor en la moneda cuyo riesgo se está cubriendo con la celebración de ellos. El cliente que acceda al mercado de cambios usando este mecanismo deberá nominar a una entidad para que realice el seguimiento de la operación y firmar una declaración jurada en la que se compromete a ingresar y liquidar los fondos que resulten a favor del cliente local como resultado de esa operación, o como resultado de la liberación de los fondos de las garantías constituidas, dentro de los 5 días hábiles siguientes.

Comunicación "A" 8441

Mediante la Comunicación "A" 8441 de fecha 21 de mayo de 2026, el BCRA introdujo ciertas modificaciones al texto ordenado de Exterior y Cambios, referido a la normativa vinculada al cobro de las exportaciones:

- Por un lado, estableció la incorporación en el punto 7.3, relativo a las operaciones para las cuales se admite la aplicación de divisas en el marco del seguimiento de cobro de exportaciones de bienes (SECOEXPO), a los pagarés denominados y pagaderos en moneda extranjera emitidos en el marco de la Resolución General 1.003/24 de la Comisión Nacional de Valores (CNV), en la medida que (i) la totalidad de los fondos recibidos por el exportador haya sido liquidada en el mercado de cambios dentro de las 72 (setenta y dos) horas hábiles de recibidos; (ii) la cancelación del capital o intereses de los pagarés se concrete en el país mediante una transferencia desde una cuenta en moneda extranjera a nombre del exportador en una entidad local y los fondos se hayan originado en el canje y/o arbitraje de una transferencia del exterior por cobros de exportaciones de bienes; (iii) se cuente con la certificación de aplicación emitida por la entidad encargada del "*Seguimiento de anticipos y otras financiaciones de exportación de bienes*" de la liquidación de los fondos obtenidos por la emisión del pagaré.
- Por otro lado, se resolvió establecer que quedarán exceptuados de la obligación de liquidación de los cobros de exportaciones de bienes ingresados en divisas al país en la medida que (i) los fondos sean acreditados en cuentas en moneda extranjera de titularidad del exportador en entidades financieras locales y (ii) los fondos sean destinados dentro de las 72 (setenta y dos) horas hábiles a la cancelación del capital o interés de pagarés admitidas para la aplicación de divisas en el marco del punto 7.3. del texto ordenado sobre Exterior y Cambios.

Comunicación “A” 8442

Mediante la Comunicación “A” 8442 de fecha 28 de mayo de 2026, el BCRA establece que las entidades podrán dar acceso al mercado de cambios a clientes para realizar precancelaciones de capital e intereses de deudas financieras en el marco de los puntos 3.5.3. y 3.6.4. del texto ordenado sobre Exterior y Cambios, siempre que se verifiquen los restantes requisitos aplicables y se cumplan la totalidad de las condiciones siguientes:

- La precancelación se concrete con fondos transferidos a la cuenta bancaria local del cliente por una persona humana o jurídica que ejerza una relación de control directo sobre el cliente o por otras personas jurídicas con las que el cliente integra un mismo grupo económico.
- Los fondos transferidos a la cuenta bancaria local del cliente se hayan originado en la liquidación en el mercado de cambios por parte de la persona comprendida en el punto anterior de nuevos endeudamientos financieros con el exterior y/o emisiones de títulos de deuda comprendidos en el punto 3.5. del texto ordenado sobre Exterior y Cambios, que hace referencia a los pagos de títulos de deuda suscriptos en el exterior y endeudamientos financieros con el exterior. Sobre esto aclara que, al momento de la liquidación deberá notificarse a la entidad interviniente que los fondos ingresados serán encuadrados en el marco del mecanismo establecido y detallar quién será el usuario de los fondos. La entidad interviniente deberá dejar constancia de ambos elementos en el correspondiente boleto de cambio de compra.
- El acceso al mercado de cambios por parte del cliente para la precancelación tenga lugar dentro de las 72 horas hábiles de concretada la liquidación del nuevo endeudamiento por parte de la persona comprendida en el primer apartado. La porción de los nuevos endeudamientos que sea utilizada en virtud de lo dispuesto no podrá ser computada a los efectos de otros mecanismos específicos que habiliten el acceso al mercado de cambios a partir del ingreso y/o liquidación de este tipo de operaciones.

Por último, establece que las transferencias de pesos realizadas al cliente a los efectos de concretar una operación en el marco mencionado no sean consideradas a los efectos de la elaboración de las declaraciones juradas asociadas al punto 3.16.3.4. del texto ordenado sobre Exterior y Cambios, el cual dispone que en el día en que solicita el acceso al mercado y en los 90 días corridos anteriores no haya entregado en el país fondos en moneda local ni otros activos locales líquidos, a ninguna persona humana o jurídica que ejerza una relación de control directo sobre ella, o a otras empresas con las que integre un mismo grupo económico, salvo aquellos directamente asociados a operaciones habituales entre residentes de adquisición de bienes y/o servicios.

Régimen Penal Cambiario

El Régimen Cambiario establece que las operaciones que no cumplan con las normas cambiarias establecidas por dicho cuerpo normativo estarán sujetas al Régimen Penal Cambiario (Ley N° 19.359 y modificatorias).

Para mayor información sobre las restricciones y regulaciones de control de cambios vigentes, los inversores deben buscar asesoramiento de sus asesores legales y leer las normas aplicables mencionadas en este documento, así como sus modificaciones y regulaciones complementarias, que están disponibles en el sitio web: <http://www.infoleg.gob.ar/>, o en el sitio web del Banco Central: www.bcra.gov.ar, según corresponda. Ninguna de las informaciones en o conectadas a dichos sitios web está incorporada por referencia en este Prospecto. Ninguna de las informaciones en o conectadas a dichos sitios web está incorporada por referencia en este Prospecto.

Normas de la CNV

Las Normas de la CNV establecen, entre otras disposiciones, que los sujetos obligados bajo su control únicamente llevarán a cabo las operaciones contempladas según el régimen de oferta pública cuando dichas operaciones sean llevadas a cabo u ordenadas por personas constituidas, domiciliadas o residentes en países, dominios, jurisdicciones, territorios o estados asociados que no sean considerados No Cooperantes o de Alto Riesgo por el GAFI.

Asimismo, establecen las modalidades de pago y procedimientos de control para la recepción y entrega de fondos de y hacia clientes.

A continuación, se detallan algunas de las Resoluciones Generales emitidas por la CNV:

Resolución General N° 953/2023

El 21 de marzo de 2023 la CNV publicó la Resolución General 953/2023, en donde deroga el artículo 5° del Capítulo V del Título XVIII "Disposiciones transitorias" de las Normas (N.T. 2013 y mod.). La medida posibilita a los agentes inscriptos concertar y liquidar operaciones de valores negociables de renta fija nominados y pagaderos en Dólares Estadounidenses emitidos por la República Argentina bajo Ley Local, con patrimonio propio; sin contemplar restricciones en las cantidades operadas.

Resolución General N° 959/2023

Mediante la Resolución General CNV N° 959/2023, el 28 de abril de 2023, la CNV estableció que los ALyC y los agentes de negociación no podrán dar curso ni liquidar operaciones de venta de valores negociables con liquidación en moneda extranjera, tanto en jurisdicción local como jurisdicción extranjera, correspondiente a clientes ordenantes en tanto éstos últimos mantengan posiciones tomadoras en cauciones y/o pases, cualquiera sea la moneda de liquidación. A tales efectos, los mencionados agentes: (i) no podrán bajo ninguna circunstancia otorgar financiamientos para la obtención de aquellos valores negociables que serán objeto de las operaciones de venta mencionadas en el párrafo anterior; y (ii) deberán exigir a cada uno de los clientes ordenantes, una manifestación en carácter de declaración jurada de la cual surja en forma expresa que los mismos no mantienen posiciones tomadoras en ninguna de las operatorias a plazo detalladas en el párrafo anterior, en carácter de titulares y/o cotitulares, y en ningún agente inscripto, así como que tampoco han obtenido cualquier tipo de financiamiento, ya sea de fondos y/o de valores negociables, debiendo tales declaraciones juradas ser conservadas en los respectivos legajos. Los ALyC y los agentes de negociación deberán constatar el cumplimiento de los plazos mínimos de permanencia de los valores negociables antes referidos.

Mediante el Criterio Interpretativo N°83, la CNV aclaró que la referencia "cualquier tipo de financiamiento, ya sea de fondos y/o de Valores Negociables" establecida en el sexto párrafo del Artículo 2° del Capítulo V "Disposiciones Transitorias" del Título XVIII (mediante Resolución General 959/2023) abarca únicamente a las operaciones de caución y/o pase concertadas en el mercado secundario.

Resolución General N° 988/2023

Mediante la Resolución General 988, la CNV, con fecha 15 de diciembre de 2023, realizó una serie de modificaciones al Capítulo V del Título XVIII "Disposiciones transitorias" de las Normas (N.T. 2013 y mod.):

- Se unifica el plazo mínimo de tenencia en cartera para dar curso a operaciones de venta de valores negociables con liquidación en moneda extranjera y se establece que será de un día hábil, sin diferenciar la jurisdicción de liquidación ni la ley de emisión de los mismos.
- Se reduce a un día hábil el plazo mínimo de tenencia en cartera para dar curso a transferencias, entidades depositarias del exterior, de valores negociables adquiridos con liquidación en moneda nacional, cualquiera sea la ley de emisión de los mismos.
- Se reduce a un día hábil el plazo mínimo de tenencia en cartera para poder aplicar Valores Negociables provenientes de entidades depositarias del exterior a la liquidación de operaciones en moneda extranjera, en cualquier jurisdicción y cualquiera sea la ley de emisión de los mismos.

- Se deroga el régimen que establecía que se debía informar por cada una de las subcuentas involucradas, con carácter de declaración jurada y en forma semanal dentro de los tres días hábiles de finalizada la semana calendario, una serie de detalles respecto de las operaciones de compraventa de valores negociables concertados en mercados del exterior, y se deroga el artículo 6° BIS que establecía una serie de requisitos y condiciones para las transferencias desde y hacia el exterior y para la concertación de operaciones con liquidación en moneda extranjera por parte de los clientes.

Resolución General N° 990/2023

Mediante la Resolución General 990, la CNV, con fecha 5 de febrero de 2023, realizó una serie de modificaciones adicionales al Capítulo V del Título XVIII “Disposiciones transitorias” de las Normas (N.T. 2013 y mod.):

- Se agrega una excepción del plazo mínimo de tenencia en cartera para dar curso a transferencias emisoras a entidades depositarias del exterior de valores negociables adquiridos con liquidación en moneda nacional, de modo que quedan exentos de este requisito cuando la acreditación de los valores negociables sea (i) producto de la colocación primaria de valores negociables emitidos por el Tesoro Nacional o por el BCRA, en el marco de la Comunicación “A” 7918 o (ii) se trate de acciones y/o CEDEARs con negociación en mercados regulados por la CNV.
- Se elevó a 200 millones diarios para las operaciones y transferencias de valores negociables al exterior, exceptuándose asimismo a los valores negociables emitidos por el BCRA, en el marco de la Comunicación “A” 7918 de los límites y régimen informativo previo requeridos tanto para dar curso a las transferencias emisoras a entidades depositarias del exterior como para concertar su venta en el país con liquidación en moneda extranjera, en la medida que tales valores negociables hubieran sido adquiridos en un proceso de colocación o de licitación primaria y por hasta el valor nominal total así suscripto de dicha especie.
- Se derogó lo establecido en el artículo 5° BIS en relación con la concertación y liquidación de operaciones con valores negociables de renta fija nominados y pagaderos en dólares estadounidenses emitidos por la República Argentina y con CEDEARs, por parte de aquellas subcuentas alcanzadas por el concepto de cartera propia y que revistan el carácter de inversores calificados.

Resolución General N° 993/2024

Mediante resolución general de fecha 21 de febrero de 2024, la CNV realizó modificaciones en los capítulos I al III del Título VI de las Normas. De esta manera se estableció que los informes emitidos por las Auditorías Externas Anuales de Riesgos de los Mercados y de las Cámaras Compensadoras deberán hacer saber acerca del cumplimiento de los principios y recomendaciones del Comité de Pagos e Infraestructuras del Mercado en la materia y lo exigido en el Capítulo III del presente Título. A su vez, determina que, dentro de las funciones del Comité de Riesgos, corresponderá emitir y elevar, con periodicidad anual, un informe que abarque el relevamiento de las políticas y procedimientos de gestión de riesgos oportunamente establecidos por dicho órgano, su grado de cumplimiento, desvíos y propuestas de ajustes y/o mejoras a ser implementadas. Seguidamente, establece que, cuando garanticen el cumplimiento de las operaciones autorizadas por la CNV, los Mercados y las Cámaras Compensadoras desempeñarán el rol y funciones de contraparte central (CCP por sus siglas en inglés), debiendo observar la totalidad de los requisitos y procedimientos internos de actuación alineados a las mejores prácticas internacionales. Además, dentro de los riesgos que se deberán mitigar como parte de la Gestión Integral de Riesgos, se incorpora el Riesgo General de Negocio. Agrega que los órganos de administración de los Mercados y de las Cámaras Compensadoras serán responsables de la aprobación, implementación, funcionamiento y control de la referida gestión integral de riesgos. Por último, dentro del capítulo sobre Liquidación y Compensación de Operaciones, se incorporan la Sección VIII (Estructura de Buen Gobierno y Eficacia en los Procesos de Gestión de Riesgos) y la Sección IX (Información sobre Activos que Integran los Fondos de Garantía con Aportes de Agentes Miembros).

Creación del Registro de Proveedores de Servicios de Activos Virtuales, Resolución General N° 994/2024 y Resolución General 996/2024

A su vez, en virtud de la promulgación de la Ley N° 27.739 el 15 de marzo de 2024, con relación a empresas que operen activos virtuales como criptomonedas en la Argentina (las “PSAV”) y a los efectos de prevenir el lavado de dinero, se establece la obligación de que las PSAV se registren ante la CNV (el “Registro de Proveedores de Servicios de Activos Virtuales”). A ese fin, se estableció que:

(i) La CNV, que será el organismo regulador de los PSAV, centralizará en el Registro de Proveedores de Servicios de Activos Virtuales la información referida a aquellas personas humanas y jurídicas que revisten el carácter de PSAV (definidos ahora en el artículo 4° bis de la ley 25.246).

(ii) El Registro de Proveedores de Servicios de Activos Virtuales se conformará con la información proveniente de los regímenes informativos establecidos por la CNV a tal efecto y con toda aquella información que pueda ser requerida a organismos públicos.

Resolución General N° 994/2024

Mediante resolución general de fecha 22 de marzo de 2024, la CNV instrumenta el Registro de Proveedores de Servicios de Activos Virtuales para garantizar el cumplimiento de los estándares fijados en la Recomendación 15 del GAFI, en la lucha contra el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo, en lo que refiere a la adaptación a las nuevas tecnologías, así como sus productos y servicios conexos, como consecuencia del crecimiento de las transacciones con activos virtuales.

El Registro de Proveedores de Servicios de Activos Virtuales comprenderá a todas las personas humanas y jurídicas que utilicen páginas web, redes sociales u otros medios, direccionando su oferta y/o publicidad a sujetos residentes en la República Argentina, que tengan un cierto volumen de operaciones en el país o que utilicen cualquier tipo de tecnología para recibir localmente fondos de residentes en el mismo.

Durante esta etapa, los PSAV deberán informar al público inversor que la inscripción en el Registro de Proveedores de Servicios de Activos Virtuales es a los fines del control como sujeto obligado ante la UIF u otros organismos y que la misma no implica licencia ni supervisión por parte de la CNV sobre su actividad.

Aquellos afectados deberán solicitar la inscripción en el Registro de Proveedores de Servicios de Activos Virtuales dentro de los 45 días de la entrada en vigencia de la resolución general 994/2024.

Resolución General N° 995/2024

Mediante resolución general 995/2024 de fecha 3 de abril de 2024, la CNV readecuó las exigencias en torno a ciertas operaciones de valores negociables con liquidación en moneda extranjera, complementarias a los BOPREAL emitidos por el BCRA para el pago a los proveedores del exterior.

Las modificaciones exceptúan desde el 1° de abril a dichas operaciones, al igual que a los BOPREAL, respecto del cumplimiento del plazo mínimo de tenencia en cartera para transferir los mismos a entidades depositarias del exterior y de los límites y régimen informativo previo requeridos tanto para dar curso a dichas transferencias como para concertar su venta con liquidación en moneda extranjera en el exterior. Estas modificaciones son complementarias de la normativa del BCRA que exceptúa a dichas operaciones de aquellas que excluyen a los importadores del mercado oficial de cambios.

Al respecto, los agentes deberán constatar el cumplimiento de las condiciones previstas en forma previa a gestionar cualquiera de las referidas operaciones, conservando la documentación respaldatoria en los respectivos legajos de los clientes.

Resolución General N° 996/2024

Mediante resolución general 996/2024 de fecha 3 de abril de 2024, la CNV adecúa su normativa con el objetivo de cumplir con la implementación de la Ley N° 27.739, modificatoria de la que reforma la Ley N° 25.246 de Prevención del Lavado de Activos, el Financiamiento del Terrorismo y la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva, e incorpora, a través de la aprobación de la mencionada resolución, los sujetos obligados en el ámbito del mercado de capitales y los PSAV.

La medida introduce como nuevos sujetos obligados a los agentes depositarios centrales y a los agentes de custodia, registro y pago que ya estaban incluidos en la fiscalización de este organismo y a los PSAV, que además serán nuevos sujetos fiscalizados.

Resolución General N° 1.000/2024

En fecha 8 de mayo de 2024, en línea con la nueva reglamentación dictada por la Securities and Exchange Commission (SEC), en Estados Unidos, que modificó el plazo de liquidación normal o estándar de las operaciones con valores negociables de 48 horas (T+2) a 24 horas (T+1), salvo acuerdo expreso en contrario de las partes al momento de concertar la correspondiente operación, la CNV ajustó su marco normativo con relación a los plazos de liquidación para las operaciones de contado.

Las modificaciones se orientan a fijar el plazo de contado normal en T+1 para las operaciones con valores negociables de renta variable y/o fija, y a mantener el plazo de contado normal en T+2 únicamente respecto de las operaciones con valores negociables de renta fija y en la medida que los mercados y las cámaras compensadoras no hubieran optado por discontinuar dicho plazo.

Resolución General N° 1.002/2024

En fecha 15 de mayo de 2024, la CNV decidió modificar el artículo 3° de la Sección "Prohibición de intervenir u ofrecer en la oferta pública en forma no autorizada" a fin de incorporar actividades de captación de clientes o intermediación en la oferta pública que requieren de la pertinente autorización por parte de la CNV para su regular ejercicio.

En esta oportunidad incluye los siguientes puntos, por lo cual, en el marco de lo dispuesto en el inciso c) del artículo 117 de la Ley N° 26.831, los agentes deberán especialmente abstenerse de:

- Ofrecer servicios de asesoramiento de valores negociables sin contar con el registro en cualquiera de las categorías de Agentes autorizados a tales efectos.
- Realizar actividades de difusión y promoción de valores negociables y/o captar o vincular clientes a Agentes registrados sin estar autorizados a tales efectos.

Criterio Interpretativo N° 91.

En fecha 27/06/24, la CNV realizó una interpretación sobre el inc. e) del artículo 3° de la Sección "Prohibición de intervenir u ofrecer en la oferta pública en forma no autorizada", que fuera incorporado mediante la RG CNV N° 1.002.

Así, se establece que "aquellas personas que exclusivamente referencien o vinculen clientes a los Agentes Registrados no requerirán autorización de la Comisión Nacional de Valores cuando tal recomendación se preste de manera accesoria a su actividad principal y siempre que ésta no excluya dicha actividad; y que, además: (i) no ofrezca, recomiende y/o difunda los servicios del Agente Registrado por alguno de los medios previstos en la definición de oferta pública establecida en el artículo 2° de la Ley N° 26.831; y (ii) no medie la realización de actividades de difusión y promoción de valores negociables y/o asesoramiento relativo a los mismos."

Resolución General N° 1.009

En fecha 15/07/24, la CNV publicó la RG N° 1.009, mediante la cual se derogó la RG N° 955 y se decidió someter a consulta pública la incorporación del Título XX a las NORMAS (N.T. 2013 y mod.), en la cual se reglamentan los supuestos específicos de oferta privada, en los términos previstos en el artículo 82, tercer párrafo, de la Ley N° 26.831.

Resolución General N° 1.010

En fecha 18/07/24, la CNV sancionó la RG N° 1.010, a través de la cual se reglamentó el "Régimen de Regularización de Activos" establecido por la Ley N° 27.743, en el marco de los instrumentos financieros elegibles previstos en la Resolución del Ministerio de Economía N° 590/2024.

En líneas generales, dicha resolución tiene como eje principal la regulación de las Cuentas Comitentes Especiales De Regularización de Activos a ser abiertas por los Agentes de Liquidación y Compensación (ALyC), para dar curso a operaciones con valores negociables, el plazo de liquidación de las operaciones y el destino que tendrán los fondos resultantes de la liquidación de esas operaciones de venta de valores negociables.

Resolución General N° 1.018

En fecha 19/09/2024, la CNV sancionó la RG N° 1.018, a través de la cual deja sin efecto (i) la limitación para dar curso y/o liquidar operaciones de venta de valores negociables con liquidación en moneda extranjera -tanto en jurisdicción local como jurisdicción extranjera-, cuando los clientes mantengan, en moneda extranjera, posiciones tomadoras de cauciones y/o pases y/o cualquier tipo de financiamiento a través de operaciones en el ámbito del mercado de capitales; y el régimen informativo previo requerido para dar curso a las órdenes y/o registrar operaciones de valores negociables con liquidación en moneda extranjera, en el marco de las operatorias previstas en los puntos 3.16.3.1. y 3.16.3.2. del Régimen Cambiario.

Resolución General N° 1.022

En fecha 04/10/24, la CNV sancionó la RG N° 1022, a través de la cual: (i) precisó el alcance, para los no residentes, de las restricciones del límite diario en transferencias que superen los \$200 millones al exterior por colocaciones primarias. La norma estableció que el límite diario no aplica a dichas transferencias, en la medida que se trate de valores negociables que amorticen a partir de los tres (3) años desde la fecha de su emisión y que hubieran sido adquiridos en colocación o licitación primaria, hasta el valor nominal suscripto; y (ii) eliminó la obligación de comunicar las operaciones realizadas en el marco de la excepción prevista para los fondos comunes de inversión abiertos denominados en moneda extranjera con el exclusivo fin de atender solicitudes de rescate -en línea con las modificaciones introducidas por la RG CNV 1018-.

Resolución General N° 1029/2024

Con fecha 6 de noviembre de 2024, la CNV le puso fecha límite a las operaciones de "contado normal 48hs o T+2" con la publicación de la RG CNV 1029. Aquellos Mercados y/o las Cámaras Compensadoras que hubieran optado por mantener el plazo de liquidación de contado 48 horas respecto a las operaciones de contado con valores negociables de renta fija deberán adoptar, en forma definitiva, el plazo de liquidación de contado normal 24 horas.

Resolución General N° 1034/2024

Con fecha 4 de diciembre de 2024, la CNV amplió el porcentaje de adjudicación del tramo no competitivo, pero únicamente cuando, una vez adjudicadas las ofertas del tramo competitivo, exista espacio para adjudicar a más participantes del tramo no competitivo. En este caso, podrá incrementarse el límite del cincuenta por ciento (50%) hasta el porcentaje necesario que permita cubrir el monto total ofrecido por el emisor.

Además, la CNV aclaró que las órdenes recibidas de inversores que sean tenedores de otros valores negociables del mismo emisor que sean objeto de canje y/o sean elegibles para una suscripción en especie, no serán tenidas en cuenta a los efectos del cálculo ni de la implementación de un tramo no competitivo.

Criterio Interpretativo N° 94

Con fecha 12 de febrero de 2025, la CNV emitió el CI N° 94, a fin de otorgar mayor transparencia en la información sobre endeudamiento y riesgos, asegurando que los inversores cuenten con datos actualizados y detallados para evaluar la situación financiera de las emisoras, tanto en los prospectos como en los suplementos de prospecto. Dicho criterio alcanza a todos los regímenes bajo el cual se preparen prospectos y/o suplementos de prospecto y establece la obligación de divulgar información actualizada a la fecha de publicación.

Resolución General N° 1062/2025

Mediante la resolución general de fecha 14 de abril de 2025, la CNV eliminó el plazo mínimo de tenencia para operaciones de valores negociables (parking) aplicable a personas humanas, a los efectos de continuar con el proceso de normalización del mercado de capitales en materia de operaciones de valores negociables con liquidación en moneda extranjera.

Resolución General N° 1128/2026

En fecha 10 de abril de 2026, la CNV decidió aprobar una nueva excepción que contempla la posibilidad que, en el caso de transferencias a entidades depositarias del exterior de valores negociables en

exceso del límite diario de \$ 200.000.000 -cualquiera sea la ley de emisión y cualquiera sea el plazo de su amortización, puedan concertarse aquellas que se realicen sobre tales valores negociables, en la medida que hubieran sido mantenidos en subcuentas comitentes de titularidad del ordenante de las referidas transferencias por un plazo no inferior a trescientos sesenta y cinco (365) días corridos, contados desde su acreditación en dichas subcuentas comitentes en el Agente Depositario Central de Valores Negociables.

Resolución General N° 1149/2026

En fecha 11 de junio de 2026, la CNV emitió la RG CNV N° 1149, con el objetivo de eliminar la necesidad de autorización previa para diversos trámites vinculados a programas globales, actualizaciones de prospectos, emisores frecuentes, programas PyME, CEDEAR y CEVA.

A partir de esta modificación, las prórrogas de vigencia de programas globales, los aumentos o disminuciones de monto, las modificaciones de términos y condiciones y determinadas actualizaciones de prospectos pasarán a considerarse aprobadas automáticamente con su presentación mediante la plataforma TAD y su publicación en la Autopista de la Información Financiera (AIF), sin necesidad de un pronunciamiento previo del organismo. La norma exige que los prospectos actualizados incluyan una leyenda destacando que el documento no fue objeto de aprobación previa por parte de la CNV y que la veracidad, suficiencia e integridad de la información divulgada es responsabilidad exclusiva de sus firmantes.

En el mismo sentido, la RG incorpora la posibilidad de realizar canjes de clases o series dentro de un programa global sin necesidad de tramitar un aumento de monto, siempre que el volumen total en circulación no supere el límite autorizado.

d) Carga Tributaria

Lo que sigue es un resumen de las principales cuestiones impositivas de Argentina que pueden ser de relevancia en relación con la adquisición, titularidad y disposición de las Obligaciones Negociables, y no implica una descripción amplia de los aspectos impositivos de Argentina relacionados con una inversión en las Obligaciones Negociables.

Se recomienda a los posibles compradores de las Obligaciones Negociables consultar a sus propios asesores impositivos acerca de las consecuencias, conforme a las leyes impositivas del país del que son residentes, de invertir en las Obligaciones Negociables, incluyendo, sin limitación, el cobro de intereses y la venta, rescate o cualquier disposición de las Obligaciones Negociables. Argentina tiene celebrados tratados impositivos con diversos países para evitar la duplicación de impuestos sobre la renta y el patrimonio. En caso de que algún inversor a efectos impositivos resida en uno de los países con convenio, en principio, sus normas serán aplicables antes que la normativa local, excepto que esta última ofrezca tratamiento más favorable que el previsto en el correspondiente convenio.

No obstante que la descripción que sigue se ampara en una interpretación razonable de las normas vigentes, no puede asegurarse que las autoridades de aplicación o los tribunales concuerden con todos y cada uno de los comentarios aquí efectuados.

I. Tratamiento en materia de Impuesto a las Ganancias para ciertos Beneficiarios del Exterior, personas humanas y sucesiones indivisas residentes en el país

Tratamiento aplicable al pago de intereses

En virtud del Artículo 36 bis de la Ley de Obligaciones Negociables, los intereses derivados de las Obligaciones Negociables que cumplan con las Condiciones del Artículo 36 (según se define más adelante) resultan exentos del Impuesto a las Ganancias (el "IG") cuando son cobrados por (a) personas humanas residentes en Argentina, (b) sucesiones indivisas residentes en el país y (c) personas humanas, sucesiones indivisas y entidades residentes en el exterior a los fines fiscales

("Beneficiarios del Exterior") que no residan en "jurisdicciones no cooperantes" o los fondos invertidos no provengan de "jurisdicciones no cooperantes".

De no cumplir con las Condiciones del Artículo 36, los intereses de las Obligaciones Negociables no amparados por la mencionada exención se encontrarían gravados:

- 1) A una alícuota de hasta treinta y cinco por ciento (35%) sobre el total de los intereses devengados para (a) personas humanas residentes en Argentina, (b) sucesiones indivisas residentes en Argentina;
- 2) A una alícuota del 35% sobre la presunción de ganancia neta del cuarenta y tres por ciento (43%) o del cien por ciento (100%) según la condición que revistan el tomador y el acreedor, conforme lo dispuesto en el Artículo 104 inciso c) apartados 1 y 2 de la Ley de Impuesto a las Ganancias ("LIG") para (c) Beneficiarios del Exterior que no residan en "jurisdicciones no cooperantes" o los fondos invertidos no provengan de "jurisdicciones no cooperantes".

Tratamiento aplicable a las ganancias de capital

En virtud del Artículo 36 bis de la Ley de Obligaciones Negociables y el inciso (u) del Artículo 26 de la LIG las ganancias de capital derivadas de la venta, el intercambio o cualquier otra forma de disposición de Obligaciones Negociables están exentas del IG cuando son obtenidas por (a) personas humanas residentes en Argentina, (b) sucesiones indivisas residentes en Argentina y (c) Beneficiarios del Exterior que no residan en "jurisdicciones no cooperantes" o los fondos invertidos no provengan de "jurisdicciones no cooperantes".

En el caso de una venta u otra forma de disposición de Obligaciones Negociables no califique como exenta, la ganancia neta de fuente argentina se encontraría gravada:

- 1) A una alícuota del quince por ciento (15%) sobre el resultado neto de la venta en el caso de valores en moneda extranjera (con las Obligaciones Negociables) para (a) personas humanas residentes en Argentina, (b) sucesiones indivisas residentes en Argentina;
- 2) A una alícuota del quince por ciento (15%) para (c) Beneficiarios del Exterior que no residan en "jurisdicciones no cooperantes" o los fondos invertidos no provengan de "jurisdicciones no cooperantes", aplicable, a elección del Beneficiario del Exterior, sobre: (i) una base presunta del 90% del precio de venta conforme el inciso i) del artículo 104 de la LG, o (ii) sobre la ganancia neta determinada real.

Condiciones del Artículo 36

Como se mencionó anteriormente, la exención del IG prevista en la Sección 36 bis de la Ley de Obligaciones Negociables sobre intereses y ganancias de capital aplicará en la medida en que se cumplan las condiciones previstas en el Artículo 36 de dicha ley (las "Condiciones del Artículo 36"):

- 1) Las Obligaciones Negociables deben ser colocadas mediante una oferta pública autorizada por la CNV; y los fondos obtenidos por la colocación deben ser aplicados a uno o más de los siguientes propósitos: (i) inversiones en activos físicos y bienes de capital situados en el país, (ii) adquisición de fondos de comercio situados en el país, (iii) integración de capital de trabajo en el país, (iv) refinanciación de pasivos, (v) integración de aportes de capital en sociedades controladas o vinculadas a la sociedad emisora, (vi) adquisición de participaciones sociales y/o financiamiento del giro comercial de su negocio, cuyo producido se aplique exclusivamente a los destinos antes especificados, y/o (vii) otorgamiento de préstamos (cuando el emisor sea una entidad financiera regida por la Ley N° 21.526 y sus modificatorias y complementarias), a los que los prestatarios deberán darle algunos de los destinos mencionados anteriormente conforme a las regulaciones del BCRA; y

- 2) La Emisora deberá acreditar ante la CNV que los fondos obtenidos fueron invertidos de acuerdo al plan aprobado.

Si el emisor no cumple con las Condiciones del Artículo 36, se establece que se perderán los beneficios derivados del tratamiento fiscal resultante de la Ley de Obligaciones Negociables y, por lo tanto, el emisor será responsable del pago de los impuestos que los tenedores de las Obligaciones Negociables habrían estado exentos de pagar si se hubieran cumplido las Condiciones del Artículo 36, calculados a una tasa del treinta y cinco por ciento (35%). En este caso, los tenedores recibirán el monto de los intereses debidos bajo las Obligaciones Negociables como si no se hubieran pagado impuestos.

De acuerdo con el Artículo 28 del LIG y el Artículo 106 de la Ley N° 11.683 y el Decreto 821/1998 ("Ley Procedimiento Fiscal"), algunas exenciones no son aplicables cuando, como resultado de la aplicación de una exención, los ingresos que habrían sido recaudados por la ARCA serían recaudados en su lugar por una autoridad fiscal extranjera. Sin embargo, no serán de aplicación dichas restricciones cuando se trate de Beneficiarios del Exterior, independientemente de si este beneficio aumenta el monto sujeto a tributación en otro país o no.

II. Tratamiento en materia de Impuesto a las Ganancias para Beneficiarios del Exterior que residen en "jurisdicciones no cooperantes" o los fondos invertidos provienen de "jurisdicciones no cooperantes"

Si los Beneficiarios del Exterior residen en "jurisdicciones no cooperantes" o los fondos invertidos provienen de "jurisdicciones no cooperantes" (los "Beneficiarios NC"), las exenciones mencionadas anteriormente no serán de aplicación y dichos Beneficiarios NC estarán sujetos al tratamiento fiscal descrito en esta sección.

Tratamiento aplicable al pago de intereses

Los ingresos por intereses derivados de las Obligaciones Negociables obtenidos por Beneficiarios NC estarán sujetos al IG a una alícuota del treinta y cinco por ciento (35%), que será retenida por el pagador argentino de dichos intereses.

La LIG establece que la base imponible para estos pagos será: (i) el cuarenta y tres por ciento (43%) del pago bruto del interés siempre que el tenedor sea un banco no residente o institución financiera controlada por el respectivo banco central o autoridad similar ubicada en jurisdicciones (a) distintas a aquellas consideradas como "jurisdicciones no cooperativas" o "jurisdicciones con baja o nula tributación", o (b) una jurisdicción que haya ejecutado acuerdos para el intercambio de información con Argentina y no permita entre otros secretos bancarios o bursátiles ante solicitudes fiscales conforme a su legislación local; o (ii) el 100% del pago bruto del interés si el emisor es una entidad corporativa argentina y el tenedor no está descrito bajo la cláusula (i) anterior.

Tratamiento aplicable a las ganancias de capital

Los Beneficiarios NC serán gravados a una alícuota del treinta y cinco por ciento (35%) sobre el noventa por ciento (90%) del precio de venta de las Obligaciones Negociables (resultando una tasa efectiva del treinta y uno coma cinco por ciento (31.5%)).

De acuerdo con la regulación argentina, el pagador argentino sería responsable como agente de retención del IG. Sin embargo, si el comprador es un residente no argentino, el pago del IG debe ser realizado por los Beneficiarios NC a través de su representante legal domiciliado en Argentina o directamente por el Beneficiario NC.

III. Tratamiento en materia de Impuesto a las Ganancias para Entidades Argentinas

Los contribuyentes argentinos sujetos a las reglas del ajuste por inflación fiscal conforme al Título VI del LIG (las "Entidades Argentinas") estarán sujetos al IG sobre los intereses derivados de las

Obligaciones Negociables y ganancias derivadas de su venta, intercambio, conversión o cualquier forma de disposición. Dichos contribuyentes se encuentran alcanzados por una escala progresiva de alícuotas que oscila entre el veinticinco por ciento (25%) y el treinta y cinco por ciento (35%), determinada en función de la ganancia neta imponible acumulada del contribuyente. Los tramos de dicha escala se ajustan anualmente sobre la base del IPC.

Los pagos de intereses efectuados a Entidades Argentinas también se encuentran sujetos a retenciones conforme al régimen establecido por la Resolución General (AFIP) N° 830/2000. Tales retenciones deberán computarse como pago a cuenta del IG a ingresar por dichas Entidades Argentinas. Cualquier exclusión del referido régimen de retención deberá ser debidamente acreditada ante el agente de retención por quien invoque dicho beneficio.

En la presente sección, el término “Entidades Argentinas” comprende: sociedades anónimas — incluidas las sociedades anónimas unipersonales—; sociedades en comandita por acciones, respecto de sus socios comanditarios; y sociedades por acciones simplificadas constituidas conforme al Título III de la Ley N° 27.349 y constituidas en la República Argentina; sociedades de responsabilidad limitada, sociedades en comandita simple y la porción correspondiente a los socios comanditados de las sociedades en comandita por acciones, en todos los casos cuando se encuentren constituidas en la República Argentina; asociaciones civiles y fundaciones, cooperativas y entidades civiles y mutuales constituidas en la República Argentina, salvo que resulte aplicable un tratamiento impositivo distinto conforme a la LIG; las entidades y organismos a que se refiere el artículo 1 de la Ley N° 22.016; sociedades de economía mixta, exclusivamente respecto de sus rentas no exentas; los fideicomisos constituidos conforme al Código Civil y Comercial de la Nación —con excepción de aquellos en los que el fiduciante sea a su vez beneficiario, excepción que no resulta aplicable a los fideicomisos financieros ni a los supuestos en los que el fiduciante-beneficiario califique como Beneficiario del Exterior—; los fondos comunes de inversión constituidos en la República Argentina que no se encuentren comprendidos en el primer párrafo del artículo 1 de la Ley N° 24.083 (t.o. y mod.); las sociedades comprendidas en el inciso b) del artículo 53 de la LIG y los fideicomisos comprendidos en el inciso c) del mismo artículo que opten por tributar como sociedades u otras entidades comprendidas en el artículo 73 de la LIG, siempre que cumplan con los requisitos establecidos para ejercer dicha opción; las rentas atribuibles a establecimientos permanentes conforme a lo definido en el artículo 22 de la LIG; cualquier otro tipo de sociedad o empresa unipersonal constituida en la República Argentina; los comisionistas, martilleros, consignatarios y demás intermediarios comerciales no incluidos expresamente en la cuarta categoría del Impuesto a las Ganancias; y todas las demás entidades comprendidas en el Título VI de la LIG.

IV. Impuesto al Valor Agregado

En la medida que se cumplan las Condiciones del Artículo 36, todas las operaciones financieras y beneficios relacionados con la oferta, suscripción, suscripción en firme, transferencia, autorización o cancelación de las Obligaciones Negociables y sus garantías están exentas del IVA.

Además, de conformidad con la Ley N° 20.631, complementada por el Decreto No. 280/1997 (la “Ley del Impuesto al Valor Agregado”), la transferencia de obligaciones negociables está exenta del IVA incluso si no se cumplen las Condiciones del Artículo 36.

V. Impuesto Sobre los Bienes Personales

Las personas humanas residentes y las sucesiones indivisas residentes en Argentina se encuentran obligadas al pago del IBP respecto de ciertos activos (tales como las Obligaciones Negociables) de los que fueran titulares al 31 de diciembre de cada año.

Para el período fiscal 2025, el mínimo no imponible fue establecido en Ps. 292.994.964,89 y el monto que exceda dicho umbral mínimo no imponible estará sujeto a tributación conforme a la siguiente tabla:

Valor total de los bienes que supera el umbral mínimo no imponible				
Mas de Ps.	A Ps.	Pagarán Ps.	Más el %	Sobre el excedente de Ps.
-	52.664.283,73	-	0,50%	-
52.664.283,73	114.105.948,16	263.321,42	0,75%	52.664.283,73
114.105.948,16	en adelante	724.133,89	1,00%	114.105.948,16

Cuando el valor de los activos supere el mínimo no imponible, el excedente quedará gravado conforme a las siguientes alícuotas:

- Ejercicio fiscal 2026: del 0,50% al 0,75%; y
- Ejercicio fiscal 2027: alícuota única del 0,25%.

Los montos del umbral mínimo y los montos establecidos anteriormente resultan ajustables anualmente considerando la variación anual del IPC.

Se creó un *Régimen especial de ingreso del Impuesto sobre los Bienes Personales* ("REIBP"), que permite la cancelación voluntaria y anticipada del impuesto hasta el ejercicio fiscal 2027, aplicando una alícuota unificada reducida del cero coma cuarenta y cinco por ciento (0,45%). Los contribuyentes que hubieran adherido al régimen de regularización (blanqueo) podrán optar por el REIBP con una alícuota unificada del cero coma cinco por ciento (0,5%). La adhesión al REIBP otorga estabilidad fiscal hasta 2028.

El IBP se calculará aplicando la alícuota correspondiente sobre el valor de mercado de las Obligaciones Negociables (en caso de que listen en bolsa) o sobre el costo de adquisición más intereses y diferencias de cambio devengados e impagos (en caso de que no listen en bolsa) al 31 de diciembre de cada año calendario.

Personas humanas y las sucesiones indivisas residentes en el exterior

En lo que respecta a las personas humanas y las sucesiones indivisas residentes en el exterior, por los bienes situados en el país, estarán sujetas a la alícuota del 0,50% sin obligación de ingreso de IBP cuando su importe sea igual o inferior a Ps. 255,75. El régimen especial del "*obligado sustituto*" es establecido por la ley del IBP; sin embargo, no es aplicable a la tenencia de obligaciones negociables emitidas de acuerdo con la Ley de Obligaciones Negociables. Por lo tanto, aunque la posesión de dichas obligaciones negociables por individuos o sucesiones indivisas residentes en el exterior estén sujetas al IBP, a la fecha de este Prospecto, no se ha establecido ningún procedimiento para que paguen el IBP por la posesión de Obligaciones Negociables.

Asimismo, la Ley de IBP establece una presunción legal que no admite prueba en contrario, mediante la cual los títulos emitidos por emisores privados argentinos sobre los que tengan titularidad directa una sociedad, cualquier otro tipo de persona de existencia ideal, empresas, establecimientos estables, patrimonios de afectación o explotaciones, domiciliados o, en su caso, radicados o ubicados en el exterior que: (i) estén ubicadas en un país que no exige que las acciones o títulos valores privados sean nominativos (emitidos/registrados a nombre de alguien) y (ii) de conformidad con su naturaleza o estatuto (a) tengan como objeto principal invertir fuera de su país de constitución y/o (b) no puedan realizar determinadas actividades en su propio país o no puedan realizar ciertas inversiones permitidas de conformidad con las leyes de ese país, se considerarán propiedad de personas humanas o sucesiones indivisas residentes en el país; por lo tanto, tales títulos estarán sujetos al IBP.

En tales casos, la Ley de IBP establece la obligación a cargo del emisor privado argentino (el "*obligado sustituto*") de ingresar el IBP a una alícuota total del 0,5%. El Decreto N° 127, de fecha 9 de febrero de 1996, y la Resolución General (AFIP) N° 2151/06 disponen que el obligado sustituto, y por lo tanto el obligado al pago del impuesto, será la entidad emisora de dichas obligaciones negociables. Asimismo,

la Ley de IBP faculta al obligado sustituto a repetir íntegramente el importe abonado, sin limitación alguna, mediante retención o ejecución sobre los bienes que dieron origen al pago del tributo. Cuando resulte aplicable la presunción legal antes mencionada, la alícuota aplicable será del 1%. Este sistema de “responsable sustituto” es el mismo descripto en el primer párrafo de la sección “Personas humanas y las sucesiones indivisas residentes en el exterior”, resultando aplicables las mismas consideraciones allí expuestas.

Esa presunción legal no se aplica a las siguientes sociedades extranjeras que tengan la titularidad directa de tales títulos valores: (i) compañías de seguros; (ii) fondos de inversión abiertos; (iii) fondos de retiro; y (iv) bancos o entidades financieras cuya casa matriz se encuentre ubicada en un país cuyo banco central o autoridad equivalente haya adoptado las normas internacionales de supervisión bancaria establecidas por el Comité de Basilea.

Además, el Decreto N° 812/1996 de fecha 22 de julio de 1996 establece que la presunción legal mencionada anteriormente no resultará aplicable a acciones y títulos de deuda privados cuya oferta pública haya sido autorizada por la CNV y que se negocien en bolsas de valores ubicadas en Argentina o en el exterior, como es el caso de las Obligaciones Negociables.

A fin de garantizar la inaplicabilidad de dicha presunción legal y, en consecuencia, que la Emisora no resulte obligada a actuar como “obligado sustituto” respecto de las Obligaciones Negociables, deberá obrar en los registros de la Emisora una copia debidamente certificada de la resolución de la CNV que autoriza la oferta pública de las Obligaciones Negociables, así como la documentación que acredite que dicha autorización o certificación se encontraba vigente al 31 de diciembre del ejercicio fiscal en que se produjo el pasivo impositivo, conforme a lo previsto en la Resolución General (AFIP) N° 2.151, de fecha 31 de octubre de 2006.

VI. Impuesto a los Débitos y Créditos en Cuenta Corriente

La Ley N° 25.413 (la “Ley de Competitividad”), tal como fuera modificada y regulada por la Ley N° 25.453 establece, con determinadas excepciones, un impuesto a los débitos y créditos en cuenta corriente radicadas en instituciones financieras locales y a otras operaciones que se usan para reemplazar el uso de cuentas corrientes (el “IDC”). La alícuota general del IDC asciende al 0,6% por cada débito y crédito, aunque existen alícuotas reducidas del cero coma cero setenta y cinco por ciento (0,075%) así como alícuotas incrementadas del uno coma dos por ciento (1,2%).

Por ende, al menos que el tenedor correspondiente de Obligaciones Negociables sea elegible para un tratamiento impositivo alternativo, los montos pagaderos en virtud de las Obligaciones Negociables (por capital, intereses u otros conceptos), que sean acreditados en cuentas bancarias radicadas en entidades financieras argentinas, serán gravados a la alícuota general de cero coma seis por ciento (0,6%).

El Decreto N° 409/2018 estableció que el treinta y tres por ciento (33%) de las sumas abonadas en concepto del IDC por los hechos imposables sujetos a la tasa general del cero coma seis por ciento (0,6%), así como también los gravados a la alícuota del uno coma dos por ciento (1,2%), se computarán como pago a cuenta del IG y/o el impuesto a la ganancia mínima presunta (actualmente derogado) o de la Contribución Especial sobre el Capital de las Cooperativas. En el caso de aplicarse una alícuota menor, el cómputo como crédito se reducirá al veinte por ciento (20%). El monto restante podrá ser deducido de la base imponible del IG.

Existen algunas exenciones del IDC relativas al titular y el destino de las cuentas bancarias. Así, por ejemplo, se encuentran exentos del impuesto los movimientos registrados en las cuentas corrientes especiales (Comunicación “A” 3250 del BCRA) cuando las mismas estén abiertas a nombre de personas jurídicas del exterior y en tanto se utilicen exclusivamente para la realización de inversiones financieras en el país.

VII. Impuesto sobre los Ingresos Brutos

Aquellos inversores que realicen actividades en forma habitual o que se presuma que desarrollan dichas actividades en cualquier jurisdicción en la que obtengan ingresos por intereses derivados de la tenencia de Obligaciones Negociables, o de su venta o transferencia, podrían estar sujetos al impuesto sobre los ingresos brutos ("ISIB") a alícuotas que varían de acuerdo con la legislación específica de cada provincia argentina, salvo que proceda la aplicación de alguna exención.

A la fecha de publicación de este Prospecto, algunas jurisdicciones locales, como la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la Provincia de Buenos Aires, establecen que los ingresos resultantes de cualquier operación relativa a Obligaciones Negociables emitidas de acuerdo con la Ley de Obligaciones Negociables están exentos del ISIB en la medida que hayan sido emitidas de conformidad con las disposiciones establecidas en la Ley N° 23.576 y modificatorias, y mientras resulte de aplicación la exención del IG.

Los tenedores deben considerar la posible incidencia del ISIB sobre el volumen de negocios en otras jurisdicciones de conformidad con las disposiciones establecidas en dichas jurisdicciones.

Regímenes de recaudación provincial sobre créditos en cuentas bancarias

Los fiscos provinciales han establecido regímenes de recaudación del ISIB que resultan aplicables a los créditos que se produzcan en cuentas bancarias abiertas en entidades financieras, cualquiera sea su especie y/o naturaleza, quedando comprendidas la totalidad de las sucursales, cualquiera sea el asiento territorial de las mismas.

Las alícuotas a aplicar dependen de cada uno de los fiscos provinciales con un rango que puede llegar, en general, al cinco por ciento (5%) y varían en función de determinados grupos o categorías de contribuyentes, como la categoría de riesgo asignada y el grado de cumplimiento formal y material de las obligaciones tributarias.

Los potenciales inversores que puedan recibir pagos en cuentas bancarias argentinas deben corroborar con sus asesores fiscales las posibles aplicaciones de estos regímenes de recaudación.

VIII. Impuesto de Sellos

El impuesto de sellos ("IS") es un tributo que grava en cada jurisdicción argentina la instrumentación de actos y contratos de carácter oneroso, que se otorguen en el territorio de cada Provincia y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, o la de aquellos que, siendo instrumentados en una de las mencionadas jurisdicciones o en el exterior, produzcan efectos en el territorio de otra jurisdicción.

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, así como en la Provincia de Buenos Aires, están exentos de este impuesto todos los actos, contratos y operaciones, incluyendo entregas o recepciones de dinero, relacionados con la emisión, suscripción, colocación y transferencia de obligaciones negociables, emitidas conforme el régimen de la Ley de Obligaciones Negociables. Esta exención comprenderá a los aumentos de capital que se realicen para la emisión de acciones a entregar, por conversión de las obligaciones negociables, como así también, a la constitución de todo tipo de garantías personales o reales a favor de inversores o terceros que garanticen la emisión sean anteriores, simultáneos o posteriores a la misma.

Los potenciales adquirentes de las obligaciones negociables deberán considerar la posible incidencia de este impuesto en las distintas jurisdicciones del país con relación a la emisión, suscripción, colocación y transferencia de las Obligaciones Negociables.

IX. Impuesto a la Transmisión Gratuita de Bienes

No se encuentra previsto un tributo federal a la transmisión gratuita de bienes a herederos, donatarios, legatarios o beneficiarios. A nivel provincial, únicamente la Provincia de Buenos Aires ha establecido un impuesto a la transmisión gratuita de bienes ("ITGB").

Para los contribuyentes domiciliados en la Provincia de Buenos Aires, el ITGB se aplica al enriquecimiento que se obtenga en virtud de toda transmisión a título gratuito, con independencia de que los bienes se encuentren ubicados dentro o fuera de dicha provincia. Por el contrario, tratándose de contribuyentes domiciliados fuera de la Provincia de Buenos Aires, el impuesto resulta aplicable exclusivamente respecto de los bienes transferidos a título gratuito que se encuentren situados en la Provincia de Buenos Aires.

Respecto del período fiscal 2025, las transmisiones gratuitas de bienes se encuentran exentas de este impuesto cuando su monto total, sin incluir deducciones, exenciones y exclusiones, es igual o inferior a Ps. 2.038.752, o Ps. 8.488.486 en el caso de padres, hijos y cónyuge. Las alícuotas aplicables varían entre el 1,603% y 9,513% más el pago de una suma fija, atendiendo al grado de parentesco y el monto de la base imponible involucrada.

Respecto de la existencia del ITGB en las demás jurisdicciones provinciales, el análisis debería realizarse tomando en consideración la legislación aplicable en cada provincia. Los tenedores de las Obligaciones Negociables deberán consultar a sus asesores impositivos para evaluar las implicancias tributarias específicas que pudieran resultar aplicables en la jurisdicción correspondiente.

X. Tasa de Justicia

En caso de que sea necesario instituir procedimientos judiciales de ejecución en relación con las Obligaciones Negociables en Argentina, se impondrá una tasa de justicia sobre el monto de cualquier reclamo iniciado ante los tribunales de Argentina o aquellos con asiento en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (actualmente a una alícuota del tres por ciento (3%) o del o uno coma cinco por ciento (1,5%) para los procesos sucesorios). Determinados impuestos judiciales y de otro tipo podrían gravar el importe de cualquier demanda presentada ante los tribunales de la provincia correspondiente.

XI. Convenios Para Evitar la Doble Imposición Internacional

Argentina posee convenios para evitar la doble imposición vigentes con varios países, a saber, Alemania, Australia, Bélgica, Bolivia, Brasil, Canadá, Chile, China, Dinamarca, España, Finlandia, Francia, Reino Unido, Italia, México, Noruega, Países Bajos, Rusia, Suecia, Suiza, Emiratos Árabes Unidos, Uruguay, Turquía y Qatar. Los convenios firmados con Austria², Japón y Luxemburgo no han entrado en vigor a la fecha de este Prospecto.

Actualmente no se encuentra vigente ningún convenio entre la República Argentina y los Estados Unidos para evitar la doble imposición en materia de impuestos sobre la renta y el capital. No obstante, existe un acuerdo internacional para el intercambio automático de información entre ARCA y el *Internal Revenue Service* (IRS) de los Estados Unidos.

El "Convenio Multilateral para Implementar las Medidas Relacionadas con los Tratados Tributarios para Prevenir la Erosión de las Bases Imponibles y el Traslado de Beneficios" (*Multilateral Convention to Implement Tax Treaty-Related Measures to Prevent Base Erosion and Profit Shifting*, "MLI"), en el marco de la OCDE, fue aprobado por la Ley N° 27.788 y ratificado por la República Argentina el 29 de

² El acuerdo con Austria, suscripto el 6 de diciembre de 2019, fue sancionado definitivamente por la Cámara de Senadores por unanimidad el 18 de marzo de 2026. Se encuentra pendiente la promulgación de la ley y la entrada en vigor del instrumento conforme los mecanismos previstos.

septiembre de 2025. El MLI resultará aplicable respecto de determinados hechos imponible que se verifiquen a partir del 1 de enero de 2026. En consecuencia, dicha circunstancia podría modificar la aplicación y el alcance de los convenios para evitar la doble imposición celebrados por la República Argentina con aquellos estados que también hayan suscripto y ratificado el MLI.

XII. Restricción respecto del ingreso de fondos de las “jurisdicciones no cooperantes” y de las “jurisdicciones de baja o nula tributación”

A efectos fiscales, cualquier referencia a “jurisdicciones no cooperantes” o “jurisdicciones de baja o nula tributación” debe entenderse como “jurisdicciones no cooperantes o jurisdicciones de baja o nula tributación », tal y como se definen en los artículos 19 y 20 de la LIG.

El artículo 19 de la LIG define a las “jurisdicciones no cooperantes” como aquellos países o jurisdicciones que no tengan vigente con la República Argentina un acuerdo de intercambio de información en materia tributaria o un convenio para evitar la doble imposición internacional con cláusula amplia de intercambio de información. Asimismo, considera como no cooperantes aquellos países que, teniendo vigente un acuerdo con los alcances antes definidos, no cumplan efectivamente con el intercambio de información. Los tratados y acuerdos mencionados deben ajustarse a los estándares internacionales de transparencia e intercambio de información en materia fiscal asumidos por la República Argentina. El artículo 24 del Decreto N° 862/2019, conforme fuera modificado, estableció el listado de jurisdicciones consideradas no cooperantes sobre la base de los criterios antes indicados (según Decreto N° 862/2019, modificado por el Decreto N° 603/2024). A la fecha, Estados Unidos no es considerada una “jurisdicción no cooperante” en virtud de la sección 19 de la LIG. Asimismo, mediante la Resolución N° 3576/2013, la ARCA estableció que el listado de jurisdicciones cooperantes (y, por exclusión, de jurisdicciones no cooperantes) a los fines de la transparencia fiscal puede consultarse en el sitio web del organismo (actualmente disponible en el sitio web de la ARCA) en: <https://www.afip.gob.ar/jurisdiccionesCooperantes/>.

De acuerdo con el artículo 20 de la LIG, son “jurisdicciones de baja o nula tributación” aquellos países, dominios, jurisdicciones, territorios, estados asociados o regímenes tributarios especiales que establezcan una tributación máxima a la renta empresaria inferior al quince por ciento (15%). Esta cifra representa el sesenta por ciento (60%) de la alícuota más baja del IG empresarial (es decir, veinticinco por ciento (25%)) que se establece en la escala del primer párrafo del artículo 73 de la LIG.

El artículo 25 del Decreto N° 862/2019 dispone que para determinar el nivel de imposición mencionado en el párrafo anterior deberá considerarse la tasa total de tributación, en cada jurisdicción, que grave la renta empresaria, con independencia de los niveles de gobierno que las hubieren establecido y que se entenderá por ‘régimen tributario especial’ a toda regulación o esquema específico que se aparta del régimen general de imposición a la renta empresaria vigente en ese país y que dé por resultado una tasa efectiva inferior a la establecida en el régimen general. La ARCA ha elaborado una lista indicativa y no exhaustiva de jurisdicciones consideradas de baja o nula tributación, que puede consultarse en su página web: <https://www.arca.gob.ar>.

Se considera que los fondos procedentes de “jurisdicciones no cooperantes” o “jurisdicciones de baja o nula tributación” constituyen incrementos patrimoniales no justificados para el tomador o receptor local, independientemente de la naturaleza de la operación de que se trate.

Los incrementos patrimoniales no justificados a que se refiere el párrafo anterior están sujetos a los siguientes impuestos:

- El IG se aplicaría al ciento diez por ciento (110%) del importe de los fondos transferidos;
- IVA (e impuestos internos, en caso de que sea aplicable) sobre el ciento diez por ciento (110%) del importe de los fondos transferidos.

Aunque el concepto “ingresos procedentes de” no está claro, podría interpretarse como cualquier transferencia de fondos desde una cuenta en una jurisdicción no cooperante, o desde una cuenta

bancaria abierta fuera de una jurisdicción no cooperante pero de propiedad de una entidad situada en una jurisdicción no cooperante; o a una cuenta bancaria situada en Argentina o a una cuenta bancaria abierta fuera de Argentina pero propiedad de un residente fiscal argentino.

No obstante, la reglamentación dispone que la ARCA podrá considerar como justificados aquellos ingresos de fondos a cuyo respecto el interesado pruebe fehacientemente que se originaron en actividades efectivamente realizadas por el contribuyente o por terceros en dichos países o que provienen de colocaciones de fondos oportunamente declarados.

EL RESUMEN ANTERIOR NO TIENE POR OBJETO CONSTITUIR UN ANÁLISIS COMPLETO DE TODAS LAS CONSECUENCIAS IMPOSITIVAS RELACIONADAS CON LA TENENCIA O DISPOSICIÓN DE LAS OBLIGACIONES NEGOCIABLES. SE ACONSEJA A LOS TENEDORES Y POSIBLES COMPRADORES CONSULTAR CON SUS RESPECTIVOS ASESORES IMPOSITIVOS ACERCA DE LAS CONSECUENCIAS IMPOSITIVAS EN CADA CASO PARTICULAR.

e) Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo

El término “lavado de activos” se utiliza para referirse a transacciones que tienen la intención de introducir fondos provenientes de la comisión de un delito en el sistema financiero legal y así darles una apariencia legítima.

El 13 de abril del año 2000, el Congreso de la Nación aprobó la Ley N° 25.246, modificada posteriormente por las Leyes N° 26.087, 26.119, 26.268, 26.683, 26.734 y 27.739 (conjuntamente, la “Ley de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva”), que creó a nivel nacional el régimen de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (“PLA/FT/FP”), tipificando el delito de lavado de activos, creando y designando a la Unidad de Información Financiera (la “UIF”) como autoridad de aplicación del régimen, y estableciendo la obligación legal para diversas entidades del sector público y privado de brindar información y cooperar con esta última.

La UIF es un organismo descentralizado que funciona con autonomía y autarquía financiera en jurisdicción del Ministerio de Justicia, y tiene como misión prevenir e impedir el delito de lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y de la proliferación de armas de destrucción masiva.

A continuación, se enumeran ciertas disposiciones relativas al régimen de PLA/FT/FP establecido por la Ley de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva y sus disposiciones modificatorias y complementarias, incluyendo las normas dictadas por la UIF y la CNV. Se recomienda a los inversores consultar con sus propios asesores jurídicos y leer la Ley de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva y sus normas complementarias.

Delitos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo

a) Lavado de activos

El Código Penal (el “CP”) tipifica en su art. 303 el delito de lavado de activos, estableciendo que éste se configura cuando una persona convierte, transfiere, administra, vende, grava, adquiere, disimula o de cualquier otro modo pone en circulación en el mercado, bienes provenientes de un acto ilícito, con la consecuencia posible de que el origen de los bienes originarios o los subrogantes adquieran la apariencia de un origen lícito, sea en un solo acto o por la reiteración de hechos diversos vinculados entre sí. El art. 303 del CP establece las siguientes penas:

- i. Si el monto de la operación supera los ciento cincuenta (150) salarios mínimos, vitales y móviles (a la fecha de este Prospecto representa un equivalente a \$30.420.000), se impondrá prisión de tres (3) a diez (10) años y multas de dos a diez veces el monto de la operación. Esta pena se incrementará en un tercio del máximo y la mitad del mínimo, cuando:
 - a. la persona realice el hecho de manera habitual o como miembro de una asociación o banda constituida para la comisión continuada de actos de esta naturaleza;

- b. la persona sea un funcionario público que haya cometido el hecho en el ejercicio o con ocasión de sus funciones. En este caso, también será castigado con la pena de inhabilitación especial de tres (3) a diez (10) años. La misma pena se impondrá a quien hubiera actuado en el ejercicio de una profesión u oficio que requiera cualificación especial.
- ii. Será castigado con la pena de prisión de seis (6) meses a tres (3) años el que reciba dinero u otros bienes procedentes de un delito para aplicarlos en una operación de las descritas anteriormente, que les dé la posible apariencia de un origen lícito.
- iii. Si el valor de la mercancía no excede de ciento cincuenta (150) salarios mínimos, vitales y móviles, la pena consistirá en una multa de cinco (5) a veinte (20) veces el importe de la operación.

Las disposiciones del artículo mencionado regirán aun cuando el ilícito penal precedente hubiera sido cometido fuera del ámbito de aplicación espacial del Código Penal, en tanto el hecho que lo tipificara también hubiera estado sancionado con una pena en el lugar de su comisión.

b) Sanciones para personas jurídicas

Asimismo, el CP prevé en su art. 304 que cuando los hechos delictivos hubieren sido realizados en nombre, o con la intervención, o en beneficio de una persona de existencia ideal, se impondrán a la entidad las siguientes sanciones conjunta o alternativamente:

- (i) multa de dos (2) a diez (10) veces el valor de los bienes objeto del delito;
- (ii) suspensión total o parcial de actividades, que en ningún caso podrá exceder de diez (10) años;
- (iii) suspensión para participar en concursos o licitaciones estatales de obras o servicios públicos o en cualquier otra actividad vinculada con el Estado, que en ningún caso podrá exceder de diez (10) años;
- (iv) cancelación de la personería cuando hubiese sido creada al solo efecto de la comisión del delito, o esos actos constituyan la principal actividad de la entidad;
- (v) pérdida o suspensión de los beneficios estatales que tuviere;
- (vi) publicación de un extracto de la sentencia condenatoria a costa de la persona jurídica.

Para graduar estas sanciones, los jueces tendrán en cuenta el incumplimiento de reglas y procedimientos internos, la omisión de vigilancia sobre la actividad de los autores y partícipes, la extensión del daño causado, el monto de dinero involucrado en la comisión del delito, el tamaño, la naturaleza y la capacidad económica de la persona jurídica. Cuando fuere indispensable mantener la continuidad operativa de la entidad, o de una obra, o de un servicio en particular, no serán aplicables las sanciones de suspensión de actividades ni de cancelación de la personería.

c) Financiamiento del terrorismo y de la proliferación de armas de destrucción masiva

Asimismo, el art. 306 del CP tipifica el delito de financiamiento del terrorismo y la proliferación de armas de destrucción masiva. Comete estos delitos cualquier persona que, directa o indirectamente, recolectare o proveyere bienes u otros activos, de fuente lícita o ilícita, con la intención de que se utilicen, o a sabiendas de que serán utilizados, en todo o en parte:

- i. Para financiar la comisión de un delito con la finalidad establecida en el artículo 41 quinquies del CP (actos cometidos con la finalidad de aterrorizar a la población u obligar a las autoridades públicas nacionales o gobiernos extranjeros o agentes de una organización internacional a realizar un acto o abstenerse de hacerlo);
- ii. Por una organización que cometa o intente cometer delitos con la finalidad establecida en el artículo 41 quinquies del CP;

- iii. Por un individuo que cometa, intente cometer o participe de cualquier modo en la comisión de delitos con la finalidad establecida en el artículo 41 quinquies del CP.
- iv. Financiar, para sí o para terceros, el viaje o la logística de personas y/o cosas a un Estado distinto del de su residencia o nacionalidad, o dentro del mismo territorio nacional con el fin de perpetrar, planificar, preparar o participar en la finalidad enunciada en i);
- v. Financiar, para sí mismos o para terceros, el suministro o la recepción de entrenamiento para la comisión de delitos con la finalidad enunciada en i);
- vi. Financiar la adquisición, elaboración, producción, desarrollo, posesión, suministro, exportación, importación, almacenamiento, transporte, transferencia, o en cualquier forma el uso de armas de destrucción masiva de tipo nuclear, químico, biológico, sus sistemas vectores, medios de entrega y sus materiales relacionados, incluyendo tecnologías y bienes de doble uso para cometer cualquiera de los delitos previstos en este Código o en Convenios Internacionales.

La pena será de prisión de cinco (5) a quince (15) años y multa de dos (2) a diez (10) veces el monto de la operación. Asimismo, se aplicarán a las personas jurídicas las mismas penas descritas para el delito de lavado de activos.

La misma pena de prisión y multa se aplicará también a quien elabore, produzca, fabrique, desarrolle, posea, suministre, exporte, importe, almacene, transporte, transfiera, emplee o, de cualquier forma, haga proliferar, aumente, reproduzca o multiplique las armas de destrucción masiva a que se refiere el inciso vi) anterior, sus sistemas vectores y los materiales relacionados destinados a su preparación.

Las penas establecidas se aplicarán con independencia de la comisión del delito al que se destinaba la financiación y, si se comete este último, aunque los bienes o el dinero no se hayan utilizado para su comisión.

Si la escala de penas prevista para el delito financiado o que se pretende financiar es inferior a la establecida en este artículo, se aplicará al caso la escala de penas del delito de que se trate.

Las disposiciones de esta sección se aplicarán incluso cuando el delito que se financia o se pretende financiar tenga lugar fuera del ámbito espacial de aplicación de la LAC, o cuando en el caso de los párrafos (ii) y (iii) la organización o el individuo se encuentre fuera del territorio nacional, siempre que el acto también haya sido punible en la jurisdicción competente para su enjuiciamiento.

Sujetos Obligados a informar y colaborar con la UIF

La Ley de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva, en línea con los estándares internacionales de PLA/FT/FP, no se limita a designar a la UIF como el organismo a cargo de prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y la proliferación de armas de destrucción masiva, sino que también establece determinadas obligaciones a diversas entidades del sector público y privado, que son designadas como sujetos obligados legalmente a informar a y colaborar con la UIF.

De acuerdo con la Ley de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva, las siguientes personas, entre otras, son sujetos obligados ante la UIF: (i) bancos, entidades financieras y compañías de seguros; (ii) agencias de cambio y personas físicas y jurídicas autorizadas por el BCRA a intervenir en la compra-venta de moneda extranjera con fondos en efectivo o cheques emitidos en moneda extranjera o a través del uso de tarjetas de débito o crédito o en la transferencia de fondos dentro o fuera del territorio nacional; (iii) proveedores de servicios de activos virtuales, proveedores de créditos no financieros, emisores, operadores y/o proveedores de servicios de cobro y/o pago, agentes depositarios centrales de valores y proveedores de servicios corporativos y fiduciarios; (iv) agentes de liquidación y compensación,

agentes de negociación, agentes de liquidación y compensación; las personas humanas y/o jurídicas registradas ante la CNV que actúen en la colocación de fondos comunes de inversión o de otros productos de inversión colectiva autorizados por dicho organismo; plataformas de financiamiento colectivo, agentes asesores globales de inversión y las personas jurídicas que actúen como fiduciarios financieros cuyos valores fiduciarios cuenten con autorización de oferta pública de la CNV, y los agentes registrados por el mencionado organismo de contralor que intervengan en la colocación de valores negociables emitidos en el marco de los fideicomisos financieros antes mencionados; (v) organizaciones gubernamentales tales como el BCRA, el ARCA, la Superintendencia de Seguros de la Nación, la CNV y la IGJ; y (vi) profesionales del área de ciencias económicas, abogados y escribanos públicos.

La norma establece que no se considerará como sujeto obligado a aquellos agentes registrados ante la CNV bajo la subcategoría de Agentes de Liquidación y Compensación –Participante Directo–, siempre que su actuación se limite exclusivamente a registrar operaciones en contratos de futuros y contratos de opciones sobre futuros, negociados en mercados bajo supervisión de esa comisión, por cuenta propia y con fondos propios; y no ofrezcan servicios de intermediación, ni la apertura de cuentas operativas a terceros para cursar órdenes y operar los instrumentos señalados; ello en atención a lo dispuesto por la Resolución General CNV N° 816/2019 o aquellas que la modifiquen, complementen o sustituyan.

Los sujetos obligados tienen los siguientes deberes:

(i) Recabar de sus clientes documentos que prueben fehacientemente su identidad, personería jurídica, domicilio, residencia y demás datos que en cada caso se estipulen (lo cual deberá traducirse en una política de “conozca a su cliente” o “KYC”, por sus siglas en inglés).

(ii) Reportar a la UIF, sin demora alguna, todo hecho u operación, sean realizados/as o tentados/as, sobre los/las que se tenga sospecha o motivos razonables para sospechar que los bienes u otros activos involucrados provienen o están vinculados con un ilícito penal o están relacionados con la financiación del terrorismo, o con el financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva, o que, habiéndose identificado previamente como inusuales, luego del análisis y evaluación realizados por el sujeto obligado, no permiten justificar la inusualidad.

Dentro del marco del análisis de un reporte de operación sospechosa, o de una declaración voluntaria, o del intercambio de información con organismos análogos extranjeros, las personas físicas y jurídicas antes mencionadas no pueden abstenerse de divulgar a la UIF ninguna información que se les requiera alegando que dicha información se encuentra sujeta a secreto bancario, cambiario o profesional o acuerdos de confidencialidad de naturaleza legal o contractual similares.

En caso de no comunicar una transacción sospechosa, se aplicará una multa de entre 1 y 10 veces el valor total de los activos de la transacción. En el caso de otras infracciones (por incumplimiento formal), las cantidades fijas como unidad de medida de la multa se sustituyen por módulos actualizables anualmente.

Se incluyen las siguientes sanciones: (i) apercibimiento; (ii) apercibimiento con obligación de publicar la parte dispositiva de la resolución; y (iii) para los responsables de cumplimiento, inhabilitación de hasta cinco (5) años para el ejercicio de funciones en tal condición.

(iii) Abstenerse de revelar al cliente o a terceros las actuaciones que se estén realizando en cumplimiento de la Ley de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo.

(iv) Registrarse ante la UIF.

(v) Documentar los procedimientos de PLA/FT/FP, estableciendo manuales internos que reflejen las tareas a desarrollar, asignando las responsabilidades funcionales que correspondan, en atención a la estructura del sujeto obligado, y teniendo en cuenta un enfoque basado en riesgos.

(vi) Designar oficiales de cumplimiento que serán responsables ante la UIF del cumplimiento de las obligaciones establecidas por la presente ley. Las personas designadas deberán integrar el órgano de

administración de la entidad. Su función es la de formalizar las presentaciones que deban efectuarse en el marco de las obligaciones establecidas por la ley y las directivas e instrucciones emitidas en consecuencia. No obstante ello, la responsabilidad del cumplimiento de las obligaciones de la presente ley es solidaria e ilimitada para la totalidad de los integrantes del órgano de administración. En el supuesto de que el sujeto obligado se trate de una sociedad no constituida de conformidad con lo establecido en la Ley General de Sociedades 19.550, t.o. 1984 y sus modificatorias, u otra estructura con o sin personería jurídica, la obligación de informar recae en cualquiera de sus socios de la misma.

(vii) Obtener información y determinar el propósito y la naturaleza de la relación establecida con el cliente.

(viii) Determinar el riesgo de lavado de activos, de financiación del terrorismo y de financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva asociados a los clientes; los productos, servicios, transacciones, operaciones o canales de distribución; las zonas geográficas involucradas; realizar una autoevaluación de tales riesgos e implementar medidas idóneas para su mitigación.

(ix) Realizar una debida diligencia continua de la relación comercial, contractual, económica y/o financiera y establecer reglas de monitoreo que permitan examinar las transacciones realizadas durante todo el transcurso de la relación, para asegurar que las mismas sean consistentes con el conocimiento que el sujeto obligado tiene sobre el cliente, su actividad y su perfil de riesgo, incluyendo, cuando sea necesario, el origen de los fondos.

(x) Identificar a las personas humanas que ejercen funciones de administración y representación del cliente y a aquellas que posean facultades de disposición.

(xi) Adoptar medidas específicas a efectos de mitigar el riesgo de lavado de activos, financiación del terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva, cuando se establezca una relación o se contrate un servicio y/o producto con clientes que no han estado físicamente presentes para su identificación.

(xii) Contar con sistemas apropiados de gestión de riesgo para determinar si el cliente o el/los beneficiario/s final/es es/son una persona expuesta políticamente.

(xiii) Determinar el origen y licitud de los fondos.

(xix) Conservar, por un período mínimo de diez (10) años, en forma física o digital, todos los registros necesarios sobre las transacciones, tanto locales como internacionales, para poder cumplir rápida y satisfactoriamente con los pedidos de información efectuados por la UIF y/u otras autoridades competentes. Estos registros deben ser suficientes para permitir la reconstrucción de las transacciones individuales de manera tal que sirvan como evidencia. También deberán conservar todos los registros obtenidos a través de medidas de debida diligencia del cliente, legajos de clientes y correspondencia comercial, incluyendo los resultados de los análisis que se hayan realizado.

Si el sujeto obligado no pudiera cumplir con las obligaciones previstas en los puntos (i), (vii), (viii) e (ix) mencionados, ello deberá entenderse como impedimento para el inicio o la continuación de la relación con el cliente, sin perjuicio de que deberán realizar un análisis adicional para decidir si corresponde efectuar un reporte de operación sospechosa ante la UIF.

De acuerdo con el Anexo I de la Resolución N° 61/2023 de la UIF (que establece el mecanismo de supervisión e inspección de la UIF), tanto el BCRA como la CNV son considerados "Órganos de Contralor Específicos". En tal carácter, deben colaborar con la UIF en la evaluación del cumplimiento de los procedimientos de PLA/FT por parte de los sujetos obligados sujetos a su control. A estos fines, están facultados a supervisar, monitorear e inspeccionar dichas entidades. La denegatoria, entorpecimiento u obstrucción de las inspecciones por parte de los sujetos obligados podrá dar lugar a sanciones administrativas por parte de la UIF y a sanciones penales.

El BCRA y la CNV deben cumplir asimismo con las normas sobre PLA/FT establecidas por la UIF, incluyendo el reporte de operaciones sospechosas. A su vez, los sujetos obligados regulados por estos organismos se encuentran sujetos a las Resoluciones UIF N° 14/2023 y 78/2023, respectivamente.

Dichas normas establecen los lineamientos que dichas entidades deberán adoptar y aplicar para gestionar, de acuerdo con sus políticas, procedimientos y controles, el riesgo de ser utilizadas por terceros con objetivos criminales de lavado de activos y financiación del terrorismo.

Fundamentalmente, las mencionadas normas cambian el enfoque de cumplimiento normativo formalista por un “Enfoque Basado en Riesgos”, en base a las recomendaciones revisadas por el Grupo de Acción Financiera Internacional (el “GAFI”) en el año 2012, con el fin de asegurar que las medidas implementadas sean proporcionales a los riesgos identificados. Por tanto, los sujetos obligados deberán identificar y evaluar sus riesgos y en función de ello, adoptar medidas de administración y mitigación de los mismos, a fin de prevenir de manera más eficaz el lavado de activos y la financiación del terrorismo. Asimismo, se receptan las disposiciones de la Resolución UIF N° 4/17, estableciendo la posibilidad de llevar a cabo procedimientos de due diligence especiales respecto de clientes supervisados en el extranjero (antes denominados “inversores internacionales”) y clientes locales que sean sujetos obligados ante la UIF.

La Resolución 14/2023, que establece normas específicas para el sector financiero, entre otras cosas, prohíbe el mantenimiento de cuentas anónimas o cuentas bajo nombres ficticios, subraya la necesidad de aplicar a los clientes medidas reforzadas de diligencia debida acordes con los riesgos identificados, y prevé la posibilidad de que las instituciones financieras recurran a terceros para llevar a cabo determinadas medidas de diligencia debida.

En octubre de 2021, la UIF publicó la Resolución 112/2021 por la que se establecen determinadas medidas y procedimientos que deben observar todos los sujetos obligados para identificar a los beneficiarios finales. La Resolución, en su artículo 2, define beneficiario final en los siguientes nuevos términos: “La/s persona/s humana/s que posea/n como mínimo el diez por ciento (10%) del capital o de los derechos de voto de una persona jurídica, fideicomiso, fondo de inversión, patrimonio de afectación y/o cualquier otra estructura jurídica; y/o la/s persona/s que por otros medios ejerza/n el control último de la sociedad”. Agrega que “se entenderá como control final al ejercido, de manera directa o indirecta, por una o más personas humanas mediante una cadena de titularidad y/o a través de cualquier otro medio de control y/o cuando, por circunstancias de hecho o derecho, la/s misma/s tenga/n la potestad de conformar por sí la voluntad social para la toma de las decisiones por parte del órgano de gobierno de la persona jurídica o estructura jurídica y/o para la designación y/o remoción de integrantes del órgano de administración de las mismas.

Asimismo, “cuando no sea posible individualizar a aquella/s persona/s humana/s que revista/n la condición de Beneficiario/a Final conforme a la definición precedente, se considerará Beneficiario/a Final a la persona humana que tenga a su cargo la dirección, administración o representación de la persona jurídica, fideicomiso, fondo de inversión, o cualquier otro patrimonio de afectación y/o estructura jurídica, según corresponda. Ello, sin perjuicio de las facultades de la UIF para verificar y supervisar las causas que llevaron a la no identificación del/de la Beneficiario/a Final (...)”.

Todas las sociedades, personas jurídicas u otras entidades contractuales o estructuras jurídicas que desarrollen actividades en Argentina y/o posean bienes y/o activos ubicados y/o colocados en Argentina, deberán informar sus beneficiarios finales, a los fines de su incorporación en el registro público de beneficiarios finales. Todas las personas físicas o jurídicas que desarrollen actividades como prestadores de servicios de activos virtuales deberán informar sobre sus actividades, a los fines de su incorporación en el registro de prestadores de servicios de activos virtuales.

Decreto N° 274/2025

Con fecha 16 de abril de 2025, el Poder Ejecutivo dictó el Decreto N° 274/2025 que introdujo modificaciones a la Ley N° 25.246 de Prevención del Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo.

Como puntos salientes se destacan las siguientes modificaciones:

(i) Se dota a la UIF de competencias para requerir, recibir e intercambiar información con otras entidades públicas que desarrollen actividades de inteligencia, información o prevención, y de

colaborar y/o requerir colaboración a los órganos de la Administración Pública Nacional, del Poder Judicial de la Nación y del Ministerio Público Fiscal.

(ii) Se deroga el Decreto N° 2226/08 que permitía a la UIF intervenir como parte querellante en los procesos en los que se investigue la comisión de los delitos tipificados por la Ley N° 25.246 y modificatorias.

(iii) Se indica que a fin de mejorar la calidad de la información disponible y hacer más eficiente su intercambio, se torna oportuno que los sujetos obligados se encuentren en capacidad de intercambiar la información recabada a los fines de la debida diligencia del cliente y de la administración del riesgo, siempre que medie el consentimiento del titular de los datos y se asegure la protección de los datos personales y el deber de guardar secreto. De tal forma, se indica en el art. Artículo 21 modificado de la Ley N° 25.246 que:

Los sujetos obligados podrán intercambiar la información recabada a los fines de la debida diligencia del cliente y de la administración del riesgo de lavado de activos, financiación del terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva, siempre que medie el consentimiento del titular de los datos y se asegure la protección de los datos personales y el deber de guardar secreto, de conformidad con la normativa que dicte la UIF.

(iv) Dentro del "Régimen Sancionatorio" establecido en el Capítulo IV de la Ley Nro. 25.246 y sus modificatorias se incorpora, para las infracciones de menor riesgo, el instituto de suspensión de sumario administrativo a prueba, a fin de dotar a la UIF de mayores competencias para resolver de manera eficaz aquellas infracciones, y garantizar la reparación de la lesión ocasionada al sistema.

(v) Se establece que el mínimo de la sanción de multa (UNA (1) vez el valor total del/de los bien/es u operación/es no reportada/s) para casos de no realización de los reportes de operaciones sospechosas o a su realización fuera de los plazos y formas previstos para ello, puede generar casos donde la sanción sea desproporcionada respecto de la infracción cometida, por lo que se establece que el monto de la multa podrá verse reducido por debajo del mínimo establecido cuando la UIF considere que su cuantía no resulta acorde con los criterios de eficacia y proporcionalidad.

Resolución UIF N° 35/2026

En fecha 31 de marzo de 2026 se publicó en el Boletín Oficial la Resolución UIF N° 35/2026, mediante la cual se efectuaron algunas modificaciones respecto al intercambio de información en materia de Prevención del Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (PLA/FT/FP) entre el BCRA, la CNV, la SSN y el Instituto Nacional de Asociativismo y Economía Social (denominados Organismos de Contralor Específicos) o entre estos y los organismos que cumplan funciones similares a los mencionados en otros países (denominados Organismos Similares Extranjeros).

Resolución UIF N° 37/2026

En fecha 14 de abril de 2026, se publicó en el Boletín Oficial la Resolución UIF N° 37/2026, que sustituye los artículos 3° bis, 3° ter y 3° quáter de la Resolución UIF 50/2011. En este sentido, se establece que los Sujetos Obligados del artículo 20 de la Ley 25.246 deben adjuntar documentación respaldatoria en formato PDF a través del Sistema de Reporte de Operaciones (SRO+) al momento de inscribirse ante la UIF, quedando dicha documentación sujeta a revisión y validación, con un plazo de 15 días hábiles administrativos para subsanar observaciones. Se detalla la documentación exigida tanto para personas humanas (datos personales, copia de documento de identidad, CUIT/CUIL, constancias habilitantes, antecedentes penales, entre otros) como para personas o estructuras jurídicas (razón social, estatuto, actas de designación del órgano de administración y del Oficial de Cumplimiento, declaración jurada de beneficiarios finales, antecedentes penales de los miembros del órgano de administración, entre otros). Asimismo, se dispone que, vencido el plazo de 15 días sin que el Sujeto Obligado remita la documentación faltante, se bloqueará su inscripción en el SRO+ y podrá ser sancionado conforme el Capítulo IV de la Ley 25.246. Adicionalmente, se obliga a los Sujetos Obligados y Oficiales de Cumplimiento ya registrados a mantener actualizados sus datos de contacto dentro de los 5 días hábiles de producida cualquier modificación, y a comunicar a la UIF la entrada en

funciones de un Oficial de Cumplimiento suplente o su reemplazo en el mismo plazo, vía correo electrónico a sujetosobligados@uif.gob.ar.

f) Hechos Recientes

La Sociedad informa que no hay acontecimientos recientes más allá de los informados en este Prospecto.

Los inversores, además, podrán consultar los hechos relevantes de la Compañía accediendo a la página web de la CNV (www.argentina.gob.ar/cnv), en la sección “Empresas”.

Designación de Raghsa Real Estate LLC como “Subsidiaria No Restringida”

El 29 de mayo de 2026, mediante hecho relevante cargado en AIF bajo ID#3529733, la Sociedad informó que el Directorio resolvió aprobar la designación de Raghsa Real Estate LLC –y sus subsidiarias- como “Subsidiaria No Restringida” con respecto a las Obligaciones Negociables Clases 5 y 7.

g) Declaración por parte de expertos

No se ha incluido en el Prospecto ninguna declaración o informe atribuido a personas ajenas a RAGHSA.

h) Documentos a disposición

Los documentos relativos al Programa podrán ser consultados en la sede social de la emisora sita en Boulevard Cecilia Grierson 255, Piso 9, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en la página web institucional de la Emisora (www.raghsa.com.ar) y en la página web de la CNV (www.argentina.gob.ar/cnv), sección “Empresas – RAGHSA”.

La Emisora entregará copias de dichos documentos a los interesados que así lo soliciten, a través del siguiente contacto: Mariano Javier Vega, dirección de e-mail mvega@raghsa.com.ar, teléfono +5411 4013-5555.

La siguiente documentación publicada en la página web de la CNV (www.argentina.gob.ar/cnv), sección “Empresas - RAGHSA - Información Financiera” se considerará incorporada por referencia y parte del presente Prospecto conforme las Normas de la CNV:

- Los Estados Financieros Anuales Auditados correspondientes al 28 de febrero de 2026, al 28 de febrero de 2025 y al 29 de febrero de 2024, expresados en moneda homogénea al 28 de febrero de 2026, bajo el ID N° 3523986.

DATOS ESTADÍSTICOS Y PROGRAMA PREVISTO PARA LA OFERTA

Este resumen detalla información importante sobre este Programa. Se recomienda leer este Prospecto en su totalidad. Se recomienda también revisar el Suplemento de Prospecto correspondiente para obtener mayor información sobre la Clase o Serie de Obligaciones Negociables en particular que esté considerando comprar.

Emisora	RAGHSA Sociedad Anónima, una sociedad anónima constituida de conformidad con las leyes de Argentina.
Programa	Programa Global para la emisión de Obligaciones Negociables Simples (no convertibles en acciones).
Monto del Programa	Monto máximo en circulación en cualquier momento de hasta USD 500.000.000 o su equivalente en cualquier otra moneda o unidad de valor, determinado al momento de emitirse cada Clase y/o Serie.
Tipo y clase de Obligaciones Negociables	Las Obligaciones Negociables que se emitan dentro del Programa serán Obligaciones Negociables Simples (no convertibles en acciones) con garantía común o no y subordinadas o no, según se establezca en el Suplemento de Prospecto.
Duración del Programa	Cinco años, a contar desde el 29 de octubre de 2025 de conformidad con lo dispuesto por la Disposición de la Gerencia de Emisoras N° DI-2025-228-APN-GE#CNV de fecha 1 de diciembre de 2025 que autorizó la prórroga del plazo de vigencia del Programa, es decir hasta el 29 de octubre de 2030.
Precio, condiciones de pago y otras cuestiones vinculadas a la colocación	El precio y la forma de colocación dentro del Programa, incluidos la determinación de los lugares donde se recibirán las solicitudes de compra o suscripción, el método y la fecha límite para integrar y entregar las Obligaciones Negociables se detallarán en el Suplemento de Prospecto correspondiente. En tal sentido, las Obligaciones Negociables podrán emitirse a la par o bajo o sobre la par, es decir, con descuento de emisión o con prima. Asimismo, en el Suplemento de Prospecto correspondiente se establecerá la forma en que los resultados de la colocación de los valores negociables serán hechos públicos y, cuando corresponda, la forma y el plazo para reembolsar las sumas suscriptas en exceso por los solicitantes, que podrán o no incluir el pago de un interés.
Moneda o unidad de valor, monto e interés	La moneda o la unidad de valor (incluyendo, sin limitación, en Unidades de Vivienda reguladas por la Ley N°27.271 ("UVI") o en Unidades de Valor Adquisitivo ("UVA") reguladas por la Ley N°25.827 y el Decreto de Necesidad y Urgencia N°146/2017 del Poder Ejecutivo Nacional, y/o en toda otra unidad monetaria de valor que se determine y sea autorizada por la CNV) y el monto de la emisión dentro del Programa, la tasa, el tipo y los períodos de interés se detallarán en el Suplemento de Prospecto correspondiente. En tal sentido, podrán devengar interés a tasa fija, a tasa variable, o a una combinación de ellas, con o sin incentivo, pagaderos en una o más monedas, calculados según índices y/o fórmulas. Asimismo, el capital de las Obligaciones Negociables podría verse reflejado en unidades de valor. A su vez, los intereses podrán pagarse con Obligaciones Negociables adicionales.

Método y programa para la oferta	El período de la oferta, como así también los períodos de suscripción o compra de las Obligaciones Negociables que se emitan se establecerán en el Suplemento de Prospecto correspondiente.
Amortización	El plazo y la forma de amortización dentro del Programa se detallarán en el Suplemento de Prospecto correspondiente. En tal sentido, podrán emitirse con plazos de amortización que no sean inferiores al mínimo ni superiores al máximo que autoricen las normas aplicables a cada emisión que se disponga, con capital pagadero en una o más monedas. De conformidad con la legislación vigente, la Sociedad no emitirá en el marco del Programa obligaciones negociables de corto plazo.
Rango	Salvo que se detalle lo contrario en el respectivo Suplemento de Prospecto, las Obligaciones Negociables simples no convertibles constituirán obligaciones directas e incondicionales de RAGHSA con garantía común como cualquier otra deuda quirografaria de la Sociedad y en cuanto a la prioridad de pago, estarán en un pie de igualdad sin preferencia entre sí y con respecto a las otras obligaciones presentes y futuras con garantía común sobre su patrimonio y no subordinadas de la Sociedad, excepto en el caso de obligaciones con privilegios derivados de disposiciones de la ley aplicable que no puedan ser omitidos y a excepción de las Obligaciones Negociables que se emitan con garantía especial, fija o flotante. En el caso en que las Obligaciones Negociables se encuentren garantizadas, el rango de la garantía se fijará en el Suplemento de Prospecto correspondiente a la Clase y/o Serie particular.
Forma de emisión	La forma de emisión de las Obligaciones Negociables dentro del Programa se detallará en el Suplemento de Prospecto correspondiente. En tal sentido, el mismo se encuentra autorizado para disponer que éstas estén representadas en forma de títulos, en un certificado global o no, al portador o nominativos, endosables o no endosables, o en forma escritural, en la medida que lo autorice la legislación vigente. De conformidad con la legislación vigente en la actualidad, sólo podrán estar representadas en forma de títulos nominativos no endosables o en forma escritural. En el Suplemento de Prospecto correspondiente se informará el número de valores negociables que serán emitidos y puestos a disposición del mercado con relación a la clase y/o serie de que se trate, como así también los cupones que los títulos llevarán adheridos de corresponder.
Denominación	La Compañía emitirá Obligaciones Negociables en las denominaciones mínimas y en otras denominaciones a ser especificadas en el Suplemento de Prospecto correspondiente.
Garantía	Salvo que se detalle lo contrario en el respectivo Suplemento de Prospecto, las Obligaciones Negociables que se emitan dentro del Programa no contarán con garantía real, flotante o especial de cualquier tipo permitido por la ley aplicable. Adicionalmente, podrán ser subordinadas o no, según se establezca en el Suplemento de Prospecto.
Rescate	Los supuestos y las condiciones de rescate de las Obligaciones Negociables que se emitan dentro del Programa se detallarán en el Suplemento de Prospecto correspondiente. En tal sentido, las mismas podrán ser rescatadas a opción de la Emisora total o parcialmente en la fecha, con el aviso previo y al precio que se describa en el mencionado Suplemento de Prospecto. El Suplemento de Prospecto podrá establecer otros supuestos de rescate anticipado a opción de los tenedores.

Restricciones	La Compañía no ha registrado las Obligaciones Negociables en los términos de la Ley de Títulos Valores Estadounidense. Las Obligaciones Negociables que se emitan dentro del Programa podrán estar sujetas a restricciones a la transferencia y otras limitaciones que se detallarán en el Suplemento de Prospecto correspondiente.
Calificaciones de riesgo	El Programa no cuenta con calificación de riesgo; sin perjuicio de lo cual, según se determine en el Suplemento de Prospecto respectivo, en oportunidad de la emisión de cada Clase y/o Serie a emitir bajo el Programa, se podrá o no contar con una o más calificaciones de riesgo. En ningún caso las calificaciones de riesgo podrán ser consideradas una recomendación por parte de RAGHSA o de cualquiera de los colocadores que eventualmente se designen, para adquirir las Obligaciones Negociables.
Destino de los fondos	Los fondos provenientes de la colocación de las Obligaciones Negociables que se emitan bajo el Programa podrán ser destinados a uno o más de cualquiera de los destinos contemplados en la Ley de Obligaciones Negociables, correspondiendo al Directorio decidir específicamente la asignación que en cada caso se dará al producido, según se establezca en el Suplemento de Prospecto respectivo. Según requiere el artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables, la Compañía empleará el producido neto de la oferta y colocación de cualquier clase de obligaciones negociables emitidas en el marco del Programa para uno o más de los siguientes propósitos: inversiones en activos físicos y bienes de capital situados en el país, adquisición de fondos de comercio situados en el país, integración de capital de trabajo en el país o refinanciación de pasivos, a la integración de aportes de capital en sociedades controladas o vinculadas a la sociedad emisora, a la adquisición de participaciones sociales y/o financiamiento del giro comercial de su negocio, cuyo producido se aplique exclusivamente a los destinos antes especificados. La Compañía determinará el destino específico de los fondos de la oferta y colocación de cada Clase de Obligaciones Negociables, y lo indicará en el Suplemento de Prospecto correspondiente. Pendiente la aplicación de fondos de acuerdo con el correspondiente plan, los mismos podrán ser invertidos transitoriamente en valores negociables y otras colocaciones a plazo incluyendo, sin carácter limitativo, a instrumentos financieros de alta liquidez y alta calidad, depósitos a plazo fijo e instrumentos de money market.
Fiduciarios y/u Organizadores y/o Agentes Colocadores y /u otros Agentes	Según se establezca en el Suplemento de Prospecto correspondiente, se podrán o no designar fiduciarios y/u organizadores y/o agentes colocadores y constituir fideicomisos. Asimismo, en el Suplemento de Prospecto correspondiente se podrán o no designar otros agentes, por ejemplo, para el pago o para el registro de las Obligaciones Negociables.
Listado y Negociación	Según se establezca en el Suplemento de Prospecto correspondiente, se solicitará el listado y la negociación de las Obligaciones Negociables en los mercados de valores autorizados por la CNV del país y/u otros mercados de valores del exterior, ajustándose al efecto a las disposiciones legales y reglamentarias que se apliquen en la materia.

Ley y jurisdicción aplicables

Las cuestiones vinculadas con la capacidad de la Sociedad para crear el Programa y emitir las Obligaciones Negociables y para ofrecer y entregar las Obligaciones Negociables en la Argentina, así como los requisitos para que las Obligaciones Negociables califiquen como tales, se regirán y se interpretarán de acuerdo con la Ley de Obligaciones Negociables, la Ley General de Sociedades y demás disposiciones y reglamentaciones en Argentina que sean de aplicación en la materia y, en caso de conflicto, estarán sujetas a la jurisdicción de los tribunales ordinarios con competencia comercial en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina, salvo en este último aspecto que en el Suplemento de Prospecto correspondiente se establezca la competencia de otro tribunal, y dejando a salvo la posibilidad de los tenedores de acudir al tribunal arbitral permanente del mercado donde se listen y/o negocien las Obligaciones Negociables, de conformidad con las disposiciones del artículo 46 de la Ley de Mercado de Capitales. Todas las restantes cuestiones vinculadas a las Obligaciones Negociables que se emitan bajo el Programa podrán o no someterse a las disposiciones de la legislación extranjera que se aplicaren en la materia, como así también con relación a aquellas podrá o no establecerse la prórroga de jurisdicción.

Acción Ejecutiva

Las Obligaciones Negociables serán emitidas en el marco de la Ley de Obligaciones Negociables y constituirán “obligaciones negociables” conforme con las disposiciones de la misma y gozarán de los derechos allí establecidos. En particular, conforme con el artículo 29 de dicha ley, en el supuesto de incumplimiento por parte de la Sociedad en el pago de cualquier monto adeudado en virtud de las Obligaciones Negociables, los tenedores de las mismas podrán iniciar acciones ejecutivas ante tribunales competentes de la Argentina para reclamar el pago de los montos adeudados, y para ejecutar las garantías otorgadas por la Sociedad.

Sea que las Obligaciones Negociables fueren emitidas en forma escritural o se encuentren representadas en certificados globales, según el caso, el Agente de Registro y Pago podrá expedir comprobantes o certificados de tenencia a favor de los titulares registrales en cuestión a solicitud de éstos y éstos podrán iniciar con tales comprobantes o certificados las acciones ejecutivas mencionadas.

Retenciones fiscales; Montos adicionales

La Compañía realizará o podrá realizar o no, según se detalle en el Suplemento de Prospecto correspondiente, los pagos respecto de las Obligaciones Negociables sin retención o deducción de todo o parte de los impuestos u otras cargas públicas fijadas por cualquier jurisdicción argentina aplicable. En caso que corresponda practicar tales retenciones o deducciones en virtud de impuestos fijados por Argentina o cualquier subdivisión política o autoridad fiscal de Argentina identificada en el Suplemento de Prospecto correspondiente, la Compañía, sujeto a las excepciones que se establezcan en el Suplemento de Prospecto, pagará los montos adicionales necesarios para que los tenedores reciban el mismo monto que habrían recibido respecto de pagos en relación con las obligaciones negociables de no haberse practicado tales retenciones o deducciones.

Restricciones sobre Transferencias	La Compañía no ha registrado las Obligaciones Negociables con la <i>Securities Exchange Commission</i> (la “SEC”) en los términos de la Ley de Títulos Valores Estadounidense. Por ende, las Obligaciones Negociables a ser emitidas no podrán ser ofrecidas ni vendidas dentro de los Estados Unidos o a personas estadounidenses, salvo en virtud de una exención de los requisitos de registro de la Ley de Títulos Valores Estadounidense o en operaciones no sujetas a tales requisitos. Las Obligaciones Negociables que se emitan dentro del Programa podrán estar sujetas a restricciones a la transferencia y otras limitaciones que se detallarán en el Suplemento de Prospecto correspondiente.
Factores de Riesgo	Véase “ <i>Factores de Riesgo</i> ” en este Prospecto y en el Suplemento de Prospecto aplicable, para obtener una descripción de los principales riesgos que implica realizar una inversión en las Obligaciones Negociables.
Derechos	En el Suplemento de Prospecto respectivo, se describirán los derechos que habrán de otorgar las Obligaciones Negociables, que en cada caso se emitan dentro del Programa.
Asambleas de tenedores	de A menos que se establezca algo diferente en el Suplemento de Prospecto correspondiente, la asamblea de tenedores de Obligaciones Negociables podrá ser convocada en cualquier momento cuando el Directorio de la Sociedad o, en su defecto, la Comisión Fiscalizadora de la misma lo juzguen necesario o fuera requerida por un número de tenedores que represente por lo menos el cinco por ciento (5%) del saldo de capital de las Obligaciones Negociables para realizar, entregar o recibir cualquier autorización, instrucción, notificación, modificación, dispensa u otra acción o en general, para modificar los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables. Las asambleas de tenedores de Obligaciones Negociables se llevarán a cabo de conformidad con lo establecido en la Ley de Obligaciones Negociables, la Ley General de Sociedades, la Ley de Financiamiento Productivo, las Normas de la CNV y los requisitos establecidos por los mercados de valores autorizados por la CNV del país y/o mercado de valores del exterior en las que listen las Obligaciones Negociables. Las decisiones deberán adoptarse mediante el voto afirmativo de las mayorías que se establezcan en el Suplemento de Prospecto respectivo, teniendo en cuenta, sin embargo, que se requerirá el consentimiento de al menos el setenta y cinco por ciento (75%) (o el mayor porcentaje que disponga el Suplemento de Prospecto correspondiente) de los tenedores de las Obligaciones Negociables de la Clase y/o Serie de que se trate, presentes en persona o representadas en una asamblea de dichos tenedores que hubiera constituido quórum, para adoptar una decisión válida sobre uno o más de los siguientes asuntos, u otros que se establezcan en el respectivo Suplemento de Prospecto: (i) cambiar el vencimiento declarado del capital o de una cuota de intereses de las Obligaciones Negociables de la Clase o Serie de que se trate, (ii) reducir el monto de capital o de la tasa de interés pagaderos respecto de las Obligaciones Negociables de la Clase o Serie de que se trate, (iii) cambiar el lugar o moneda de pago de capital o intereses sobre las Obligaciones Negociables de la Clase o Serie de que se trate, y/o (iv) reducir el porcentaje del monto de capital de las Obligaciones Negociables de la Clase o Serie de que se trate en circulación necesario para: (a) modificar las Obligaciones Negociables de la Clase o Serie de que se trate, (b) prestar su consentimiento a una dispensa de un incumplimiento o

supuestos de incumplimiento bajo las Obligaciones Negociables de la Clase o Serie de que se trate, cuando sea aplicable a las Obligaciones Negociables de la Clase o Serie de que se trate, y/o (c) alcanzar las mayorías o el quórum descriptos anteriormente.

Sin perjuicio de lo anterior, la Compañía presentará ante la CNV para su correspondiente análisis previo, cualquier cambio a realizarse respecto de las Obligaciones Negociables de la Clase o Series sean estos sustanciales o no.

**Modificación de los
términos
y
condiciones**

La Compañía puede, sin necesidad del consentimiento de ningún tenedor, modificar y reformar los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables de cualquier Clase o Serie para uno o más de los siguientes fines, u otros que se establezcan en el respectivo Suplemento de Prospecto:

- i. Agregar compromisos, condiciones, disposiciones, obligaciones o restricciones en beneficio de los tenedores de las Obligaciones Negociables;
- ii. Agregar supuestos de incumplimiento en beneficio de tenedores de las Obligaciones Negociables;
- iii. Designar un sucesor del agente de registro, co-agente de registro o del agente de pago;
- iv. Subsanan cualquier ambigüedad, defecto o inconsistencia en las Obligaciones Negociables;
- v. Renunciar a cualquier derecho o facultad que le fuera conferido a la Compañía;
- vi. Acreditar la sucesión de la Compañía por otra persona y la asunción por parte de dicho sucesor de los compromisos y obligaciones de la Compañía en las Obligaciones Negociables en virtud de cualquier fusión propiamente dicha, por absorción o venta de activos;
- vii. Cumplir cualquier requisito de la CNV;
- viii. Realizar cualquier modificación que sea de naturaleza menor o técnica o para corregir o complementar alguna disposición ambigua, incompatible o defectuosa incluida en las Obligaciones Negociables o los contratos de emisión;
- ix. Garantizar las Obligaciones Negociables de cualquier clase de acuerdo con sus requisitos o de otra forma; e
- x. Introducir cualquier cambio que, en opinión de buena fe del Directorio de la Compañía, no afecte de modo sustancial y adverso el derecho de ningún tenedor de las Obligaciones Negociables.

No obstante lo anterior, y a menos que el Suplemento de Prospecto correspondiente disponga lo contrario, la obtención del consentimiento de los obligacionistas para efectuar modificaciones y reformas a las Obligaciones Negociables de una Clase y/o Serie podrá llevarse a cabo a través de cualquier otro medio fiable que garantice a los tenedores de Obligaciones Negociables de la Clase y/o Serie en cuestión acceso previo a información y les permita votar, de conformidad con el Artículo 14 de la

Ley de Obligaciones Negociables (conforme fuera modificada por el Artículo 151 de la Ley de Financiamiento Productivo) y demás reglamentaciones aplicables. Para mayor información, véase “Plan de Distribución—Asambleas de tenedores, modificaciones, dispensas” de este Prospecto.

No es necesario que los tenedores de Obligaciones Negociables de la Clase en cuestión aprueben la forma de una modificación, ampliación o dispensa que se hubiere propuesto, sino que basta con que consientan su contenido siguiendo el siguiente procedimiento:

La Emisora remitirá a cada tenedor registrado por medio fehaciente, escrito dirigido al domicilio registrado ante Caja de Valores, o cualquier otro denunciado a la Emisora, una nota (la “Solicitud de Consentimiento”) que deberá incluir (i) una descripción pormenorizada de las circunstancias del caso, (ii) en su caso, su evaluación y el modo en que dichas circunstancias afectarían a la Emisora o a las Obligaciones Negociables de la Clase en cuestión, según sea el caso, (iii) los recaudos indicados en el punto 2) siguiente a efectos de manifestar su voluntad, y (iv) la advertencia de que el silencio, transcurridos cinco (5) Días Hábiles de la recepción de la Solicitud de Consentimiento (o el plazo mayor que indique la Emisora), importará una negativa a la Solicitud de Consentimiento. Los tenedores de las Obligaciones Negociables de la Clase en cuestión deberán contestar por nota o según el método fehaciente que señale la Emisora, dentro de los 5 Días Hábiles de recibida la nota de la Emisora, o dentro del plazo mayor que la Emisora indique. La Emisora deberá verificar que exista consentimiento de la mayoría requerida, según la decisión a adoptar conforme se indique en el presente Prospecto o en el Suplemento de Prospecto, de los tenedores registrados de las Obligaciones Negociables de la Clase en cuestión a la fecha de vencimiento del plazo correspondiente, conforme a los registros de Caja de Valores.

**Colocación de las
Obligaciones
Negociables**

Las Obligaciones Negociables a ser emitidas en el marco de este Programa serán ofrecidas al público de acuerdo con la Ley de Mercado de Capitales, el Decreto N° 1023/13, las Normas de la CNV y la Ley de Obligaciones Negociables, según fueran modificadas y complementadas.

DE LA OFERTA, LISTADO Y NEGOCIACIÓN

A) Detalles de la oferta, listado y negociación

Precio de la oferta

El precio de oferta de las Obligaciones Negociables que se emitan dentro del Programa, incluidos en su caso el método de determinación de dicho precio y/o el monto de cualquier gasto que estará específicamente a cargo del suscriptor o comprador, se detallará en el Suplemento de Prospecto correspondiente.

En tal sentido, las Obligaciones Negociables podrán emitirse a la par, o bajo, o sobre la par, es decir con descuento de emisión o con prima.

B) Plan de distribución

Suscripciones en firme y/o destinatarios de la oferta

En el Suplemento de Prospecto respectivo, de corresponder, se individualizarán las personas humanas y/o jurídicas que se hubieren comprometido a suscribir en firme la emisión de Obligaciones Negociables de que se trate, y/o a garantizar el ofrecimiento; como así también, en la medida que sea conocido por la Emisora se indicará si los accionistas principales, los miembros del órgano de administración, del órgano de fiscalización y de los comités especiales que existiesen, tienen la intención de suscribir la oferta, o si cualquier persona física y/o jurídica tiene la intención de suscribir más del cinco por ciento (5%) del ofrecimiento.

De igual modo, en el Suplemento de Prospecto respectivo, de corresponder, se informará acerca de cualquier grupo de potenciales inversores a quienes se ofrecerán las Obligaciones Negociables a emitir, como así también las reservas que habrán de efectuarse para su colocación específica.

También en el Suplemento de Prospecto correspondiente, se suministrará todo tipo de información relativa al plan de distribución de las Obligaciones Negociables que se emitan, según lo exijan las normas que sean de aplicación en la materia.

Fiduciarios y/u Organizadores y/o Agentes Colocadores y/o de cualquier otro tipo

En el Suplemento de Prospecto respectivo, de corresponder, se informará acerca de la designación de fiduciarios y/u organizadores y/o agentes colocadores que se efectúe con relación a la emisión de las Obligaciones Negociables de que se trate; informándose además de la eventual constitución de fideicomisos.

De igual modo, se informará sobre cualquier otra relación significativa que pudieran tener con la Emisora las personas señaladas en el párrafo que antecede.

Listado y Negociación

Según se establezca en el Suplemento de Prospecto correspondiente, se solicitará el listado y la negociación de las Obligaciones Negociables en los mercados de valores autorizados por la CNV del país y/u otros mercados de valores del exterior, ajustándose al efecto a las disposiciones legales y reglamentarias que sean de aplicación en la materia.

C) Mercados

En el Suplemento de Prospecto respectivo, se indicará el público al cual habrán de ofrecerse las Obligaciones Negociables que se emitan en la oportunidad y de corresponder se informará acerca de las solicitudes de listado y/o negociación de las Obligaciones Negociables de que se trate, en los mercados de valores autorizados por la CNV del país y/o mercado de valores del exterior en las que listen y/o negocien las Obligaciones Negociables; informándose en su caso las fechas a partir de las cuales dichas Obligaciones Negociables listen y negocien.

D) Gastos de la emisión

En el Suplemento de Prospecto respectivo, de corresponder: (i) se informará acerca del monto total de los descuentos o comisiones acordadas entre los colocadores y la Emisora o el ofertante, así como el porcentaje que tales comisiones representan sobre el monto total de la oferta y el monto de los descuentos o comisiones por Obligación Negociable y (ii) se suministrará un estado razonable detallado de las categorías más importantes de gastos incurridos en conexión con la emisión y distribución de los valores negociables a ser cotizados u ofrecidos y por quién serán pagados dichos gastos si se tratare de alguien distinto a la Emisora.

E) Agentes pagadores

En el Suplemento de Prospecto correspondiente se designarán los agentes para el pago de las Obligaciones Negociables.

PLAN DE DISTRIBUCIÓN

Las Obligaciones Negociables serán simples (no convertibles en acciones), en el marco de la Ley de Obligaciones Negociables, sus reglamentaciones y restantes normas que sean de aplicación en la materia. Salvo que se especifique lo contrario en el Suplemento de Prospecto, las Obligaciones Negociables serán emitidas con garantía común. Las mismas serán emitidas en una o más Clases y/o Series por un monto máximo en circulación de hasta USD500.000.000 (Dólares Estadounidenses quinientos millones) o su equivalente en cualquier otra moneda y/o en toda otra unidad monetaria de valor conforme lo decida oportunamente el Directorio de la Sociedad. Los términos específicos de cada emisión de las Obligaciones Negociables, incluidos entre otros, sin carácter limitativo, la fecha, la moneda o la forma de representación del capital y el monto de la emisión, la tasa, el tipo y los períodos de interés, si los hubiere, el precio y la forma de colocación, el plazo y la forma de amortización, la forma de las Obligaciones Negociables, las condiciones de pago y/o rescate, el destino de los fondos, la determinación de la ley aplicable, la solicitud -o no- de jurisdicciones del exterior y el listado y la negociación de las Obligaciones Negociables en los mercados de valores autorizados por la CNV del país y/o mercado de valores del exterior en las que listen y se negocien las Obligaciones Negociables serán establecidos para cada una de tales emisiones en el respectivo Suplemento de Prospecto.

Emisora

RAGHSA Sociedad Anónima, una sociedad anónima constituida de conformidad con las leyes de Argentina.

Programa

Programa Global para la emisión de Obligaciones Negociables Simples (no convertibles en acciones).

Monto del Programa

Monto máximo en circulación en cualquier momento de hasta USD 500.000.000 o su equivalente en cualquier otra moneda o unidad de valor, determinado al momento de emitirse cada Clase y/o Serie, pudiendo re-emitirse las sucesivas Clases y/o Series que se amorticen. El monto máximo referido corresponde al Programa y cada Clase y/o Serie tendrá su monto máximo dentro del Programa.

Duración del Programa

El Programa tendrá una duración de cinco (5) años, a contar desde el 29 de octubre de 2025 de conformidad con lo dispuesto por la Disposición de la Gerencia de Emisoras N° DI-2025-228-APN-GE#CNV de fecha 1 de diciembre de 2025 que autorizó la prórroga del plazo de vigencia del Programa, es decir hasta el 29 de octubre de 2030.

Precio, condiciones de pago y otras cuestiones vinculadas a la colocación

El precio y la forma de colocación dentro del Programa, incluidos la determinación de los lugares donde se recibirán las solicitudes de compra o suscripción, el método y la fecha límite para integrar y entregar las Obligaciones Negociables se detallarán en el Suplemento de Prospecto correspondiente. En tal sentido, las Obligaciones Negociables podrán emitirse a la par o bajo o sobre la par, es decir, con descuento de emisión o con prima. Asimismo, en el Suplemento de Prospecto correspondiente se establecerá la forma en que los resultados de la colocación de los valores negociables serán hechos públicos y, cuando corresponda, la forma y el plazo para reembolsar las sumas suscriptas en exceso por los solicitantes, que podrán o no incluir el pago de un interés.

Moneda o unidad de valor, monto e interés

La moneda o la unidad de valor, que oportunamente determine el Directorio, (incluyendo sin limitación en UVI o en UVA, y/o en toda otra unidad monetaria de valor que se determine y sea autorizada por la CNV) y el monto de la emisión dentro del Programa, la tasa, el tipo y los períodos de interés se detallarán en el Suplemento de Prospecto correspondiente. En tal sentido, podrán devengar interés a tasa fija, a tasa variable, o a una combinación de ellas, con o sin incentivo, pagaderos en una o más monedas calculadas según índices y/o fórmulas. Asimismo, el capital de las Obligaciones Negociables

podría verse reflejado en unidades de valor. A su vez, los intereses podrán pagarse con Obligaciones Negociables adicionales.

Método y programa para la oferta

El período de la oferta, como así también los períodos de suscripción o compra de las Obligaciones Negociables que se emitan se establecerán en el Suplemento de Prospecto correspondiente.

Amortización

El plazo y la forma de amortización dentro del Programa se detallarán en el Suplemento de Prospecto correspondiente. En tal sentido, podrán emitirse con plazos de amortización que no sean inferiores al mínimo ni superiores al máximo que autoricen las normas aplicables a cada emisión que se disponga, con capital pagadero en una o más monedas. De conformidad con la legislación vigente, la Sociedad no emitirá en el marco del Programa obligaciones negociables de corto plazo.

Rango

Salvo que se detalle lo contrario en el respectivo Suplemento de Prospecto, las Obligaciones Negociables simples no convertibles constituirán obligaciones directas e incondicionales de RAGHSA con garantía común como cualquier otra deuda quirografaria de la Sociedad y en cuanto a la prioridad de pago, estarán en un pie de igualdad sin preferencia entre sí y con respecto a las otras obligaciones presentes y futuras con garantía común sobre su patrimonio y no subordinadas de la Sociedad, excepto en el caso de obligaciones con privilegios derivados de disposiciones de la ley aplicable que no puedan ser omitidos y a excepción de las Obligaciones Negociables que se emitan con garantía especial, fija o flotante. En el caso en que las Obligaciones Negociables se encuentren garantizadas, el rango de la garantía se fijará en el Suplemento de Prospecto correspondiente a la Clase y/o Serie particular.

Forma de emisión

La forma de emisión de las Obligaciones Negociables dentro del Programa se detallará en el Suplemento de Prospecto correspondiente. En tal sentido, el mismo podrá disponer que éstas estén representadas en forma de títulos, en un certificado global o no, al portador o nominativos endosables o no endosables, o en forma escritural. De conformidad con la legislación vigente, las Obligaciones Negociables sólo podrían estar representadas en forma de títulos nominativos no endosables o en forma escritural. Asimismo, en el Suplemento de Prospecto correspondiente se informará el número de valores negociables que serán emitidos y puestos a disposición del mercado con relación a la clase y/o serie de que se trate, como así también los cupones que los títulos llevarán adheridos de corresponder.

Denominación

La Compañía emitirá Obligaciones Negociables en las denominaciones a ser especificadas en el Suplemento de Prospecto correspondiente.

Garantía

Salvo que se detalle lo contrario en el respectivo Suplemento de Prospecto, las Obligaciones Negociables que se emitan dentro del Programa no contarán con garantía real, flotante o especial (incluyendo, sin limitación, garantías fiduciarias o garantizadas por un tercero) alguna. Adicionalmente, podrán ser subordinadas o no, según se establezca en el Suplemento de Prospecto.

Rescate

Los supuestos y las condiciones de rescate de las Obligaciones Negociables que se emitan dentro del Programa se detallarán en el Suplemento de Prospecto correspondiente. En tal sentido, las mismas podrán ser rescatadas a opción de la Emisora total o parcialmente en la fecha, con el aviso previo y al precio que al efecto se establezca en el mencionado Suplemento de Prospecto. El Suplemento de Prospecto podrá establecer supuestos de rescate anticipados a opción de los tenedores.

Restricciones

Las Obligaciones Negociables que se emitan dentro del Programa podrán estar sujetas a restricciones y otras limitaciones que se detallarán en el Suplemento de Prospecto correspondiente.

Calificaciones de riesgo

El Programa no cuenta con calificación de riesgo; sin perjuicio de lo cual, según se determine en el Suplemento de Prospecto respectivo, en oportunidad de la emisión de cada Clase o Serie a emitir bajo el Programa, se podrá o no contar con una o más calificaciones de riesgo. En ningún caso las calificaciones de riesgo podrán ser consideradas una recomendación por parte de RAGHSA o de cualquiera de los colocadores que eventualmente se designen, para adquirir las Obligaciones Negociables.

Destino de los fondos

Los fondos provenientes de la colocación de las Obligaciones Negociables que se emitan bajo el Programa podrán ser destinados a uno o más de cualquiera de los destinos contemplados en la Ley de Obligaciones Negociables, correspondiendo al Directorio decidir específicamente la asignación que en cada caso se dará al producido, según se establezca en el Suplemento de Prospecto respectivo. Según requiere el artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables, la Compañía empleará el producido neto de la oferta y colocación de cualquier clase de obligaciones negociables emitidas en el marco del Programa para uno o más de los siguientes propósitos: inversiones en activos físicos y bienes de capital situados en el país, adquisición de fondos de comercio situados en el país, integración de capital de trabajo en el país o refinanciación de pasivos, a la integración de aportes de capital en sociedades controladas o vinculadas a la sociedad emisora, a la adquisición de participaciones sociales y/o financiamiento del giro comercial de su negocio, cuyo producido se aplique exclusivamente a los destinos antes especificados. La Compañía determinará el destino específico de los fondos de la oferta y colocación de cada Clase y/o Serie de Obligaciones Negociables, y lo indicará en el Suplemento de Prospecto correspondiente. Pendiente la aplicación de fondos de acuerdo con el correspondiente plan, los mismos podrán ser invertidos transitoriamente en valores negociables y otras colocaciones a plazo incluyendo, sin carácter limitativo, a instrumentos financieros de alta liquidez y calidad, depósitos a plazo fijo e instrumentos de money market.

Fiduciarios y/u Organizadores y/o Agentes Colocadores y/u otros Agentes

Según se establezca en el Suplemento de Prospecto correspondiente, se podrán o no designar fiduciarios y/u organizadores y/o agentes colocadores y constituir fideicomisos. Asimismo, en el Suplemento de Prospecto correspondiente se podrán o no designar otros agentes, por ejemplo, para el pago o para el registro de las Obligaciones Negociables.

Listado y Negociación

Según se establezca en el Suplemento de Prospecto correspondiente, se solicitará el listado y la negociación de las Obligaciones Negociables en los mercados de valores autorizados por la CNV del país y/o mercado de valores del exterior en los que listen y se negocien las Obligaciones Negociables, ajustándose al efecto a las disposiciones legales y reglamentarias que se apliquen en la materia.

Ley y jurisdicción aplicables

Las cuestiones vinculadas con la capacidad de la Sociedad para crear el Programa y emitir las Obligaciones Negociables y para ofrecer y entregar las Obligaciones Negociables en la Argentina, así como los requisitos para que las Obligaciones Negociables califiquen como tales, se regirán y se interpretarán de acuerdo con la Ley de Obligaciones Negociables, la Ley General de Sociedades y demás disposiciones y reglamentaciones en Argentina que sean de aplicación en la materia y, en caso de conflicto, estarán sujetas a la jurisdicción de los tribunales ordinarios con competencia comercial en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina, salvo en este último aspecto que en el Suplemento de Prospecto correspondiente se establezca la competencia de otro tribunal, y dejando a salvo la posibilidad de los tenedores de acudir al tribunal arbitral permanente del mercado donde se listen y/o negocien las Obligaciones Negociables, de conformidad con las disposiciones del artículo 46 de la Ley de Mercado de Capitales. Todas las restantes cuestiones vinculadas a las Obligaciones Negociables

que se emitan bajo el Programa podrán o no someterse a las disposiciones de la legislación extranjera que se aplicaren en la materia, como así también con relación a aquellas podrá o no establecerse la prórroga de jurisdicción.

Acción Ejecutiva

Las Obligaciones Negociables serán emitidas en el marco de la Ley de Obligaciones Negociables y constituirán “obligaciones negociables” conforme con las disposiciones de la misma y gozarán de los derechos allí establecidos. En particular, conforme con el artículo 29 de dicha ley, en el supuesto de incumplimiento por parte de la Sociedad en el pago de cualquier monto adeudado en virtud de las Obligaciones Negociables, los tenedores de las mismas podrán iniciar acciones ejecutivas ante tribunales competentes de la Argentina para reclamar el pago de los montos adeudados, y para ejecutar las garantías otorgadas, por la Sociedad.

Sea que las Obligaciones Negociables fueren emitidas en forma escritural o se encuentren representadas en certificados globales, según el caso, el Agente de Registro y Pago podrá expedir comprobantes o certificados de tenencia a favor de los titulares registrales en cuestión a solicitud de éstos y éstos podrán iniciar con tales comprobantes o certificados las acciones ejecutivas mencionadas.

Retenciones fiscales; Montos adicionales

La Compañía podrá realizar o no, según se detalle en el Suplemento de Prospecto correspondiente, los pagos respecto de las Obligaciones Negociables sin retención o deducción de todo o parte de los impuestos u otras cargas públicas fijadas por cualquier jurisdicción argentina aplicable. En caso que corresponda practicar tales retenciones o deducciones en virtud de impuestos fijados por Argentina o cualquier subdivisión política o autoridad fiscal de Argentina identificada en el Suplemento de Prospecto correspondiente, la Compañía, sujeto a las excepciones que se establezcan en el Suplemento de Prospecto, pagará los montos adicionales necesarios para que los tenedores reciban el mismo monto que habrían recibido respecto de pagos en relación con las obligaciones negociables de no haberse practicado tales retenciones o deducciones.

Restricciones sobre Transferencias

La Compañía no ha registrado las Obligaciones Negociables con la SEC en los términos de la Ley de Títulos Valores Estadounidense. Por ende, las Obligaciones Negociables a ser emitidas no podrán ser ofrecidas ni vendidas dentro de los Estados Unidos o a personas estadounidenses, salvo en virtud de una exención de los requisitos de registro de la Ley de Títulos Valores Estadounidense o en operaciones no sujetas a tales requisitos. Las Obligaciones Negociables que se emitan dentro del Programa podrán estar sujetas a restricciones a la transferencia y otras limitaciones que se detallarán en el Suplemento de Prospecto correspondiente.

Factores de Riesgo

Véase la sección “*Factores de Riesgo*” en este Prospecto y en el Suplemento de Prospecto aplicable, para obtener una descripción de los principales riesgos que implica realizar una inversión en las Obligaciones Negociables.

Listado y Negociación de las Obligaciones Negociables

Las Obligaciones Negociables a ser emitidas en el marco de este Programa serán ofrecidas al público de acuerdo con las Normas de la CNV. El listado y negociación de las Obligaciones Negociables en Argentina tendrá lugar de acuerdo con las disposiciones establecidas en la Ley de Obligaciones Negociables y las Normas de la CNV, a través de los siguientes actos, entre otros: (i) la publicación de un resumen de los términos y condiciones de este Prospecto y el Suplemento de Prospecto aplicable en el Boletín de Bolsas y Mercados Argentinos S.A. y en los sistemas de información dispuestos por los mercados en que vaya a listarse y/o negociarse y en un diario de amplia circulación en Argentina; (ii) la distribución de este Prospecto y el Suplemento de Prospecto aplicable al público; (iii) road shows

para potenciales inversores; y (iv) conferencias telefónicas con potenciales inversores. Los Suplementos de Prospecto detallarán los esfuerzos de colocación que se realizarán.

Tipo y clase de las Obligaciones Negociables

Las Obligaciones Negociables que se emitan dentro del Programa serán obligaciones negociables simples (no convertibles en acciones) con garantía común salvo que se establezca lo contrario en el Suplemento de Prospecto.

Según se establezca en el Suplemento de Prospecto respectivo, las Obligaciones Negociables podrán estar representadas en forma de títulos, en un certificado global o no, al portador o nominativas endosables o no endosables, o en forma escritural, en todos los casos si la legislación vigente que fuera aplicable así lo permita.

De conformidad con la legislación vigente en la actualidad, las Obligaciones Negociables que se emitan sólo podrían estar representadas en forma de títulos nominativos no endosables o en forma escritural. Asimismo, en el Suplemento de Prospecto correspondiente, se informará el número de valores negociables que serán emitidos y puestos a disposición del mercado con relación a la Clase y/o Serie de que se trate, como así también los cupones que los títulos llevarán adheridos de corresponder.

Derechos

En el Suplemento de Prospecto respectivo, se describirán los derechos que habrán de otorgar las Obligaciones Negociables, que en cada caso se emitan dentro del Programa.

Asambleas de tenedores, modificaciones, dispensas

La Compañía puede, sin necesidad del consentimiento de ningún tenedor, modificar y reformar los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables para uno o más de los siguientes fines, u otros que se establezcan en el respectivo Suplemento de Prospecto:

- i. Agregar compromisos, condiciones, disposiciones, obligaciones o restricciones en beneficio de los tenedores de las Obligaciones Negociables;
- ii. Agregar supuestos de incumplimiento en beneficio de tenedores de las Obligaciones Negociables;
- iii. Designar un sucesor del agente de registro, co-agente de registro o del agente de pago;
- iv. Subsanan cualquier ambigüedad, defecto o inconsistencia en las Obligaciones Negociables;
- v. Renunciar a cualquier derecho o facultad que le fuera conferido a la Compañía;
- vi. Acreditar la sucesión de la Compañía por otra persona y la asunción por parte de dicho sucesor de los compromisos y obligaciones de la Compañía en las Obligaciones Negociables en virtud de cualquier fusión propiamente dicha, por absorción o venta de activos;
- vii. Cumplir cualquier requisito de la CNV;
- viii. Realizar cualquier modificación que sea de naturaleza menor o técnica o para corregir o complementar alguna disposición ambigua, incompatible o defectuosa incluida en las Obligaciones Negociables o los contratos de emisión;
- ix. Garantizar las Obligaciones Negociables de cualquier clase de acuerdo con sus requisitos o de otra forma; e
- x. Introducir cualquier cambio que, en opinión de buena fe del Directorio de la Compañía, no afecte de modo sustancial y adverso el derecho de ningún tenedor de las Obligaciones Negociables.

Sin perjuicio de lo anterior, y de manera previa a su realización, la Compañía presentará dichas modificaciones a la CNV para su correspondiente análisis.

La asamblea de tenedores de Obligaciones Negociables podrá ser convocada en cualquier momento cuando el Directorio de la Sociedad o, en su defecto, la Comisión Fiscalizadora de la misma lo juzguen necesario o fuera requerida por un número de tenedores que represente por lo menos el cinco por ciento (5%) del saldo de capital de las Obligaciones Negociables para realizar, entregar o recibir cualquier autorización, instrucción, notificación, modificación, dispensa u otra acción o, en general, para modificar los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables. Las asambleas de tenedores de Obligaciones Negociables se llevarán a cabo de conformidad con lo establecido en la Ley de Obligaciones Negociables, la Ley de Financiamiento Productivo, la Ley General de Sociedades, las Normas de la CNV y los requisitos establecidos por los mercados de valores autorizados por la CNV del país y/o mercado de valores del exterior en las que listen las Obligaciones Negociables. Las asambleas se celebrarán en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, pudiendo celebrarse simultáneamente en otras jurisdicciones o países mediante medios de telecomunicaciones que permitan a los participantes escucharse y hablar entre sí. En cualquier caso, las asambleas deberán celebrarse en la hora y el lugar que la Sociedad determine. La Sociedad, a su costo, deberá convocar a cada asamblea de tenedores en forma separada, estableciendo la hora y el lugar de dicha asamblea y el orden del día de la misma con las anticipaciones mínimas y máximas a la fecha fijada para dicha asamblea según establezca el Suplemento de Prospecto respectivo, de conformidad con las normas de aplicación en la materia. En el supuesto de que la convocatoria sea efectuada a pedido de tenedores de Obligaciones Negociables que representen al menos el cinco por ciento (5%) del monto de emisión, tal petición deberá indicar los temas a tratar y la asamblea deberá convocarse dentro de los cuarenta (40) días de recibida la solicitud. Dicha convocatoria deberá ser publicada durante cinco (5) días hábiles consecutivos en el Boletín Oficial de la República Argentina y/o en el Boletín Oficial de la jurisdicción que resulte aplicable y en un diario de amplia circulación general en la Argentina. Si fracasa la primera convocatoria, deberá convocarse a asamblea en segunda convocatoria mediante publicaciones que se harán por tres (3) días hábiles con ocho (8) días hábiles de anticipación como mínimo y dicha Asamblea deberá celebrarse dentro de los treinta (30) días siguientes a la primera. La Asamblea podrá celebrarse de manera virtual y remota en la medida que así lo permita la normativa aplicable.

Todo tenedor de Obligaciones Negociables de la Clase o Serie de que se trate podrá asistir a una asamblea en persona o a través de apoderado. Los directores, funcionarios, gerentes, miembros de la Comisión Fiscalizadora y empleados de la Sociedad no podrán ser designados como apoderados. Los tenedores que tengan la intención de asistir a una asamblea deberán notificar tal intención al agente de registro, como mínimo, tres (3) días hábiles antes de la fecha de dicha asamblea.

Las decisiones deberán adoptarse mediante el voto afirmativo de las mayorías que se establezcan en el Suplemento de Prospecto respectivo, teniendo en cuenta, sin embargo, que se requerirá el consentimiento del setenta y cinco por ciento (75%) (o el mayor porcentaje que disponga el Suplemento de Prospecto correspondiente) de los tenedores de las Obligaciones Negociables de la Clase y/o Serie de que se trate, presentes en persona o representados en una asamblea de dichos tenedores que hubiera constituido quórum, para adoptar una decisión válida sobre uno o más de los siguientes asuntos u otros que se establezcan en el respectivo Suplemento de Prospecto: (i) cambiar el vencimiento declarado del capital o de una cuota de intereses de las Obligaciones Negociables de la Clase o Serie de que se trate, (ii) reducir el monto de capital o de la tasa de interés pagaderos respecto de las Obligaciones Negociables de la Clase o Serie de que se trate, (iii) cambiar el lugar o moneda de pago de capital o intereses sobre las Obligaciones Negociables de la Clase o Serie de que se trate, y/o (iv) reducir el porcentaje del monto de capital de las Obligaciones Negociables de la Clase o Serie de que se trate en circulación necesario para: (a) modificar las Obligaciones Negociables de la Clase o Serie de que se trate, (b) prestar su consentimiento a una dispensa de un incumplimiento o supuestos de incumplimiento bajo las Obligaciones Negociables de la Clase o Serie de que se trate, cuando sea aplicable a las Obligaciones Negociables de la Clase o Serie de que se trate, y/o (c) alcanzar las mayorías o el quórum descriptos anteriormente.

En el Suplemento de Prospecto respectivo se fijará el quórum requerido en cualquier asamblea convocada, tanto en primera como en segunda convocatoria, para aprobar una resolución. Las

modificaciones, reformas y dispensas de los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables de la Clase o Serie de que se trate, que adopte la asamblea, serán concluyentes y vinculantes para todos los tenedores o todos los tenedores de Obligaciones Negociables de la Clase o Serie de que se trate, ya sea que hubieran o no prestado su consentimiento o estuvieran o no presentes en cualquier asamblea.

Las asambleas de tenedores de Obligaciones Negociables de la Clase o Serie de que se trate se regirán por las disposiciones de la Ley de Obligaciones Negociables, la Ley de Financiamiento Productivo y por la Ley General de Sociedades, en todo lo que no hubiera sido expresamente previsto en el presente y/o en el Suplemento de Prospecto respectivo.

Salvo que se establezca lo contrario en el respectivo Suplemento de Prospecto, las resoluciones de las asambleas de tenedores de Obligaciones Negociables de la Clase o Serie de que se trate que introduzcan cambios sustanciales a las condiciones de emisión de las Obligaciones Negociables de la Clase o Serie de que se trate, deberán ser adoptadas por el setenta y cinco por ciento (75%) (o el mayor porcentaje que disponga el Suplemento de Prospecto correspondiente) de los tenedores de las Obligaciones Negociables de la Clase y/o Serie de que se trate.

No obstante lo anterior, y a menos que el Suplemento de Prospecto correspondiente disponga lo contrario, la obtención del consentimiento de los obligacionistas para efectuar modificaciones y reformas a las Obligaciones Negociables de una Clase y/o Serie podrá llevarse a cabo a través de cualquier otro medio fiable que garantice a los tenedores de Obligaciones Negociables de la Clase y/o Serie en cuestión acceso previo a información y les permita votar, de conformidad con el Artículo 14 de la Ley de Obligaciones Negociables (conforme fuera modificada por el Artículo 151 de la Ley de Financiamiento Productivo) y demás reglamentaciones aplicables.

No es necesario que los tenedores de Obligaciones Negociables de la Clase en cuestión aprueben la forma de una modificación, ampliación o dispensa que se hubiere propuesto, sino que basta con que consientan su contenido siguiendo el siguiente procedimiento:

La Emisora remitirá a cada tenedor registrado por medio fehaciente, escrito dirigido al domicilio registrado ante Caja de Valores, o cualquier otro denunciado a la Emisora, una Solicitud de Consentimiento que deberá incluir (i) una descripción pormenorizada de las circunstancias del caso, (ii) en su caso, su evaluación y el modo en que dichas circunstancias afectarían a la Emisora o a las Obligaciones Negociables de la Clase en cuestión, según sea el caso, (iii) los recaudos indicados en el punto 2) siguiente a efectos de manifestar su voluntad, y (iv) la advertencia de que el silencio, transcurridos cinco (5) Días Hábiles de la recepción de la Solicitud de Consentimiento (o el plazo mayor que indique la Emisora), importará una negativa a la Solicitud de Consentimiento.

Los tenedores de las Obligaciones Negociables de la Clase en cuestión deberán contestar por nota o según el método fehaciente que señale la Emisora, dentro de los cinco (5) Días Hábiles de recibida la nota de la Emisora, o dentro del plazo mayor que la Emisora indique. La Emisora deberá verificar que exista consentimiento de la mayoría requerida, según la decisión a adoptar conforme se indique en el presente Prospecto o en el Suplemento de Prospecto, de los tenedores registrados de las Obligaciones Negociables de la Clase en cuestión a la fecha de vencimiento del plazo correspondiente, conforme a los registros de Caja de Valores.

EMISORA

RAGHSA Sociedad Anónima
Cecilia Grierson 255, Piso 9º
(C1107BHA) Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Argentina

ASESORES LEGALES DE LA EMISORA

Bruchou & Funes de Rioja
Ing. Butty 275, Piso 12
(C1001AFA) Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Argentina

AUDITORES DE LA EMISORA

Deloitte & Co. S.A.
Della Paolera 26, piso 4
(C1001ADA) Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Argentina



RAGHSA S.A.
Mariano Vega
Director