

RAGHSA

WWW.RAGHSA.COM

Presentación Corporativa

Ejercicio Fiscal 2027

Q1 - Finalizado 31 de mayo de 2026



Representantes de la Dirección



EDGARDO KHAFIF | Presidente y CEO

El Sr. Khafif ha sido Director de Mercados de Capital desde 1999 y miembro del Directorio desde 1999. Desde 2023 es Presidente y CEO.

Trabajó en Arnhold and S. Bleichroeder como Gerente de Portfolio de First Eagle Emerging Market Debt Fund de 2004 a 2010; Leucadia National Corporation (actualmente Jefferies Financial Group) como asistente del Presidente Joseph Steinberg entre 1993 y 1996, y trabajo en el Republic National Bank en el Departamento de Divisas en los años 1990 y 1991. Tiene una Maestría en Administración de Empresas de la Universidad Wharton de Pensilvania y una Licenciatura en Economía de la Universidad de Boston.



MARIANO VEGA | Director Financiero (CFO)

El Sr. Vega es Director Financiero de la Compañía desde 2020 y miembro del Directorio desde 2017.

Se incorporó a RaghSA en 2004 como Gerente Administrativo.

Es Contador Público, egresado de la Universidad Argentina de la Empresa (UADE).



Agenda

- 01 La Compañía**
Nuestra historia · Aspectos destacados
- 02 Portafolio**
Argentina · Estados Unidos · Locatarios
- 03 Perspectiva de Crecimiento**
Reserva de tierras · Pipeline de crecimiento
- 04 Perfil**
Activos · Perfil de Vencimiento de Deuda
- 05 Desempeño Financiero**
Ingresos · EBITDA

01

La Compañía

La Compañía

Raghsa es una compañía dedicada al desarrollo de edificios corporativos AAA para la renta, de torres residenciales premium bajo la marca Le Parc y a la administración de inmuebles de alta gama. Todos sus emprendimientos se caracterizan por la calidad, el diseño, la tecnología de vanguardia y la seguridad.

"Raghsa nació en un viaje en 1982, con ruta de Buenos Aires a New York. En la charla de avión, el Gerente para Latinoamérica de Hoteles Intercontinental me hizo saber que tenían a la venta un terreno excepcional, frente a Plaza San Martín. En ese momento supe que sería mío. Así nació Red Argentina de Grandes Hoteles SA, pasando a ser ese nuestro nombre actual: Raghsa S.A.

Durante 40 años formé un gran equipo de trabajo al que infundí la filosofía de honestidad, trabajo y planificación a largo plazo. Valores que nos han llevado a ser hoy una de las compañías líderes en el mercado de alquiler de oficinas corporativas clase A en Buenos Aires y torres residenciales premium.

Raghsa ha sido posible gracias al gran trabajo de nuestros profesionales, al apoyo de nuestros contratistas, proveedores, entidades financieras y por sobre todo gracias a nuestros clientes."



Moisés Khafif
Fundador

Nuestra Historia

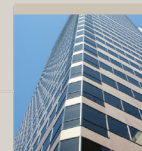
- Desarrollo de residencias - Vendido
- Residencias en Alquiler
- Desarrollo de Oficinas - Vendido
- Cartera Actual de Oficinas

32 800 m²

1989

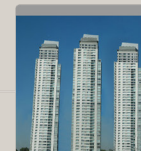
Edificio Plaza
San Martín66 700 m²

1994

Le Parc
Residential Tower48 000 m²

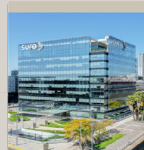
2001

344 San Martín

100 000 m²

2008

Le Parc Madero

28 300 m²

2016

Madero Riverside

53 270 m²

2014

955 Belgrano Office

79 600 m²

2010

Le Parc Alcorta

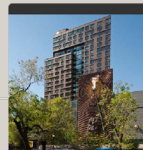
64 873 m²

2010

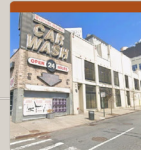
Madero Office

101 849 m²

2020

Centro Empresarial
Libertador19 352 m²

2020

One Union
Square South2322 m²*

2024

639 West
46th Street47 228 m²

2024

Centro Empresarial
Núñez16 030 m²*

2025

512 West
22nd Street

Aspectos Destacados de la Compañía



La Empresa

Raghsa es una plataforma inmobiliaria de capital abierto e integrada verticalmente, que cotiza en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires (Ticker: RAGH). En Argentina somos el principal propietario-desarrollador institucional de oficinas AAA, con aproximadamente el 7% de participación en el mercado premium de Buenos Aires. En Estados Unidos poseemos y operamos un portafolio de activos de calidad institucional que hoy representa ~49% del negocio. Elegida Mejor Empresa de Real Estate en los Premios Fortuna 2025.



El Portafolio

Aproximadamente 152 034 m² distribuidos en dos plataformas: edificios de oficinas AAA en Buenos Aires y activos de calidad institucional en Estados Unidos liderados por One Union Square South, nuestra emblemática torre residencial en Nueva York. La ocupación está anclada por multinacionales Fortune 500 y Global 500 bajo contratos de alquiler de largo plazo indexados al dólar. Casi todos los edificios del portafolio cuentan con certificación LEED y/o WELL, y Raghsa fue el primer desarrollador en traer la certificación LEED a la Argentina.



Integración Vertical

RAGHSA es un grupo integrado verticalmente. Adquirimos terrenos, diseñamos edificios en colaboración con destacados estudios de arquitectura y consultores externos, desarrollamos propiedades con subcontratistas y participamos activamente en la comercialización y administración de las propiedades. También adquirimos propiedades ya desarrolladas, que mejoramos y gestionamos con nuestros equipos internos de construcción y administración de activos.



La Visión

Consolidar nuestra posición como desarrollador y operador líder de oficinas AAA en Buenos Aires. En Nueva York, seguir creciendo de manera oportunista en distintas clases de activos — oficinas, residencial y cualquier situación en la que la dinámica de precios u oferta genere valor duradero.

R

02

Portafolio

Altas Tasas de Ocupación

Portafolio Actual en Argentina — Ingresos por Activo Q1 2027

RAGHSA

Comercial



MADERO OFFICE

Finalizado: 2010
Sup. rentable: 1127 m² (un piso)
Ocupación: 100%
Ingresos Q1-FY27: U\$S 0,1 M
WALT: 2,2 años



955 BELGRANO OFFICE

Finalizado: 2014
Sup. rentable: 30 506 m²
Ocupación: 95%
Ingresos Q1-FY27: U\$S 1,9 M
WALT: 3,5 años



CENTRO EMPRESARIAL LIBERTADOR

Finalizado: 2020
Sup. rentable: 60 222 m²
Ocupación: 100%
Ingresos Q1-FY27: U\$S 5,7 M
WALT: 3,5 años



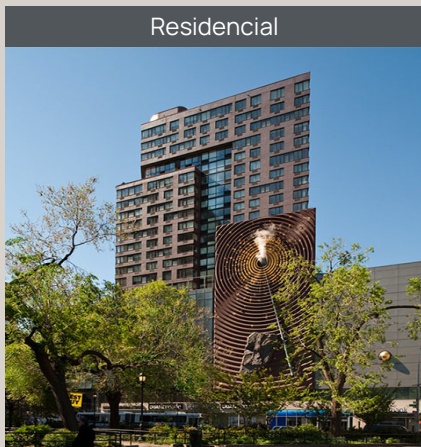
CENTRO EMPRESARIAL NUÑEZ

Finalizado: 2024
Sup. rentable: 25 561 m²
Ocupación: 100%
Ingresos Q1-FY27: U\$S 2,3 M
WALT: 9,3 años

Altas Tasas de Ocupación

Portafolio Actual en EE. UU. — Ingresos por Activo Q1 2027

Residencial



ONE UNION SQUARE SOUTH

Finalizado: 1998

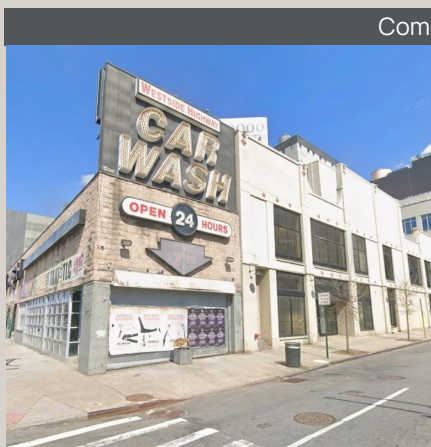
Sup. rentable: 16 165 m²

Adquirido: 2020

Ocupación: 100%

Ingresos Q1-FY27: U\$S 4,1 M

Comercial



639 WEST 46TH STREET

Finalizado: 1940

Sup. rentable: 2322 m²

Adquirido: 2024

Ocupación: 100%

Ingresos Q1-FY27: U\$S 0,4 M

WALT: 3,6 años



512 WEST 22ND STREET

Finalizado: 2019

Sup. rentable: 16 030 m²

Adquirido: 2025

Ocupación: 100%

Ingresos Q1-FY27: U\$S 5,3 M

WALT: 5,2 años

Locatarios de Primera Línea

Argentina



Amazon Web Services | American Express | Cervecera y Malteria Quilmes | Chevron | CienA | Fravega | GSK | HIT | HP | JP Morgan | L'Oréal | Lenovo | Meta | National Shipping | NCR | PedidosYa | Raizen | Schneider Electric | Servier | Syneos | Takeda | TGN | WEG

Estados Unidos



Capricorn Investment Group | Catalio Capital Management | Galeria Nara Roesler | Genius Sports Media, Inc. | Harper's Chelsea LLC | Humble Management, LLC | Kenneth Cole Production, Inc. | Next Jump, Inc. | Nucleus Advisors, LLC | Omniva | Pilot Fiber NY | Relevent Sports, LLC | Sumeru Equity Partners, LP | Ride Joco

R

03

Perspectiva de
Crecimiento

Pipeline y Reserva de Tierras – Corredor Libertador

Dos terrenos adquiridos FY2025-FY2026 · expansión sustancial del portafolio en Argentina

Av. Libertador 7172

Precio de Adquisición	U\$S 33,5 M
Superficie Máxima Edificable	~50 000 m²
Estado Actual	Planos en desarrollo
Próximos hitos	Inicio de obra: 2026
Tesis Estratégica	Sinergia con CEL y CEN



COMBINADO

Av. Libertador 7055

Precio de Adquisición	U\$S 73,0 M
Superficie Máxima Edificable	~75 500 m²
Estado Actual	Etapas de planificación
Próximos hitos	Flexibilidad estratégica de mediano plazo
Tesis Estratégica	Consolida el hub corporativo de Libertador



U\$S 106,5 M invertidos.

Las imágenes, renders, planos, dimensiones y especificaciones aquí presentadas tienen carácter meramente ilustrativo del desarrollo propuesto y están sujetas a cambios sin previo aviso. Reflejan diseños conceptuales preliminares y no deben considerarse representaciones definitivas del proyecto terminado. El desarrollo está sujeto a la obtención de todas las aprobaciones y permisos aplicables. El diseño final, las especificaciones, dimensiones, materiales, terminaciones, amenidades y características se registrarán exclusivamente por la documentación final de obra y los acuerdos legales celebrados. Diseño conceptual y renders por MRAYA, AFT ARQUITECTOS.

Oportunidad para un Hub Logístico en NYC

Ubicación

12th Avenue y West 46th Street, Ciudad de Nueva York (2 terrenos)

Dimensiones del Lote

150 ft x 100 ft (45,72 m x 30,48 m)

Superficie del Lote

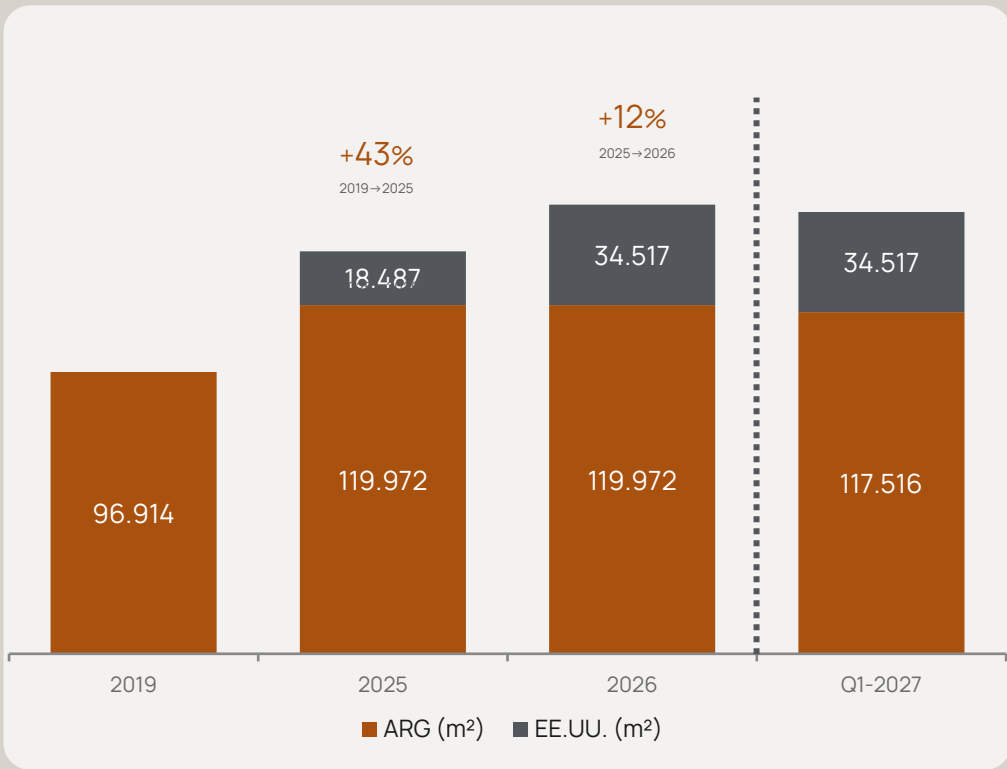
15 000 sq ft (1400 m²)

Superficie Máxima Edificable 75 000 sq ft (7000 m²)



Las imágenes, renders, planos, dimensiones y especificaciones aquí presentadas tienen carácter meramente ilustrativo del desarrollo propuesto y están sujetas a cambios sin previo aviso. Reflejan diseños conceptuales preliminares y no deben considerarse representaciones definitivas del proyecto terminado. El desarrollo está sujeto a la obtención de todas las aprobaciones y permisos aplicables. El diseño final, las especificaciones, dimensiones, materiales, terminaciones, amenities y características se registrarán exclusivamente por la documentación final de obra y los acuerdos legales celebrados. Diseño conceptual y renders.

Fuerte Crecimiento en Superficie Alquilable



Proyecto	Ubicación	Estado
Av. Del Libertador 7172	Núñez, CABA	Terreno adquirido
Av. Del Libertador 7055	Núñez, CABA	Terreno adquirido

Av. Del Libertador 7172: U\$S 33,5 M

Av. Del Libertador 7055: U\$S 73,0 M

Inversión total en terrenos: U\$S 106,5 M

R

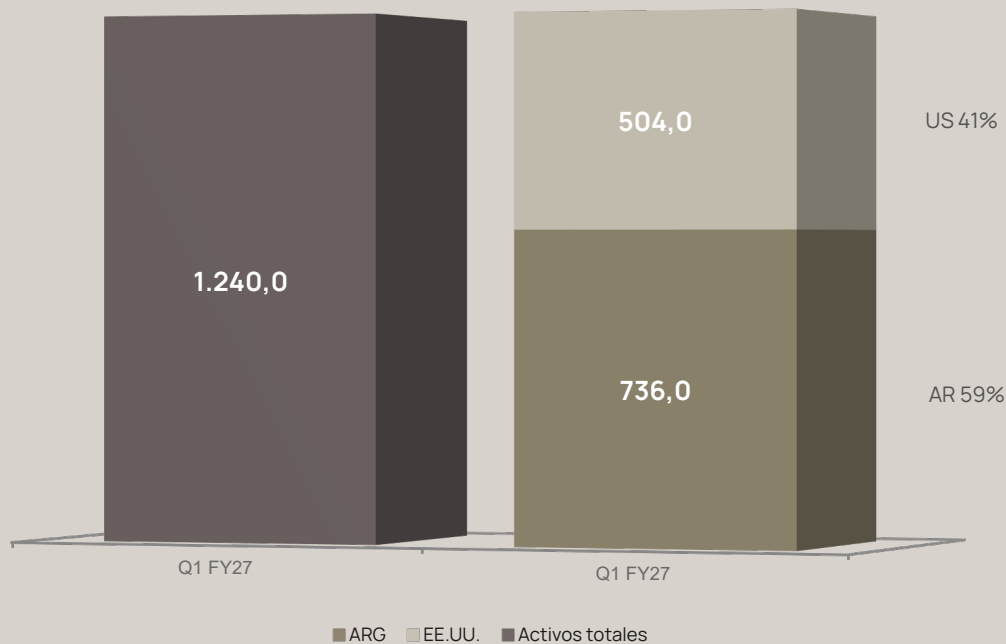
04 Perfil

Balance General

Estructura Financiera Sólida

RAGHSA

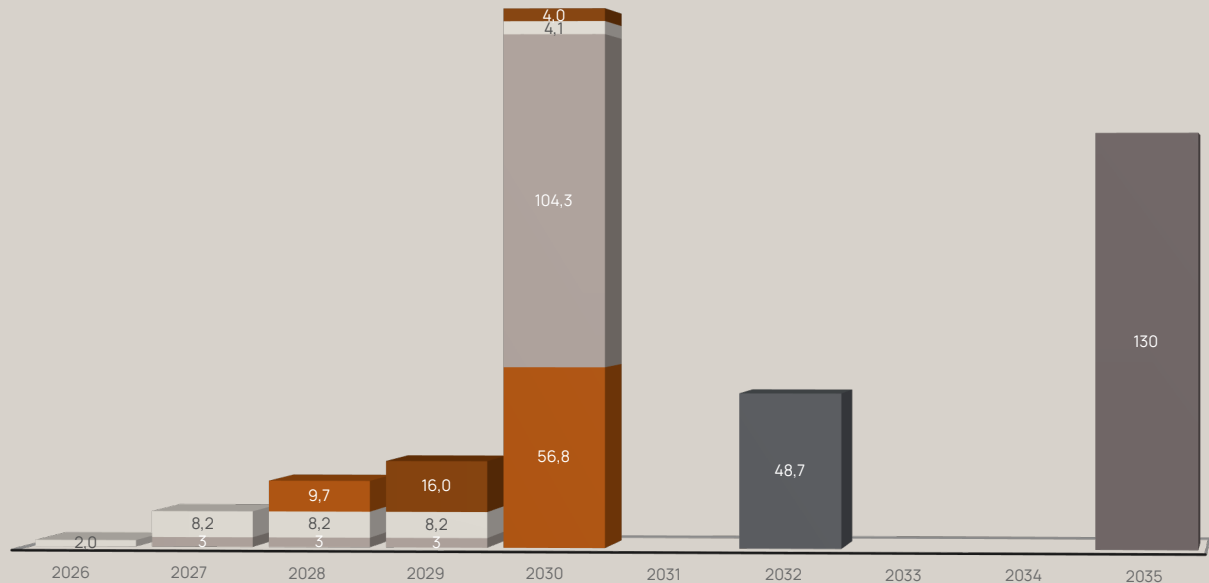
Activos Totales (millones de USD)



Perfil de Vencimiento de Deuda

Q1 FY27

RAGHSA



Clase	Saldo (U\$S)
ON Clase 5 – 8,25% - Abr-2030	56 777 276
ON Clase 7 – 8,50% - Dic-2032	48 705 263
Total Obligaciones Negociables	105 482 539
Hipoteca 1U\$S – 2,64% - Feb-2030	113 333 860
Hipoteca 512 – 6,64% - Feb-2035	130 000 000
Hipoteca Libertador 7055 – 6,50% - Abr-2030	30 750 000
Total Hipotecas	274 083 860
Préstamo Bancario – 8,50% - Ene-2030	20 000 000
Préstamo Bancario – 7,66% *- May-2028	9 700 000
Total Préstamos Bancarios	29 700 000
Deuda Financiera Total	409 266 399

*Tasa Term SOFR ~ 3,66% + 4,00%



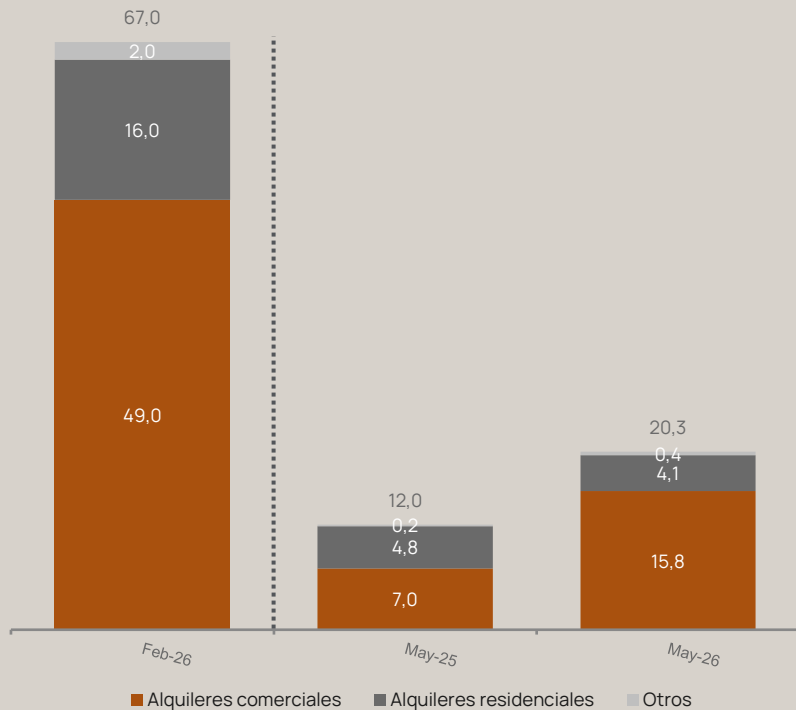
05

Desempeño
Financiero

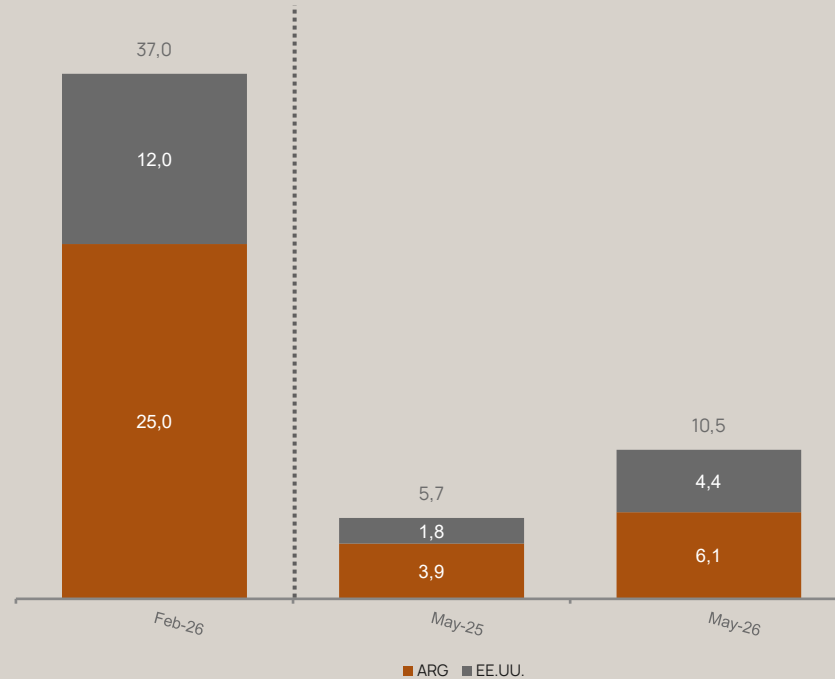
Desempeño Financiero

RAGHSA

Ingresos (U\$S millones)



EBITDA (U\$S millones)



Gracias



EDGARDO KHAFIF

PRESIDENTE Y CEO

edgard.khafif@raghsa.com

Tel: +212-588-8885



MARIANO VEGA

DIRECTOR FINANCIERO (CFO)

mariano.vega@raghsa.com

Tel: +54 11 4013-5555

Aviso Legal

Esta presentación ha sido preparada por RAGHSA S.A. (la «Compañía») y se le entrega exclusivamente con fines informativos y como material de oferta, en su totalidad o en parte. Cualquier oferta de valores se realizará únicamente mediante un memorándum de oferta de canje y un prospecto y suplemento de prospecto en idioma español (los «Documentos de Oferta»), que estarán disponibles públicamente y contendrán una descripción de los términos sustanciales relativos a dichos valores, así como información detallada sobre la Compañía. Este material debe leerse junto con los estados financieros y los Documentos de Oferta.

No deberá basarse exclusivamente en la información incluida en esta presentación para un análisis completo o exhaustivo de la situación financiera o de las operaciones de la Compañía. La información aquí contenida debe considerarse en el contexto de las circunstancias vigentes al momento de su elaboración y no será actualizada para reflejar hechos posteriores contenidos en el prospecto, el suplemento de prospecto y/o el memorándum informativo, según corresponda.

Ciertas declaraciones aquí contenidas pueden incluir o constituir declaraciones prospectivas (forward-looking), que involucran riesgos conocidos y desconocidos, incertidumbres y otros factores, muchos de ellos fuera de nuestro control, que podrían hacer que los resultados, el desempeño o los logros reales de la Compañía difieran sustancialmente de los aquí expresados, y no puede garantizarse que los resultados y hechos aquí contemplados efectivamente ocurran, dado que dichas declaraciones prospectivas se basan intrínsecamente en numerosos hechos y supuestos relativos a nuestras estrategias de negocio presentes y futuras, nuestros ingresos y apalancamiento, y el entorno en el que operamos, y por lo tanto no constituyen una garantía de desempeño futuro. La Compañía renuncia expresamente a cualquier obligación de actualizar dichas declaraciones prospectivas, que son válidas únicamente a la fecha en que se realizan.

Esta presentación no constituye una oferta de venta de valores ni una solicitud de oferta para comprar o suscribir valores en ninguna jurisdicción donde dicha oferta o venta no esté permitida, y ninguna parte de la misma deberá tomarse como base en relación con ningún contrato, compromiso o decisión de inversión vinculada a ella.

Ciertos datos del material que sigue fueron obtenidos de diversas fuentes externas. Si bien se considera que dichas fuentes son confiables, la información aquí contenida no ha sido verificada de forma independiente. En consecuencia, la Compañía no formula manifestación ni garantía alguna, expresa o implícita, sobre la exactitud o integridad de esos datos, los cuales involucran riesgos e incertidumbres y están sujetos a cambios en función de diversos factores. El uso de marcas registradas, marcas comerciales y logotipos o materiales fotográficos dentro de este documento tiene fines exclusivamente ilustrativos y no pretende vulnerar los derechos de sus creadores ni las leyes de propiedad intelectual aplicables.

Esta presentación se entrega únicamente con fines informativos y no ha sido revisada ni aprobada (ni tampoco su contenido) por la Comisión Nacional de Valores.

RAGHSA

BUENOS AIRES

Cecilia Grierson 255, Piso 9 · C1107CPE · CABA, Argentina

Tel +54 11 4013 5555

NUEVA YORK

950 Third Avenue, Suite 2805 · New York, NY 10022

Tel +1 212 588 8885