



RAGHSA

Estados financieros intermedios consolidados condensados al 31 de agosto de 2026
y por el período de seis meses finalizado en dicha fecha,
presentados en forma comparativa

ÍNDICE

Reseña informativa consolidada al 31 de agosto de 2026 (presentada en forma comparativa).

Estados financieros intermedios consolidados condensados al 31 de agosto de 2026 (presentados en forma comparativa):

- Estado intermedio consolidado condensado de ganancias y pérdidas y otros resultados integrales correspondiente al período de seis y tres meses finalizado el 31 de agosto de 2026.
- Estado intermedio consolidado condensado de situación financiera al 31 de agosto de 2026.
- Estado intermedio consolidado condensado de cambios en el patrimonio correspondiente al período de seis meses finalizado el 31 de agosto de 2026.
- Estado intermedio consolidado condensado de flujo de efectivo correspondiente al período de seis meses finalizado el 31 de agosto de 2026.
- Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados correspondientes al período de seis meses finalizado el 31 de agosto de 2026.

Estados financieros intermedios separados condensados al 31 de agosto de 2026 (presentados en forma comparativa).

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

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

Informe de la Comisión Fiscalizadora.

Reseña informativa de los Estados Financieros intermedios consolidados condensados de RAGHSA Sociedad Anónima por el período de seis meses finalizado el 31 de agosto de 2026.

ÍNDICE

- 1. BREVE COMENTARIO SOBRE ACTIVIDADES DEL GRUPO EN EL ÚLTIMO TRIMESTRE, INCLUYENDO REFERENCIAS A SITUACIONES RELEVANTES POSTERIORES AL CIERRE DEL PERÍODO.**
- 2. SÍNTESIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA POR LOS PERÍODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 31 DE AGOSTO DE 2026, 2025 y 2024.**
- 3. INFORMACIÓN ADICIONAL.**
- 4. PERSPECTIVAS FUTURAS.**

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

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

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

- El efecto de la evolución del tipo de cambio sobre los ingresos denominados en dólares estadounidenses, distinguiendo entre el impacto sobre transacciones y saldos monetarios reconocidos en resultados y la conversión de operaciones en el exterior a la moneda de presentación, conforme a lo dispuesto por la NIC 21.
- La actualización de los valores locativos en función de los mecanismos de ajuste previstos en los contratos de alquiler vigentes.

INGRESOS	31.08.2026	31.08.2025	Variación %
Centro Empresarial Núñez	6.907	1.267	445,1%
Centro Empresarial Libertador	17.489	16.976	3,0%
955 Belgrano Office	5.872	5.881	(0,2) %
Madero Office	266	722	(63,2) %
344 San Martín	90	97	(7,2) %
Total ingresos por rentas comerciales en Argentina	30.624	24.943	22,8%
Inmueble ubicado en 639 West 46th Street	1.270	1.410	(9,9) %
Property 512 West 22nd Street	14.090	1.688	734,7%
Total ingresos por rentas comerciales en Estados Unidos	15.360	3.098	395,8%
One Union Square South Luxury Apartments	12.262	12.564	(2,4) %
Total ingresos por rentas residencial en Estados Unidos	12.262	12.564	(2,4) %
Administración de consorcios	1.141	718	58,9%
Total ingresos administración de consorcios	1.141	718	58,9%
Total	59.387	41.323	43,7%

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

Los ingresos correspondientes a los inmuebles Centro Empresarial Núñez y 512 West 22nd Street no resultan plenamente comparables con los del período anterior, dado que ambos inmuebles comenzaron su operación durante el ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2026. En consecuencia, el período comparativo no refleja una base homogénea de operación.

Con posterioridad al cierre del período, la Sociedad canceló anticipadamente la deuda por la adquisición del terreno ubicado en Av. del Libertador 7055 y la totalidad de las Obligaciones Negociables Clase 5 en circulación (ver Nota 21 a los estados financieros consolidados condensados). Excepto por lo expuesto, no existieron otros acontecimientos u operaciones relevantes para el Grupo entre la fecha de cierre del período y la emisión de los presentes estados financieros consolidados condensados.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Deloitte & Co S.A.


GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59


EDGARDO KHAFIF
Presidente

2. SÍNTESIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS DE RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA POR LOS PERÍODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 31 DE AGOSTO DE 2026, 2025 y 2024:

a) Estructura resumida de resultados por los períodos de seis meses finalizados el 31 de agosto de 2026, 2025 y 2024 (en millones de pesos):

	31.08.2026	31.08.2025	31.08.2024
Pérdida operativa	(26.538)	(14.307)	(166.539)
(Pérdida) Ganancia financiera, neta	(2.428)	(29.008)	22.570
Pérdida antes de impuesto a las ganancias	(28.966)	(43.315)	(143.969)
Impuesto a las ganancias	10.976	10.149	48.402
Pérdida neta del período	(17.990)	(33.166)	(95.567)
Otros resultados integrales del período ⁽¹⁾	(20.992)	34.251	(128.009)
(Pérdida) Ganancia integral total del período	(38.982)	1.085	(223.576)
Pérdida neta del período atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad controlante	(17.990)	(33.166)	(76.105)
Interés no controlante	-	-	(19.462)
(Pérdida) Ganancia integral total del período atribuible a:			
Accionistas de la Sociedad controlante	(38.982)	1.085	(204.114)
Interés no controlante	-	-	(19.462)
Pérdida por acción del período atribuible a los accionistas de la Sociedad controlante			
Básica y diluida	(45,09)	(86,88)	(204,03)

1) No genera impacto en impuesto a las ganancias

b) Situación financiera resumida por los períodos de seis meses finalizados el 31 de agosto de 2026, 2025 y 2024 (en millones de pesos):

	31.08.2026	31.08.2025	31.08.2024
Activo no corriente	1.803.731	1.889.600	1.850.907
Activo corriente	119.084	117.828	201.364
Total del Activo	1.922.815	2.007.428	2.052.271
Patrimonio neto	894.926	966.433	1.191.502
Pasivo no corriente	990.779	989.483	824.879
Pasivo corriente	37.110	51.512	35.890
Total del Pasivo	1.027.889	1.040.995	860.769
Total de Patrimonio y Pasivo	1.922.815	2.007.428	2.052.271

c) Estructura del flujo de efectivo por los períodos de seis meses finalizados el 31 de agosto de 2026, 2025 y 2024 (en millones de pesos):

	31.08.2026	31.08.2025	31.08.2024
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades operativas	26.181	18.751	(29.518)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades de inversión	(43.398)	(40.718)	115.522
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de financiación	37.129	30.931	(63.761)

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Deloitte & Co S.A.


GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59


EDGARDO KHAFIF
Presidente

Interés no controlante	-	-	(19.462)
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	(1.432)	(1.023)	(395)
Aumento neto de efectivo	18.480	7.941	2.386

d) Índices patrimoniales y de resultados por los períodos de seis meses finalizados el 31 de agosto de 2026, 2025 y 2024:

	31.08.2026	31.08.2025	31.08.2024
Liquidez (Activo corriente / Pasivo corriente)	3,21	2,29	5,61
Solvencia (Patrimonio neto / Pasivo total)	0,87	0,93	1,38
Inmovilización del capital (Activo no corriente / Activo total)	0,94	0,94	0,90
Rentabilidad ordinaria (Resultado neto del período (no incluye Otros resultados integrales) / Patrimonio neto promedio)	(0,02)	(0,04)	(0,07)
LTV Proxy (Deudas financieras + otros pasivos financieros / Propiedades de inversión + Propiedades de inversión en construcción)	36%	35%	35%

3. INFORMACIÓN ADICIONAL

Durante el segundo trimestre de 2026, el mercado de oficinas Clase A de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires mostró un mayor dinamismo. En el primer semestre del año, la absorción neta acumulada en los submercados de la Ciudad alcanzó 16.756 m², concentrada principalmente en Libertador CABA (9.694 m²) y Distrito Tecnológico (2.695 m²). Durante el período no se incorporaron nuevos edificios al inventario, lo que contribuyó a la estabilidad de los principales indicadores del mercado.

La tasa de vacancia se ubicó en 14,2%, con diferencias entre submercados: los mayores niveles se observan en Palermo (33,8%) y en Retiro–Plaza San Martín (19,1%). El precio promedio de alquiler pedido se ubicó en USD 23,7 por m² por mes.

En cuanto al contexto económico, la actividad continuó mostrando señales de recuperación, acompañadas por una desaceleración de la inflación y una mayor estabilidad macroeconómica, aunque con desempeños heterogéneos entre los distintos sectores de la economía. Hacia adelante, la limitada incorporación de nuevos desarrollos de oficinas de alta calidad, sumada a la gradual absorción del stock disponible, podría favorecer una reducción progresiva de la vacancia y contribuir al sostenimiento de los valores locativos en el mercado corporativo.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Deloitte & Co S.A.


GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59


EDGARDO KHAFIF
Presidente

INDICADORES CLAVES DEL MERCADO (*)

Submercado	Inventario (m2)	Vacancia (%)	Precio Promedio (USD/m²/mes)
Catalinas-Plaza Roma	339.205	15,1%	23,8
Puerto Madero	256.835	9,5%	24,9
Retiro-Plaza San Martín	88.580	19,1%	24,5
Microcentro	128.665	17,2%	19,8
9 de Julio	75.723	12,3%	23,1
Centro Sur	64.943	8,9%	14,0
CBD	953.951	13,6%	22,9
Distrito Tecnológico	214.588	12,0%	18,8
Palermo	104.943	33,8%	28,1
Libertador CABA	132.449	10,7%	27,7
Zona Dot	77.298	7,9%	26,7
NON CBD	529.278	15,4%	25,0
TOTAL	1.483.229	14,2%	23,7

(*) Fuente: Cushman & Wakefield, MarketBeat Oficinas Clase A Buenos Aires, T2 2026. Se excluyen los submercados Libertador GBA y Corredor Panamericana, ubicados en la Provincia de Buenos Aires. Los subtotales NON CBD y Total fueron recalculados por la Sociedad: la vacancia como superficie disponible sobre inventario y el precio como promedio ponderado por superficie disponible. / CBD= Distrito central de negocios; NON CBD: Área fuera del distrito central de negocios.

En este contexto, la Sociedad concentra aproximadamente el 8% del total de los metros cuadrados disponibles en CABA, con una vacancia prácticamente nula, lo que evidencia una posición competitiva superior al promedio del mercado; asimismo, el valor promedio de alquiler de su portafolio se ubica alrededor de un 7% por encima del promedio general, reforzando la solidez y calidad relativa de sus activos frente al mercado.

De acuerdo con el informe Colliers U.S. Office Market – Q2 2026, el mercado de oficinas de Manhattan continuó liderando la recuperación del sector en Estados Unidos durante el segundo trimestre de 2026. La absorción neta alcanzó 3.508.835 pies cuadrados, el mejor resultado entre todos los mercados del país, mientras que la vacancia descendió a 9,8%, registrando una compresión de 130 puntos básicos respecto del año anterior. Asimismo, Manhattan acumuló 13,8 millones de pies cuadrados de absorción neta en los últimos doce meses, consolidándose como el principal motor de crecimiento del mercado estadounidense de oficinas.

La renta promedio solicitada se ubicó en USD 77,89 por pie cuadrado, significativamente por encima del promedio nacional de USD 38,03 por pie cuadrado. El inventario total de oficinas en Manhattan alcanza aproximadamente 522,4 millones de pies cuadrados, mientras que el volumen en construcción asciende a 3,9 millones de pies cuadrados, el más elevado entre los principales mercados del país.

En el submercado de Chelsea, donde se ubica el edificio 512W 22nd, la demanda continúa favoreciendo los activos de alta calidad en línea con la tendencia de flight to quality observada en Manhattan. Si bien el informe nacional de Colliers no publica indicadores específicos de Chelsea, el submercado sigue siendo uno de los polos corporativos más dinámicos de Midtown South, impulsado por la presencia de empresas tecnológicas, medios de comunicación, diseño e industrias creativas, además de su proximidad estratégica a Hudson Yards y al corredor de oficinas premium de Manhattan.

El Grupo posee 172.576 pies cuadrados en Chelsea, equivalentes a aproximadamente 16.030 m², dentro de uno de los submercados con mejores perspectivas de valorización de Manhattan. Considerando la fortaleza de los fundamentos del mercado —absorción positiva, reducción de vacancia y sostenimiento de rentas premium—, la propiedad se encuentra posicionada para capitalizar el creciente interés de los ocupantes por espacios de alta calidad en ubicaciones estratégicas. La combinación de una oferta limitada de nuevos desarrollos, la reducción del

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Deloitte & Co S.A.


GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59


EDGARDO KHAFIF
Presidente

inventario obsoleto y la concentración de la demanda en edificios de primer nivel refuerza la estabilidad y el potencial de apreciación de los activos premium ubicados en Chelsea.

A continuación, se detalla información correspondiente al período de seis meses finalizado el 31 de agosto de 2026:

	Área Total (m2) ⁽¹⁾	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	1.228 ⁽²⁾	4,0%	100,0%
Total oficinas comerciales en Argentina	267.220	150.091	117.517		
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) La Sociedad es propietaria del 4%, lo que comprende el piso 16°.

4. PERSPECTIVAS FUTURAS

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

Asimismo, el Grupo mantiene una postura proactiva en la captación de oportunidades de inversiones inmobiliarias tanto en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires como en la Ciudad de Nueva York.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 9 de octubre de 2026.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Deloitte & Co S.A.


GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59


EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

INFORMACIÓN LEGAL

Domicilio legal: Cecilia Grierson 255 Piso 9° - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Ejercicio económico N°: 59 iniciado el 1° de marzo de 2026

Actividad principal de la Sociedad: adquisición, construcción, arrendamiento y compraventa de inmuebles para oficinas y/o viviendas, como así también actividades de financiación de ventas de dichos inmuebles.

Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio:

- del contrato social: 23 de junio de 1969.
- de la última modificación del estatuto: 15 de diciembre de 2022.

Número de registro en la Inspección General de Justicia: 28.194.

Fecha de finalización del contrato social: 28 de febrero de 2100.

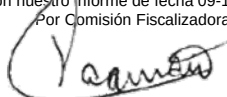
Clave Única de Identificación Tributaria (C.U.I.T.): 30-62088060-0.

COMPOSICIÓN DEL CAPITAL

(en millones de pesos)

Características de las acciones	Emitido, suscrito, integrado e inscripto	Total
373.340.000 acciones ordinarias, nominativas, de valor nominal \$1 cada una, con derecho a cinco votos por acción – Clase B	373	373
25.461.502 acciones ordinarias, nominativas, de valor nominal \$1 cada una, con derecho a un voto por acción – Clase A	26	26
Total acciones ordinarias	399	399

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Por Comisión Fiscalizadora



ISABEL CAAMAÑO
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Deloitte & Co S.A.



GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADO INTERMEDIO CONSOLIDADO CONDENSADO DE GANANCIAS Y PÉRDIDAS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS DE SEIS Y TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE AGOSTO DE 2026 Y 2025

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

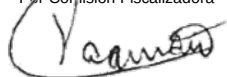
	Notas	6 meses (1° de marzo a 31 de agosto)		3 meses (1° de junio a 31 de agosto)	
		31.08.2026	31.08.2025 reformulado (1)	31.08.2026	31.08.2025 reformulado (1)
Ingresos	3.	59.387	41.323	28.759	23.248
Costos	4.	(7.471)	(6.435)	(3.836)	(3.798)
Ganancia bruta		51.916	34.888	24.923	19.450
Gastos de administración	4.	(11.406)	(19.559)	(6.106)	(15.160)
Gastos de comercialización	4.	(1.390)	(714)	(481)	(334)
Otros resultados operativos, netos		(3.278)	1.613	(3.142)	934
(Pérdida) Ganancia por revaluación de propiedades de inversión, neta	10.	(56.155)	(29.606)	9.549	65.523
(Pérdida) Ganancia por revaluación de propiedades de inversión en construcción, neta	11.	(8.154)	(1.201)	3.343	3.733
Ganancia por venta de propiedades de inversión, neto		1.929	272	-	-
(Pérdida) Ganancia operativa		(26.538)	(14.307)	28.086	74.146
Resultados financieros generados por activos	5.	3.819	4.363	2.580	2.487
Resultados financieros generados por pasivos	6.	(17.623)	(13.014)	(8.379)	(7.228)
Diferencia de cambio, neta	7.	(18.312)	(47.929)	(16.801)	(26.896)
Resultado por posición monetaria, neta		29.688	27.572	11.203	11.454
Pérdida financiera, neta		(2.428)	(29.008)	(11.397)	(20.183)
(Pérdida) Ganancia antes de impuesto a las ganancias		(28.966)	(43.315)	16.689	53.963
Impuesto a las ganancias	8.	10.976	10.149	(11.511)	(23.832)
(Pérdida) Ganancia neta del período		(17.990)	(33.166)	5.178	30.131
Otros resultados integrales					
<u>Partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente a resultados:</u>					
Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero (2)	19.4.	(20.992)	34.251	4.797	28.303
Total de otros resultados integrales del período		(20.992)	34.251	4.797	28.303
(Pérdida) Ganancia integral total del período		(38.982)	1.085	9.975	58.434
(Pérdida) Ganancia neta del período atribuible a:					
Accionistas de la Sociedad controlante		(17.990)	(33.166)	5.178	30.131
Interés no controlante		-	-	-	-
(Pérdida) Ganancia integral neta del período atribuible a:					
Accionistas de la Sociedad controlante		(38.982)	1.085	9.975	58.434
Interés no controlante		-	-	-	-
(Pérdida) Ganancia por acción del período atribuible a los accionistas de la Sociedad controlante					
Básica y diluida	9.	(45,09)	(86,88)	12,98	78,93

(1) Ver nota 2.1.2

(2) No genera impacto en impuesto a las ganancias

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Por Comisión Fiscalizadora

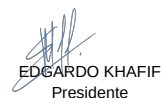


ISABEL CAAMAÑO
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Deloitte & Co S.A.



GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

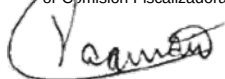
ESTADO INTERMEDIO CONSOLIDADO CONDENSADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE AGOSTO DE 2026 Y 28 DE FEBRERO DE 2026

(expresado en moneda homogénea - en millones de pesos)

	Notas	31.08.2026	28.02.2026
ACTIVO			
ACTIVO NO CORRIENTE			
Activos Intangibles		183	222
Propiedades de inversión	10.	1.620.541	1.735.181
Propiedades de inversión en construcción	11.	175.887	184.322
Propiedad, planta y equipo		1.208	1.393
Otros créditos financieros	12.1	256	419
Otros créditos no financieros	12.2	5.656	5.656
Total del activo no corriente		1.803.731	1.927.193
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	14.1	5.421	6.120
Créditos fiscales	13.1	6.914	5.431
Otros créditos financieros	12.1	7.282	8.174
Inversiones en activos financieros	14.2	71.526	70.557
Efectivo y equivalentes al efectivo	14.3	27.941	9.461
Total del activo corriente		119.084	99.743
Total del activo		1.922.815	2.026.936
PATRIMONIO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO			
Capital Social Suscrito, ajuste de capital social y prima de emisión		243.236	243.236
Reservas		915.553	942.410
Otros resultados integrales acumulados		(245.873)	(224.881)
Resultados acumulados		(17.990)	(26.857)
Total del Patrimonio Neto		894.926	933.908
PASIVO NO CORRIENTE			
Pasivo neto por impuesto diferido	8.	360.461	373.870
Deudas financieras	14.4	622.781	584.639
Otros pasivos financieros	14.7	7.537	1.119
Total del pasivo no corriente		990.779	959.628
PASIVO CORRIENTE			
Deudas financieras	14.4	3.691	26.707
Deudas comerciales y otras deudas	14.6	24.167	25.132
Otros pasivos financieros	14.7	4.076	75.084
Cargas sociales	13.3	153	101
Cargas fiscales	13.2	5.023	6.376
Total del pasivo corriente		37.110	133.400
Total del pasivo		1.027.889	1.093.028
Total del pasivo y patrimonio neto		1.922.815	2.026.936

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Por Comisión Fiscalizadora



ISABEL CAAMAÑO
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Deloitte & Co S.A.



GUSTAVO MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

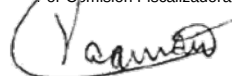
ESTADO INTERMEDIO CONSOLIDADO CONDENSADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 31 DE AGOSTO DE 2026 Y 2025 (expresado en moneda homogénea - en millones de pesos)

	Aportes de los propietarios			Reservas				Resultados no asignados	Total
	Capital Social Suscripto	Ajuste de Capital Social	Primas de emisión	Reserva Legal	Reserva Especial - Adopción NIIF	Reserva Voluntaria	Otros Resultados Integrales Acumulados		
Saldos al 1° de marzo de 2026	399	192.947	49.890	42.823	41.306	858.281	(224.881)	(26.857)	933.908
Pérdida neta del período	-	-	-	-	-	-	-	(17.990)	(17.990)
Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero	-	-	-	-	-	-	(20.992)	-	(20.992)
Pérdida integral del período	-	-	-	-	-	-	(20.992)	(17.990)	(38.982)
Desafectación de reservas aprobada por asamblea	-	-	-	-	-	(26.857)	-	26.857	-
Saldos al 31 de agosto de 2026	399	192.947	49.890	42.823	41.306	831.424	(245.873)	(17.990)	894.926

	Aportes de los propietarios			Reservas				Resultados no asignados	Total
	Capital Social Suscripto	Ajuste de Capital Social	Primas de emisión	Reserva Legal	Reserva Especial - Adopción NIIF	Reserva Voluntaria	Otros Resultados Integrales Acumulados		
Saldos al 1° de marzo de 2025	373	192.940	2.456	42.823	41.306	1.185.187	(220.298)	(326.906)	917.881
Pérdida neta del período	-	-	-	-	-	-	-	(33.166)	(33.166)
Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero	-	-	-	-	-	-	34.251	-	34.251
Ganancia integral del período	-	-	-	-	-	-	34.251	(33.166)	1.085
Emisión de nuevas acciones	26	7	47.434	-	-	-	-	-	47.467
Desafectación de reservas aprobada por asamblea	-	-	-	-	-	(326.906)	-	326.906	-
Saldos al 31 de agosto de 2025	399	192.947	49.890	42.823	41.306	858.281	(186.047)	(33.166)	966.433

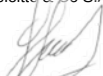
Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros consolidados condensados.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Por Comisión Fiscalizadora



ISABEL CAAMAÑO
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Deloitte & Co S.A.



GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADOS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR EL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 31 DE AGOSTO DE 2026 Y 2025

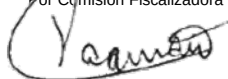
(expresado en moneda homogénea - en millones de pesos)

	31.08.2026	31.08.2025 reformulado (1)
Actividades de operación		
Pérdida neta del período	(17.990)	(33.166)
Ajustes para conciliar la pérdida neta del período con los flujos netos de efectivo:		
Impuesto a las ganancias	(10.976)	(10.149)
Diferencia de cambio, neta	18.312	47.929
Depreciación de propiedad, planta y equipo	54	57
Amortización de activos intangibles	11	15
Pérdida por revaluación de propiedades de inversión, neta	56.155	29.606
Pérdida por revaluación de propiedades de inversión en construcción, neta	8.154	1.201
Intereses perdidos, netos	13.354	8.429
Ganancia por venta de propiedades de inversión, neto	(1.929)	(272)
Intereses y resultado por posición monetaria, neta	(37.441)	(36.797)
Variación de activos y pasivos operativos		
Otros créditos financieros	2.741	-
Otros créditos no financieros	-	(7.562)
Créditos fiscales	(1.483)	(44)
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	699	(3.716)
Deudas comerciales y otras deudas	(965)	11.428
Cargas sociales	52	-
Cargas fiscales	(1.353)	(1.076)
Otros pasivos financieros	(1.214)	17.590
Otros pasivos no financieros	-	(4.722)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	26.181	18.751
Actividades de inversión		
Activos intangibles	-	4.792
Venta de inversiones en activos financieros	3.824	78.188
Compra de propiedades de inversión en construcción	-	(1.369)
Compra de propiedades de inversión	-	(132.044)
Pago de deuda por compra del terreno	(47.079)	-
Pagos de costo de construcción de propiedades de inversión	(134)	-
Compra de propiedad, planta y equipo	(9)	(5)
Ingreso por venta de propiedades de inversión	-	9.720
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión	(43.398)	(40.718)
Actividades de financiación		
Pago de intereses obligaciones negociables	(8.153)	(11.832)
Pago de capital de obligaciones negociables	(18.024)	(4.742)
Pago de intereses de deuda hipotecaria	(7.695)	-
Pago de capital de deuda hipotecaria	(2.023)	-
Pago de capital de préstamos	(44.471)	-
Pago de intereses de préstamos	(1.590)	-
Préstamos recibidos	14.531	38
Emisión de deuda por obligaciones negociables	104.554	-
Emisión nuevas acciones	-	47.467
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	37.129	30.931
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	(1.432)	(1.023)
Aumento neto de efectivo	18.480	7.941
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del período	9.461	10.468
Efectivo y equivalentes al efectivo al cierre del período	27.941	18.409

(1) Ver nota 2.1.2.

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Por Comisión Fiscalizadora



ISABEL CAAMAÑO
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Deloitte & Co S.A.



GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

(expresadas en moneda homogénea - en millones de pesos)

1. INFORMACIÓN GENERAL

RAGHSA S.A. (en adelante, "RAGHSA" o la "Sociedad") es una sociedad anónima constituida en la República Argentina, cuya actividad principal es el desarrollo integral de proyectos inmobiliarios de oficinas y/o viviendas para su venta y/o arrendamiento.

Los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados comprenden a la Sociedad y sus subsidiarias: RAGHSA Real Estate LLC, junto con sus sociedades controladas (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 durante el ejercicio 2025 en West Chelsea), y ADMINISUR S.A.U. (en conjunto con la Sociedad, el "Grupo"), según se detalla en la Nota 2.2.

En las presentes notas, el término "Sociedad" se refiere a RAGHSA S.A. considerada individualmente, mientras que el término "Grupo" se refiere a la Sociedad y sus subsidiarias consideradas en conjunto.

Desde el 27 de enero de 2011, la Sociedad se encuentra en el régimen de oferta pública de obligaciones negociables. En consecuencia, los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo con las normas de la Comisión Nacional de Valores ("CNV"), conforme se describe en la Nota 2.1.

El 8 de julio de 2025, la Sociedad se incorporó al listado de emisoras del mercado de capitales argentino e inició la cotización de sus acciones ordinarias escriturales Clase A, de valor nominal \$1 y con derecho a un voto por acción. En el marco de dicha incorporación, se adjudicaron 25.461.502 acciones ordinarias Clase A a un precio de suscripción de \$1.296,16 por acción.

Con fecha 9 de octubre de 2026, el Directorio de la Sociedad aprobó la emisión de los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados para su presentación ante la CNV.

1.1. Actividad principal del Grupo

El Grupo identifica sus segmentos operativos en función de la NIIF 8 cuyos resultados son revisados regularmente por la Alta Dirección para el monitoreo del rendimiento y asignación de recursos. En este contexto, los segmentos se definen considerando el país de operación y el tipo de inmueble arrendado. En consecuencia, los segmentos operativos del Grupo son: (i) Argentina – Alquileres comerciales, (ii) Estados Unidos – Alquileres comerciales y (iii) Estados Unidos – Alquileres residenciales. Al 31 de agosto de 2026, los principales emprendimientos de inversión y renta son los siguientes:

	Área Total (m2) ⁽¹⁾	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	1.228 ⁽²⁾	4,0%	100,0%
Total oficinas comerciales en Argentina	267.220	150.091	117.517		
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) La Sociedad es propietaria del 4%, lo que comprende el piso 16°.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Por Comisión Fiscalizadora

ISABEL CAAMAÑO
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Deloitte & Co S.A.

GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Dentro de las actividades desarrolladas por el Grupo se incluye la administración de consorcios de propiedad horizontal. Sin embargo, dicha actividad no constituye el segmento operativo principal, dado que su participación relativa en términos de ingresos, resultados y activos no es significativa en relación con el conjunto de las operaciones del Grupo.

En consecuencia, y al no superar los umbrales establecidos por la NIIF 8 para su exposición individual, la información correspondiente a este segmento se presenta en forma agregada dentro de los estados financieros consolidados.

1.1.1. Alquileres comerciales en Argentina

1.1.1.1. Madero Office

Consiste en un edificio en torre y las cocheras necesarias, orientado al mercado de oficinas, ubicado en la manzana 1Ñ del Dique IV de Puerto Madero. Fue la primera torre certificada por el United States Green Building Council como "LEED Core & Shell" en nivel SILVER y posee un área locativa total de aproximadamente 33.802 m².

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

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

Con fecha 29 de marzo de 2023 se realizó la venta de una unidad funcional destinada a oficina comercial y sus correspondientes cocheras a Industria Metalúrgica Sud Americana IMSA Sociedad Anónima Comercial e Industrial, recibiendo la suma de USD 10.062.117, equivalentes en pesos argentinos a 2.158.324.000.

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

Con fecha 15 de junio de 2023 se produjo la venta del entrepiso 2, el piso técnico 2 y veinte cocheras a Industria Metalúrgica Sud Americana IMSA Sociedad Anónima Comercial e Industrial recibiendo la suma de USD 245.000 equivalentes en pesos argentinos a 121.385.881.

Con fecha 29 de junio de 2023 se produjo la venta de una unidad funcional destinada a oficina comercial y sus correspondientes cocheras a Kuehne + Nagel S.A., recibiendo la suma de USD 5.894.400, equivalentes en pesos argentinos a 2.839.391.424.

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

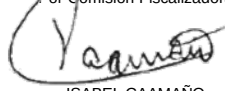
Con fecha 2 de marzo de 2026, la Sociedad entregó la posesión de dos unidades funcionales destinadas a oficinas comerciales y sus correspondientes cocheras, a la empresa TMF Trust Company (Argentina) S.A., en el marco de la operación de compraventa del terreno ubicado en Av. del Libertador 7055, como pago parcial del precio pactado. Los dos pisos y las veinticuatro cocheras se valoraron a un total de USD 12.250.000, equivalente a ARS 17.315.865.000.

Al 31 de agosto de 2026 y a la fecha de aprobación de los presentes estados financieros consolidados, el 100 % de los metros cuadrados rentables de propiedad de la Sociedad correspondientes a la torre se encuentran alquilados.

1.1.1.2. 955 Belgrano Office

En agosto de 2014, la Sociedad finalizó la construcción del edificio de oficinas comerciales Clase "AAA" "955 Belgrano Office". Este edificio fue diseñado por el estudio de arquitectura Mario Roberto Álvarez y Asociados S.R.L., tiene un área total de aproximadamente 53.270 m² y un área locativa total de aproximadamente 30.506 m² y fue certificado por el USGBC como "LEED Core and Shell Gold". Además, el edificio "955 Belgrano Office" se construyó de acuerdo con las normativas de la National Fire Protection Association ("NFPA").

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Por Comisión Fiscalizadora



ISABEL CAAMAÑO
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Deloitte & Co S.A.



GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Esta Torre se encuentra ubicada en la Avenida Belgrano y la calle Bernardo de Irigoyen en la Ciudad de Buenos Aires, ofreciendo vistas de 360° al Río de la Plata, la Avenida 9 de Julio y la Ciudad de Buenos Aires. Este edificio inteligente está dotado de tecnología de última generación que reduce gastos operativos y costos de mantenimiento.

Al 31 de agosto de 2026 y a la fecha de aprobación de los presentes estados financieros consolidados, el 95 % de los metros cuadrados rentables de propiedad de la Sociedad correspondientes a la torre se encuentran alquilados.

1.1.1.3. Centro Empresarial Libertador

En enero de 2020, la Sociedad finalizó la construcción del edificio de oficinas comerciales Clase “AAA” “Centro Empresarial Libertador”. Este edificio pensado como un edificio ecológicamente responsable y energéticamente eficiente fue diseñado por el estudio de arquitectura Mario Roberto Álvarez y Asociados S.R.L., tiene un área total de aproximadamente 101.849 m² y un área locativa total de aproximadamente 60.222 m², lo cual lo convierte en el edificio de oficinas clase “AAA” más grande del país. Este edificio obtuvo la certificación como “green building” por el USGBC y fue reconocido como LEED Core & Shell en la categoría GOLD, además fue construido de acuerdo con las regulaciones de la National Fire Protection Association (NFPA) de los Estados Unidos.

Al 31 de agosto de 2026 y a la fecha de aprobación de los presentes estados financieros consolidados, el 100 % de los metros cuadrados rentables de propiedad de la Sociedad correspondientes a la torre se encuentran alquilados.

1.1.1.4. Centro Empresarial Núñez

En julio de 2024, la Sociedad finalizó la construcción del edificio de oficinas comerciales “Clase AAA” “Centro Empresarial Núñez”. Este edificio pensado como un edificio ecológicamente responsable y energéticamente eficiente que propone un estilo de trabajo flexible, con valores corporativos ligados al cuidado del medio ambiente y a la mejor calidad de vida fue diseñado por el estudio de arquitectura Mario Roberto Álvarez y Asociados S.R.L., tiene un área total y locativa de aproximadamente 47.228 m² y 25.561 m² respectivamente. Este edificio obtuvo la certificación como “green building” por el USGBC y fue reconocido como LEED Core & Shell en la categoría GOLD, además fue construido de acuerdo con las regulaciones de la National Fire Protection Association (NFPA) de los Estados Unidos.

Al 31 de agosto de 2026 y a la fecha de aprobación de los presentes estados financieros consolidados, el 100 % de los metros cuadrados rentables de propiedad de la Sociedad correspondientes a la torre se encuentran alquilados.

1.1.1.5. Terreno Av. del Libertador 7172

En marzo de 2024, la Sociedad compró por la cantidad 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.

1.1.1.6. Terreno Av. del Libertador 7055

Con fecha 30 de diciembre de 2025, la Sociedad adquirió un terreno de aproximadamente 5.800 m² ubicado en Av. 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.

1.1.2. Alquileres comerciales en Estados Unidos

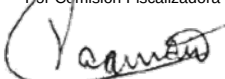
1.1.2.1. Inmueble ubicado en 639 West 46th Street

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.

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

Al 31 de agosto de 2026 y a la fecha de aprobación de los presentes estados financieros consolidados, el 100 % de los metros cuadrados rentables de propiedad del Grupo correspondientes a la torre se encuentran alquilados.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Por Comisión Fiscalizadora



ISABEL CAAMAÑO
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Deloitte & Co S.A.



GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

1.1.2.2. 512 West 22nd Street

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 de propiedades del Grupo.

Al 31 de agosto de 2026 y a la fecha de aprobación de los presentes estados financieros consolidados, el 100 % de los metros cuadrados rentables de propiedad del Grupo correspondientes a la torre se encuentran alquilados.

1.1.2.3. Bloque 1094, Lote 11

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

1.1.3. Alquileres residenciales en Estados Unidos

1.1.3.1. One Union Square South Luxury Apartments

En el año 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.

Al 31 de agosto de 2026 y a la fecha de aprobación de los presentes estados financieros consolidados, el 100 % de los metros cuadrados rentables de propiedad del Grupo correspondientes a la torre se encuentran alquilados.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES

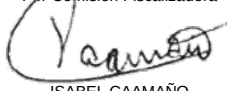
2.1. Base de preparación de los estados financieros

Los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados del Grupo por el período de seis meses finalizado el 31 de agosto de 2026, han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34). Por lo tanto, deben ser leídos conjuntamente con los estados financieros consolidados anuales del Grupo finalizado el 28 de febrero de 2026, los que han sido preparados de acuerdo con las Normas NIIF de Contabilidad adoptadas por la FACPCE tal como fueron emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Asimismo, fueron incluidas algunas cuestiones adicionales requeridas por la Ley General de Sociedades 19.550 y/o regulaciones de la CNV.

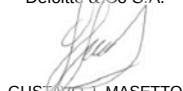
Los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados correspondientes a los períodos intermedios de seis meses finalizados el 31 de agosto de 2026 y 2025 no han sido auditados. La Gerencia estima que incluyen todos los ajustes necesarios para presentar razonablemente los resultados de cada período. Los resultados de períodos intermedios no necesariamente reflejan la proporción de los resultados del Grupo por los ejercicios completos.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Por Comisión Fiscalizadora



ISABEL CAAMAÑO
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Deloitte & Co S.A.



GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

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

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

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

De conformidad con lo establecido en la Resolución N° 539/18 y considerando el índice correspondiente, la variación del mismo entre el cierre del último ejercicio anual y el 31 de agosto de 2026 ascendió al 14,6% y el correspondiente al período cerrado en agosto 2025 fue del 14,2% según los datos oficiales publicados por el INDEC.

2.1.1. Moneda funcional y de presentación

De conformidad con la NIC 21 – Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera, la Sociedad evaluó los factores primarios y secundarios para la determinación de su moneda funcional. Como resultado de dicho análisis, se concluyó que el peso argentino (ARS) es la moneda del entorno económico principal en el que opera la Sociedad, dado 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 altera esta determinación.

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.

2.1.2. Información comparativa

El estado de situación financiera consolidado, el estado de ganancias o pérdidas y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo consolidados comparativos han sido reexpresados para considerar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda y, como resultado, están expresadas en la unidad de medida corriente al final del período sobre el cual se informa.

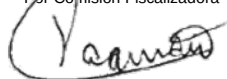
Dichas cifras han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente período a fin de permitir su comparabilidad y sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas en base a la información contable correspondiente al cierre de cada período.

La información comparativa es la que surge de los estados financieros oportunamente emitidos, con excepción de los cambios mencionados a continuación, y han sido reexpresados para considerar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda y, como resultado, están expresadas en la unidad de medida corriente al final del ejercicio sobre el cual se informa, sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas en base a la información contable correspondiente al período finalizado el 31 de agosto de 2025.

Tal como se ha detallado en nota 2.1.5 a los estados financieros consolidados anuales por el ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2026, el Grupo había efectuado ciertos cambios en las cifras comparativas con el objetivo de proporcionar información más relevante y detallada, a continuación, se detallan los efectos de dichas adecuaciones sobre la información comparativa que acompaña los presentes estados financieros intermedios:

- 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 venta de propiedades de inversión, neto" anteriormente expuestos en forma separada del "resultado operativo" y antes de los "Resultados antes

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Por Comisión Fiscalizadora



ISABEL CAAMAÑO
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Deloitte & Co S.A.



GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

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 período finalizado el 31 de agosto de 2025 ha disminuido en 30.535, expresado en millones de pesos en moneda homogénea del 31 de agosto de 2026, resultando en una pérdida operativa de (14.307). La corrección no tuvo impacto en el resultado integral del período, 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 31 de agosto de 2026.

- Adicionalmente, se identificó un error involuntario en la presentación del estado de flujos de efectivo comparativo correspondiente al período terminado el 31 de agosto de 2025 en relación con la exposición de la línea "Venta de 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 31 de agosto de 2026. El Grupo ha corregido retroactivamente los importes comparativos del período finalizado el 31 de agosto de 2025 consecuentemente disminuyendo el "Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión" de (118.891) a (40.718) y disminuyendo el "Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación" de 109.119 a 30.931. La corrección no tuvo impacto en el resultado integral del período, activos, pasivos, patrimonio, ni en el saldo final de efectivo y equivalentes de efectivo al inicio y cierre del período. Los montos antes mencionados están expresados en millones de pesos en moneda homogénea del 31 de agosto de 2026.

2.2. Base de preparación y presentación

2.2.1. Base de consolidación

Los estados financieros consolidados comprenden los estados financieros de la Sociedad y los de sus subsidiarias.

Los presentes estados financieros consolidados condensados corresponden al período de seis meses finalizado el 31 de agosto de 2026. La información financiera de las subsidiarias ha sido preparada para el mismo período y de acuerdo con las políticas contables aplicadas por el Grupo.

2.2.2. 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 NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados". La Sociedad controla una entidad cuando se cumplen simultáneamente los siguientes criterios:

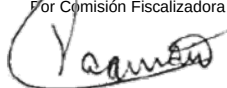
- posee poder sobre la entidad (derechos existentes que otorgan la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes);
- está expuesta, o tiene derechos, a rendimientos variables derivados de su participación en la entidad; y
- tiene la capacidad de utilizar su poder para influir en el monto de 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 NIIF 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.

Al 31 de agosto de 2026, 28 de febrero de 2026 y 31 de agosto de 2025, la Sociedad poseía las siguientes subsidiarias, que se consolidan en los presentes estados financieros. La Sociedad participa en forma directa en RAGHSA Real Estate LLC y en ADMINSUR S.A.U. Las demás subsidiarias son controladas en un 100% por RAGHSA Real Estate LLC, por lo que la participación de la Sociedad en ellas es indirecta. En todos los casos, el porcentaje de participación en el capital coincide con el porcentaje de votos.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Por Comisión Fiscalizadora



ISABEL CAAMAÑO
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Deloitte & Co S.A.



GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Nombre de la Sociedad	Participación de la Sociedad sobre el patrimonio neto		Participación de la Sociedad sobre el resultado integral	
	31.08.2026	28.02.2026	31.08.2026	31.08.2025
RAGHSA Real Estate LLC	384.124	367.490	8.587	(709)
Adminsur S.A.U.	138	126	28	36
Total	384.262	367.616	8.615	(673)

El siguiente cuadro detalla la estructura societaria del Grupo:

Sociedad	País de constitución	Actividad principal	Principal activo o función en el Grupo	% de participación de la Sociedad ^(d)	
				31.08.2026	28.02.2026
Participación directa					
RAGHSA Real Estate LLC	EE.UU. (Delaware)	Inversión, desarrollo, administración y renta de bienes inmuebles ^(a)	Sociedad controlante de las inversiones inmobiliarias del Grupo en la ciudad de Nueva York	100%	100%
ADMINSUR S.A.U.	Argentina	Administración de inmuebles y de consorcios de propiedad horizontal ^(c)	Administración de consorcios	100%	100%
Participación indirecta, a través de RAGHSA Real Estate LLC (100%)					
Property 46 LLC	EE.UU. (Delaware)	Objeto amplio según la normativa de Delaware ^(b)	Titular del 50% de 638W47 LLC (Bloque 1094, Lote 11 – 638 West 47th Street) ^(e)	100%	100%
RAGHSA Management LLC	EE.UU. (Delaware)	Objeto amplio según la normativa de Delaware ^(b)	Servicios de administración corporativa y gestión de activos, propiedades y carteras para entidades del Grupo	100%	100%
1 USS Holdings LLC	EE.UU. (Delaware)	Objeto amplio según la normativa de Delaware ^(b)	Edificio residencial One Union Square South ^(f)	100%	100%
Property 46 East LLC	EE.UU. (Delaware)	Objeto amplio según la normativa de Delaware ^(b)	Inmueble de oficinas 639 West 46th Street	100%	100%
Property 512 West 22 LLC	EE.UU. (Delaware)	Objeto amplio según la normativa de Delaware ^(b)	Edificio de oficinas 512 West 22nd Street	100%	100%

(a) 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 disponer de bienes inmuebles.

(b) Realizar cualquier actividad lícita, sin limitación expresa, y ejercer todas las facultades necesarias o apropiadas para el cumplimiento de dicho objeto, de conformidad con la normativa aplicable a las Delaware Limited Liability Companies. A tales efectos, pueden desarrollar actos civiles y comerciales en la medida en que resulten legales y compatibles con su estructura jurídica de Limited Liability Company (LLC).

(c) Administración de inmuebles. Adquisición, construcción, arrendamiento y compraventa de inmuebles para oficinas y/o viviendas, así como actividades de financiación de ventas de dichos inmuebles.

(d) Participación directa o indirecta de la Sociedad en el capital y en los votos de cada subsidiaria. Las subsidiarias en las que la participación es indirecta son controladas en un 100% por RAGHSA Real Estate LLC.

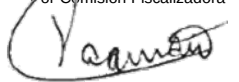
(e) 638W47 LLC no es una subsidiaria controlada por el Grupo.

(f) La titularidad del inmueble se ejerce a través de 14th Street Associates LP, adquirida por 1 USS Holdings LLC por medio de sus subsidiarias 1 USS GP LLC y 1 USS LP LLC, que también se consolidan.

2.2.3. 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Por Comisión Fiscalizadora


ISABEL CAAMAÑO
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Deloitte & Co S.A.


GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59


EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Los estados financieros 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 período 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.

2.2.4. 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 NIC 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”.

2.3. Políticas contables aplicables

Las políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros intermedios consolidados condensados son las mismas que aquellas utilizadas para preparar los estados financieros consolidados correspondientes al ejercicio económico finalizado el 28 de febrero de 2026, tal como se describen en aquellos estados financieros, excepto por la adopción de nuevas normas e interpretaciones vigentes a partir del 1 de marzo de 2026. La aplicación de nuevas normas e interpretaciones adoptadas a partir del presente ejercicio son las siguientes:

- 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.

La aplicación de la mencionada modificación no tuvo efectos materiales en los presentes estados financieros consolidados condensados.

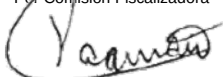
Los estados financieros consolidados condensados han sido preparados sobre la base del costo, el cual ha sido reexpresado en moneda de cierre en el caso de las partidas no monetarias, excepto por la revaluación de ciertos activos no corrientes e instrumentos financieros. Por lo general, el costo se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los activos.

La preparación de los estados financieros, cuya responsabilidad es del Directorio de la Sociedad, requiere efectuar ciertas estimaciones contables y que los administradores realicen juicios al aplicar las normas contables. No hay juicios críticos y estimaciones contables significativas adicionales a los incluidos en los estados financieros condensados consolidados por el ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2026.

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

En adición a las normas, modificaciones e interpretaciones emitidas no adoptadas a la fecha, mencionadas en los estados financieros por el ejercicio económico terminado el 28 de febrero de 2026, la Sociedad 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 31 de agosto de 2026. Cabe aclarar que de acuerdo a 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Por Comisión Fiscalizadora



ISABEL CAAMAÑO
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Deloitte & Co S.A.



GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

- NIIF 20 - En mayo de 2026 el IASB emitió la NIIF 20 "Activos regulatorios y pasivos regulatorios", aplicable para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2029, permitiéndose su adopción anticipada. Esta nueva norma reemplaza a la NIIF 14 "Cuentas de diferimientos de actividades reguladas" y tiene como objetivo mejorar la información financiera de las entidades sujetas a regulación tarifaria.

La NIIF 20 establece criterios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de activos y pasivos regulatorios originados por diferencias temporarias entre la compensación permitida por el regulador y los importes facturados a los clientes por bienes o servicios ya suministrados. En particular, la norma requiere reconocer un activo regulatorio cuando la entidad tenga un derecho exigible a recuperar importes mediante tarifas futuras y reconocer un pasivo regulatorio cuando la entidad haya cobrado importes que deberán compensarse mediante reducciones tarifarias futuras.

Asimismo, la NIIF 20 introduce nuevos requerimientos de presentación en los estados financieros, disponiendo que los activos y pasivos regulatorios se presenten separadamente en el estado de situación financiera, mientras que los ingresos y gastos regulatorios deberán exponerse de manera independiente en el estado de resultados. Adicionalmente, la norma incorpora mayores exigencias de revelación vinculadas con las características de los acuerdos regulatorios, la medición de los saldos reconocidos y las estimaciones e incertidumbres asociadas.

A la fecha de los presentes estados de situación financiera y de cambios en el patrimonio consolidados, la Sociedad se encuentra en proceso de evaluar los efectos que la aplicación de esta norma podría tener sobre su situación financiera, los resultados de sus operaciones y las correspondientes revelaciones.

- NIC 28 - En junio de 2026, el IASB emitió modificaciones sobre que aclaran qué entidades pueden optar por medir sus inversiones en asociadas y negocios conjuntos al valor razonable, de acuerdo con la opción prevista en la NIC 28 (Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos). En particular, precisa que esta opción no solo está disponible para entidades como fondos de inversión o entidades de capital de riesgo, sino también para aquellas cuya actividad principal consiste en invertir en determinados tipos de activos, alineando así los criterios de la NIC 28 con los conceptos incorporados por la NIIF 18 y reduciendo las diferencias de interpretación en la práctica

El Directorio de la Sociedad anticipa que la aplicación de las modificaciones mencionadas no tendrá un impacto significativo en sus estados financieros.

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

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

2.3.3. Valor razonable de instrumentos financieros

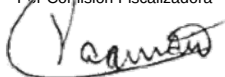
Todos los activos y pasivos para los cuales se mide o se revela el valor razonable en los estados financieros se categorizan dentro de la jerarquía de valor razonable, como se describe a continuación, considerando para ello el dato de entrada de nivel inferior que sea significativo para la medición del valor razonable en su conjunto:

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

En los casos en que el valor razonable de los activos y pasivos financieros no surja de mercados activos, sus valores razonables se determinan mediante la utilización de técnicas de valoración, incluyendo modelos de flujos de efectivo descontados.

Cuando es posible, los datos de los que se nutren estos modelos se toman de mercados observables.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Por Comisión Fiscalizadora



ISABEL CAAMAÑO
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Deloitte & Co S.A.



GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

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

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

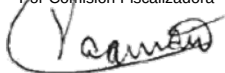
3. INGRESOS

Ingresos	6 meses (1° de marzo a 31 de agosto)		3 meses (1° de junio a 31 de agosto)	
	31.08.2026	31.08.2025	31.08.2026	31.08.2025
Centro Empresarial Núñez	6.907	1.267	3.492	1.267
Centro Empresarial Libertador	17.489	16.976	8.805	9.413
955 Belgrano Office	5.872	5.881	2.946	3.279
Madero Office	266	722	156	401
344 San Martín	90	97	58	22
Total ingresos por rentas comerciales en Argentina	30.624	24.943	15.457	14.382
Inmueble ubicado en 639 West 46th Street	1.270	1.410	625	718
Inmueble ubicado en 512 West 22nd Street	14.090	1.688	6.073	1.688
Total ingresos por rentas comerciales en Estados Unidos	15.360	3.098	6.698	2.406
One Union Square South Luxury Apartments	12.262	12.564	6.010	6.048
Total ingresos por rentas residencial en Estados Unidos	12.262	12.564	6.010	6.048
Ingreso por administración de consorcios	1.141	718	594	412
Total ingresos por administración de consorcios	1.141	718	594	412
Total de ingresos	59.387	41.323	28.759	23.248

4. APERTURA DE COSTOS Y GASTOS OPERATIVOS POR FUNCIÓN Y NATURALEZA

	Costos	Gastos de Administración	Gastos de Comercialización	Total al 31.08.2026 (6 meses)
Gastos en personal	40	2.585	-	2.625
Honorarios y retribuciones por servicios de terceros	1.302	1.694	48	3.044
Impuestos, tasas y contribuciones	2.502	1.292	1.021	4.815
Honorarios de directores, síndicos y comité auditoría	-	1.452	-	1.452
Mantenimiento	700	1.611	-	2.311
Movilidad y representación	-	237	-	237
Suscripciones, avisos y publicidad	-	11	166	177
Expensas	1.848	70	-	1.918
Depreciación de propiedad, planta y equipo	-	54	-	54
Amortización de activos intangibles	-	11	-	11
Suministros	-	144	-	144
Luz y teléfono	293	19	-	312
Seguros	504	46	-	550
Comisiones pagadas	-	112	39	151
Alquileres	-	393	-	393
Diversos	282	1.675	116	2.073
Total al 31.08.2026	7.471	11.406	1.390	20.267

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Por Comisión Fiscalizadora



ISABEL CAAMAÑO
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Deloitte & Co S.A.



GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59



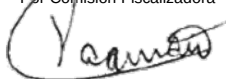
EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

	Costos	Gastos de Administración	Gastos de Comercialización	Total al 31.08.2025 (6 meses)
Gastos en personal	-	4.249	-	4.249
Honorarios y retribuciones por servicios de terceros	669	10.769	-	11.438
Impuestos, tasas y contribuciones	2.619	481	580	3.680
Honorarios de directores, síndicos y comité auditoría	-	1.628	-	1.628
Mantenimiento	630	5	-	635
Movilidad y representación	-	200	-	200
Suscripciones, avisos y publicidad	-	187	79	266
Expensas	839	250	-	1.089
Depreciación de propiedad, planta y equipo	-	57	-	57
Amortización de activos intangibles	-	15	-	15
Suministros	-	876	-	876
Luz y teléfono	136	39	-	175
Seguros	-	377	-	377
Comisiones pagadas	-	39	1	40
Terminaciones	1.401	-	-	1.401
Alquileres	-	175	-	175
Diversos	141	212	54	407
Total al 31.08.2025	6.435	19.559	714	26.708

	Costos	Gastos de Administración	Gastos de Comercialización	Total al 31.08.2026 (3 meses)
Gastos en personal	26	1.478	-	1.504
Honorarios y retribuciones por servicios de terceros	931	706	29	1.666
Impuestos, tasas y contribuciones	1.256	1.060	285	2.601
Honorarios de directores, síndicos y comité auditoría	-	967	-	967
Mantenimiento	339	1.122	-	1.461
Movilidad y representación	-	122	-	122
Suscripciones, avisos y publicidad	-	5	86	91
Expensas	832	34	-	866
Depreciación de propiedad, planta y equipo	-	27	-	27
Amortización de activos intangibles	-	6	-	6
Suministros	-	1	-	1
Luz y teléfono	125	81	-	206
Seguros	92	46	-	138
Comisiones pagadas	-	23	20	43
Alquileres	-	193	-	193
Diversos	235	235	61	531
Total al 31.08.2026	3.836	6.106	481	10.423

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Por Comisión Fiscalizadora



ISABEL CAAMAÑO
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Deloitte & Co S.A.



GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

	Costos	Gastos de Administración	Gastos de Comercialización	Total al 31.08.2025 (3 meses)
Gastos en personal	-	2.374	-	2.374
Honorarios y retribuciones por servicios de terceros	375	10.298	-	10.673
Impuestos, tasas y contribuciones	1.340	398	256	1.994
Honorarios de directores, síndicos y comité auditoría	-	1.176	-	1.176
Mantenimiento	350	1	-	351
Movilidad y representación	-	75	-	75
Suscripciones, avisos y publicidad	-	60	49	109
Expensas	311	158	-	469
Depreciación de propiedad, planta y equipo	-	27	-	27
Amortización de activos intangibles	-	15	-	15
Suministros	-	167	-	167
Luz y teléfono	43	16	-	59
Seguros	-	194	-	194
Comisiones pagadas	-	11	-	11
Terminaciones	1.287	-	-	1.287
Alquileres	-	90	-	90
Diversos	92	100	29	221
Total al 31.08.2025	3.798	15.160	334	19.292

5. RESULTADOS FINANCIEROS GENERADOS POR ACTIVOS

	6 meses (1° de marzo a 31 de agosto)		3 meses (1° de junio a 31 de agosto)	
	31.08.2026	31.08.2025	31.08.2026	31.08.2025
Resultado por cambios en el valor razonable de las inversiones en activos financieros.	86	20	43	6
Intereses	3.733	4.343	2.537	2.481
Total	3.819	4.363	2.580	2.487

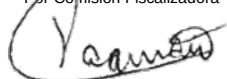
6. RESULTADOS FINANCIEROS GENERADOS POR PASIVOS

	6 meses (1° de marzo a 31 de agosto)		3 meses (1° de junio a 31 de agosto)	
	31.08.2026	31.08.2025	31.08.2026	31.08.2025
Intereses	(17.087)	(12.772)	(8.845)	(7.112)
Otros	(536)	(242)	466	(116)
Total	(17.623)	(13.014)	(8.379)	(7.228)

7. DIFERENCIA DE CAMBIO, NETA

	6 meses (1° de marzo a 31 de agosto)		3 meses (1° de junio a 31 de agosto)	
	31.08.2026	31.08.2025	31.08.2026	31.08.2025
Diferencia de cambio originada por obligaciones negociables	(21.251)	(47.778)	(18.737)	(27.056)
Diferencia de cambio originadas en otras partidas	2.939	(151)	1.936	160
Total	(18.312)	(47.929)	(16.801)	(26.896)

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Por Comisión Fiscalizadora



ISABEL CAAMAÑO
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Deloitte & Co S.A.



GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

	31.08.2026	28.02.2026
Activo por impuesto diferido		
Quebrantos impositivos	-	9.940
Subtotal	-	9.940
Pasivo por impuesto diferido		
Propiedades de inversión	(345.375)	(369.670)
Propiedades de inversión en construcción	(14.180)	(13.164)
Propiedad, planta y equipo	(205)	(221)
Deudas financieras	(701)	(479)
Ajuste por inflación impositivo	-	(276)
Subtotal	(360.461)	(383.810)
Pasivo neto por impuesto diferido	(360.461)	(373.870)

La evolución del pasivo neto por impuesto diferido al 31 de agosto de 2026 y 2025 es la siguiente:

	31.08.2026	31.08.2025
Pasivo neto por impuesto diferido al inicio del ejercicio	(373.870)	(353.393)
Beneficio a resultado por el impuesto diferido	10.976	10.149
Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero	2.433	-
Pasivo neto por impuesto diferido al cierre del período	(360.461)	(343.244)

La conciliación entre el impuesto a las ganancias del estado consolidado del resultado integral y la ganancia contable multiplicada por la tasa impositiva aplicable a la Sociedad al 31 de agosto de 2026 y 2025 es la siguiente:

	31.08.2026	31.08.2025
Pérdida antes de impuesto a las ganancias	(28.966)	(43.315)
Tasa del impuesto vigente	35%	35%
Resultado del período a la tasa del impuesto vigente	10.138	15.160
Ajustes a la tasa del impuesto:		
Diferencias permanentes	838	(5.011)
Impuesto a las ganancias	10.976	10.149

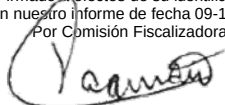
9. PÉRDIDA POR ACCIÓN

El resultado por acción básico se calcula de acuerdo con la NIC 33 "Ganancias por acción", dividiendo el resultado atribuible a los accionistas ordinarios del Grupo por el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período. No existen transacciones o conceptos que generen un efecto de dilución sobre la ganancia por acción básica.

La información sobre el resultado del período y cantidad de acciones utilizadas en los cálculos del resultado por acción básica es la siguiente:

	31.08.2026	31.08.2025
Pérdida neta atribuible a los accionistas de la Sociedad controlante	(17.990)	(33.166)
Promedio ponderado de acciones	399	382
Pérdida por acción básica y diluida	(45,09)	(86,88)

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Por Comisión Fiscalizadora



ISABEL CAAMAÑO
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Deloitte & Co S.A.



GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El movimiento de las propiedades de inversión al 31 de agosto de 2026 y 28 de febrero de 2026 es el siguiente:

	Centro Empresarial Núñez	Centro Empresarial Libertador	955 Belgrano Office	Madero Office	One Union Square Luxury Apartments	Inmueble ubicado en 639 West 46 Street	Edificio ubicado en 512 West 22nd Street	Total
Valor razonable al 01.03.2025	241.596	617.472	195.657	39.569	285.755	-	-	1.380.048
Altas							361.202	361.202
Transf. de propiedades de inversión en construcción						37.727		37.727
Bajas				(9.721)				(9.721)
Resultado por la venta de propiedades de inversión, neto				272				272
Resultado por revaluación reconocido en resultados	(6.497)	(16.605)	(5.262)	(1.242)				(29.606)
Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero					71.325			71.325
Valor razonable al 31.08.2025	235.099	600.867	190.395	28.878	357.080	37.727	361.202	1.811.248
Resultado por revaluación reconocido en resultados	(6.601)	(53.467)	(14.619)	(1.987)	19.319	(9.471)	73.594	6.768
Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero	-	-	-	-	(46.752)	-	(36.083)	(82.835)
Valor razonable al 28.02.2026	228.498	547.400	175.776	26.891	329.647	28.256	398.713	1.735.181
Bajas	-	-	-	(19.861)	-	-	-	(19.861)
Mejoras	-		280	-	-	-	-	280
Resultado por la venta de propiedades de inversión, neto	-	-	-	1.929	-	-	-	1.929
Resultado por revaluación reconocido en resultados	(12.780)	(30.621)	(9.832)	(499)	(2.381)	-	(42)	(56.155)
Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero	-	-	-	-	(16.466)	(1.616)	(22.751)	(40.833)
Valor razonable al 31.08.2026	215.718	516.779	166.224	8.460	310.800	26.640	375.920	1.620.541

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Por Comisión Fiscalizadora

ISABEL CAAMAÑO
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Deloitte & Co S.A.

GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

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

El valor razonable tomado como base por el Grupo se determinó en base al modelo de transacciones observables. En el enfoque de mercado o de ventas comparables se analizan ventas recientes u ofertas de propiedades similares ("comparables"). Debido a la escasez de inmuebles comparables, se apeló a criterio y experiencia en el rubro inmobiliario para determinar un valor promedio de USD/m2 aplicable a los edificios, considerando las características principales de los mismos.

Al 31 de agosto de 2026, el Directorio de la Sociedad adoptó como referencia el valor de venta mínimo dentro del rango de precios informado en las tasaciones efectuadas por el tasador independiente, fundamentando su decisión en criterios propios, evaluaciones técnicas y un conocimiento profundo tanto del mercado como de las características particulares de cada una de las propiedades analizadas.

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

Edificio	m2 rentables ⁽¹⁾	Valor del m2	Valor razonable en USD	Tipo de cambio	Valor razonable en ARS
Centro Empresarial Libertador	60.222	5.589	336.550.000	1.535,52 ⁽²⁾	516.779
Centro Empresarial Núñez	25.561	5.496	140.485.000	1.535,52 ⁽²⁾	215.718
955 Belgrano Office	30.506	3.543	108.070.000	1.535,52 ⁽²⁾	166.224
Madero Office	1.228	4.489	5.509.354	1.535,52 ⁽²⁾	8.460
Inmueble ubicado en 639 West 46th Street	2.322	7.752	18.000.000	1.480,00 ⁽³⁾	26.640
Inmueble ubicado en 512 West 22nd Street	16.030	15.845	254.000.000	1.480,00 ⁽³⁾	375.920
One Union Square South Luxury Apartments	16.165	12.991	210.000.000	1.480,00 ⁽³⁾	310.800

(1) Los m2 son valores aproximados.

(2) El Grupo utilizó para la conversión a pesos de los inmuebles el tipo de cambio MEP según ámbito financiero al 31 de agosto de 2026.

(3) Los inmuebles ubicados en Estados Unidos se convirtieron al tipo de cambio comprador billete según Banco de la Nación Argentina al 31 de agosto de 2026 utilizado para la conversión de las operaciones en el extranjero.

Durante el período de seis meses finalizado el 31 de agosto de 2026, estos activos se categorizan dentro del Nivel 3 de jerarquía y no hubo transferencias a y desde el Nivel 3.

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN

El movimiento de las propiedades de inversión en construcción a 31 de agosto de 2026 y 28 de febrero de 2026 es el siguiente:

	Terreno Av. del Libertador 7055	Terreno Av. del Libertador 7172	Terreno ubicado en 638 West 47 Street	Inmueble ubicado en 639 West 46 Street	Total
Valor razonable al 01.03.2025		61.864	35.196	34.071	131.131
Compra de materiales		1.369			1.369
Otros Resultados Integrales			(27.405)	3.656	(23.749)
Transferencia a Propiedad de inversión				(37.727)	(37.727)
Resultado por revaluación reconocidos en resultados		(1.520)	319		(1.201)
Valor razonable al 31.08.2025	-	61.713	8.110	-	69.823
Adquisición de terrenos	132.230	-	-	-	132.230
Costos de construcción	-	1.581	-	-	1.581
Resultado por revaluación reconocido en resultados	(16.147)	(2.275)	(319)		(18.741)

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 09-10-2026 por Comisión Fiscalizadora

ISABEL CAAMAÑO
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 09-10-2026 Deloitte & Co S.A.

GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero	-	-	(571)		(571)
Valor razonable al 28.02.2026	116.083	61.019	7.220	-	184.322
Costos de construcción	-	134	-		134
Resultado por revaluación reconocido en resultados	(5.283)	(2.948)	77		(8.154)
Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero	-	-	(415)		(415)
Valor razonable al 31.08.2026	110.800	58.205	6.882	-	175.887

Las propiedades de inversión en construcción se valoraron al costo histórico, debido a que su valor de mercado no puede ser medido con fiabilidad por la naturaleza de las mismas e incluyen el efecto de conversión a pesos argentinos de aquellas propiedades localizadas en jurisdicciones con una moneda funcional diferente a la del Grupo.

Los terrenos ubicados en Av. del Libertador 7172 y Av. del Libertador 7055 se valoraron a su valor razonable, determinado mediante un enfoque de mercado basado en transacciones observables, dado que aún no han sido afectados a construcciones. El enfoque de mercado o de ventas comparables considera ventas recientes y ofertas de propiedades de características similares ("comparables"). Debido a la escasez de terrenos comparables, la determinación del valor promedio en USD/m² requirió la aplicación de criterio y experiencia en el mercado inmobiliario, considerando las principales características de cada inmueble. El valor razonable de mercado de los terrenos ubicados en Av. del Libertador 7172 y Av. del Libertador 7055 ascendió a USD 32.400.000 y USD 71.370.000, respectivamente.

12. OTROS CRÉDITOS

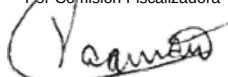
12.1. FINANCIEROS

	31.08.2026	28.02.2026
No corrientes		
Préstamos al personal	114	135
Créditos varios	142	284
Total	256	419
Corrientes		
Fondos en garantía	4.055	5.046
Anticipos a Proveedores	2.748	2.388
Préstamos al personal	38	45
Créditos varios	441	695
Total	7.282	8.174

12.2. NO FINANCIEROS

	31.08.2026	28.02.2026
No corrientes		
Créditos varios	32	41
Costos diferidos de arrendamientos	5.624	5.615
Total	5.656	5.656

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Por Comisión Fiscalizadora



ISABEL CAAMAÑO
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Deloitte & Co S.A.



GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

13. CRÉDITOS Y CARGAS FISCALES

13.1. CRÉDITOS FISCALES

	31.08.2026	28.02.2026
Corrientes		
Impuesto a las ganancias retenidos por terceros	2.616	3.393
Saldo a Favor de Impuesto a las ganancias	4.297	2.038
Otros Créditos Fiscales	1	-
Total	6.914	5.431

13.2. CARGAS FISCALES

	31.08.2026	28.02.2026
Corrientes		
Provisión Bienes personales, acciones y participaciones	4.312	5.506
Impuesto al Valor Agregado	625	785
Ingresos Brutos a pagar	86	85
Total	5.023	6.376

13.3. CARGAS SOCIALES

	31.08.2026	28.02.2026
Corrientes		
Remuneraciones y cargas sociales	153	101
Total	153	101

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

14.1. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	31.08.2026	28.02.2026
Corrientes		
Deudores por alquileres	5.421	6.120
Total	5.421	6.120

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

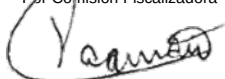
14.2. INVERSIONES EN ACTIVOS FINANCIEROS

	31.08.2026	28.02.2026
Corrientes		
Bonos	33.371	28.591
Letras del Estado	3.911	6.853
Fondos comunes de inversión	34.244	35.113
Total	71.526	70.557

14.3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	31.08.2026	28.02.2026
Corrientes		
Efectivo en caja y bancos	6.312	7.709
Inversiones a corto plazo	21.629	1.752
Total	27.941	9.461

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Por Comisión Fiscalizadora



ISABEL CAAMAÑO
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Deloitte & Co S.A.



GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

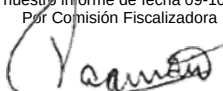
14.4. DEUDAS FINANCIERAS

	Tasa	Vencimiento	31.08.2026	28.02.2026
No corrientes				
Capital	8,25%	04.2030	9.535	92.379
Costos diferidos			(423)	(477)
Obligaciones negociables Clase 5			9.112	91.902
Capital	8,50%	12.2032	74.519	79.244
Costos diferidos			(477)	(509)
Obligaciones negociables Clase 7			74.042	78.735
Capital	7,95%	08.2036	182.937	-
Costos diferidos			(1.104)	-
Obligaciones negociables Clase 8			181.833	-
Hipoteca a pagar	2,64%	12.2030	166.719	178.314
Hipoteca a pagar	6,64%	09.2035	192.400	204.066
Préstamos bancarios	8,50%	01.2030	-	32.542
Costos diferidos			(1.325)	(920)
Subtotal otros			357.794	414.002
Total			622.781	584.639

	Tasa	Vencimiento	31.08.2026	28.02.2026
Corrientes				
Capital	8,50%	03.2027	-	15.679
Costos diferidos			-	(380)
Intereses			-	433
Obligaciones negociables Clase 4			-	15.732
Intereses			275	2.667
Obligaciones negociables Clase 5			275	2.667
Capital	5,98%	04.2026	-	5.532
Costos diferidos			-	(1)
Intereses			-	127
Obligaciones negociables Clase 6			-	5.658
Intereses			1.408	1.496
Obligaciones negociables Clase 7			1.408	1.496
Intereses			1.050	-
Obligaciones negociables Clase 8			1.050	-
Intereses devengados a pagar			958	1.154
Subtotal otros			958	1.154
Total			3.691	26.707

14.4.1. Conciliación de la deuda financiera (corriente y no corriente) que surge de la actividad de financiación del estado de flujo de efectivo:

	31.08.2026	28.02.2026
Saldo al inicio del período	611.346	409.655
Toma de deudas financieras ⁽¹⁾	119.085	236.607
Pagos de Capital ^{(1) (3)}	(64.518)	(9.203)
Pago de intereses ^{(1) (3)}	(17.438)	(30.467)
Intereses devengados ⁽²⁾	7.676	18.256

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 09-10-2026 Por Comisión Fiscalizadora  ISABEL CAAMAÑO Síndico Titular Contador Público U.B.A. C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129	Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 09-10-2026 Deloitte & Co S.A.  GUSTAVO MASETTO Socio Contador Público U.B.A. C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59	 EDGARDO KHAFIF Presidente
---	--	---

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Diferencia de cambio y otros resultados financieros generados en el período, neto del efecto de la inflación ⁽²⁾

(29.679)

(13.502)

Total

626.472

611.346

(1) Importes incluidos en las actividades de financiación.

(2) Importes que no significaron movimiento de efectivo.

(3) Incluye pagos de capital de las Obligaciones Negociables, Hipotecas y préstamos.

Al 28 de febrero de 2026, el saldo de capital pendiente y en circulación era el siguiente:

CLASE	VALOR NOMINAL USD	ARS	TASA ANUAL
4 ⁽¹⁾	9.636.737	15.679	8,50%
5	56.777.276	92.379	8,25%
6 ⁽²⁾	3.400.000	5.532	5,98%
7	48.705.263	79.244	8,50%
Total	118.519.276	192.834	

(1) Con fecha 13 de mayo de 2026, la Sociedad procedió a la cancelación anticipada, efectuando el pago íntegro del capital e intereses devengados.

(2) Con fecha 11 de abril de 2026, la Sociedad procedió a cancelar a su vencimiento el saldo de capital e intereses devengados.

Al 31 de agosto de 2026, el saldo de capital pendiente y en circulación era el siguiente:

CLASE	VALOR NOMINAL USD	ARS	TASA ANUAL
5	6.232.207	9.535	8,25%
7	48.705.263	74.519	8,50%
8	119.566.870	182.937	7,95%
Total	174.504.340	266.991	

Al 31 de agosto de 2026 y 28 de febrero de 2026, la Sociedad ha cumplido con las ratios financieras y con las obligaciones mencionadas precedentemente.

14.4.2. Emisión de Obligaciones Negociables Clase 8:

Con fecha 22 de julio de 2026, la Sociedad publicó el suplemento de prospecto y el aviso de suscripción de la Clase 8 de Obligaciones Negociables bajo el Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables Simples, denominadas, a ser integradas y pagaderas en dólares estadounidenses en el exterior, por un valor nominal de hasta USD 60.000.000 ampliable hasta USD 70.000.000. Finalizado el período de oferta, con fecha 4 de agosto de 2026 el Directorio aprobó la emisión de la Clase 8 por un valor nominal de USD 67.000.000, la cual fue emitida en esa misma fecha a un precio de emisión del 100% del valor nominal y a una tasa fija del 7,95% nominal anual.

Los intereses serán pagaderos en forma semestral el 4 de febrero y el 4 de agosto de cada año, comenzando el 4 de febrero de 2027. El capital de las Obligaciones Negociables se abonará en un único pago en la Fecha de Vencimiento, es decir, el 4 de agosto de 2036.

14.4.3. Canje de Obligaciones Negociables Clase 5 por Obligaciones Negociables Clase 8:

Con fecha 5 de agosto de 2026, la Sociedad lanzó una oferta de canje voluntaria dirigida a los tenedores de sus Obligaciones Negociables Clase 5 (tasa fija del 8,25% nominal anual y vencimiento en abril de 2030), cuyo valor nominal en circulación ascendía a USD 56.777.276, ofreciendo en contraprestación Obligaciones Negociables Clase 8 Adicionales, con idénticos términos y condiciones que las Obligaciones Negociables Clase 8 descriptas en la Nota 14.4.2.

La contraprestación consistió en entregar USD 1,04 de valor nominal de Obligaciones Negociables Clase 8 Adicionales por cada USD 1 de valor nominal de Obligaciones Negociables Clase 5 presentado al canje. El 25 de agosto de 2026 se concretó la operación, con la adhesión del 89,02% del valor nominal en circulación de las Obligaciones Negociables Clase 5. En consecuencia, se canjearon Obligaciones Negociables Clase 5 por un valor nominal de USD 50.545.069 por Obligaciones Negociables Clase 8 Adicionales por un valor nominal de USD 52.566.870.

Luego del canje, el valor nominal en circulación de las Obligaciones Negociables Clase 5 asciende a USD 6.232.207 y el de las Obligaciones Negociables Clase 8 a USD 119.566.870.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Por Comisión Fiscalizadora

ISABEL CAAMAÑO
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Deloitte & Co S.A.

GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

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

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

El valor razonable de los activos y pasivos financieros se presenta por el precio que se obtendría por adquirir un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado. Para estimar los valores razonables se han utilizado los siguientes métodos y supuestos:

Efectivo y equivalentes en efectivo, los deudores comerciales, otras cuentas por cobrar con vencimiento inferior a 3 meses y cuentas a pagar comerciales y otras cuentas por pagar: para los activos y pasivos financieros que son líquidos o tienen vencimientos a corto plazo (menor a tres meses) se considera que el valor en libros es similar al valor razonable.

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

Jerarquías de valores razonables

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

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

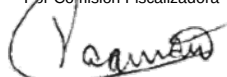
Los activos y pasivos financieros al 31 de agosto de 2026 son los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	31.08.2026
		Nivel 1	
Préstamos al personal	152	-	152
Créditos varios	583	-	583
Fondos en garantía	4.055	-	4.055
Anticipos a Proveedores	2.748	-	2.748
Deudores por alquileres	5.421	-	5.421
Letras	-	3.911	3.911
Fondos Comunes de Inversión	-	34.244	34.244
Bonos	-	33.371	33.371
Efectivo en caja y bancos	6.312	-	6.312
Inversiones a corto plazo	21.629	-	21.629
Total al 31.08.2026	40.900	71.526	112.426

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	31.08.2026
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	24.167	-	24.167
Obligaciones negociables	266.991	-	266.991
Costos diferidos	(3.329)	-	(3.329)
Intereses devengados a pagar de las Obligaciones negociables	2.733	-	2.733
Intereses devengados a pagar de la hipoteca	958	-	958
Deuda por compra de terreno Av. del Libertador 7055	6.296	-	6.296
Hipoteca a pagar	359.119	-	359.119
Otros pasivos financieros	5.317	-	5.317
Total al 31.08.2026	662.252	-	662.252

Los activos y pasivos financieros al 28 de febrero de 2026 son los siguientes:

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Por Comisión Fiscalizadora



ISABEL CAAMAÑO
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Deloitte & Co S.A.



GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	28.02.2026
		Nivel 1	
Préstamos al personal	180	-	180
Créditos varios	980	-	980
Fondos en garantía	5.046	-	5.046
Anticipos a Proveedores	2.388	-	2.388
Deudores por alquileres	6.120	-	6.120
Letras	-	6.853	6.853
Fondos Comunes de Inversión	-	35.113	35.113
Bonos	-	28.591	28.591
Efectivo en caja y bancos	7.709	-	7.709
Inversiones a corto plazo	1.752	-	1.752
Total al 28.02.2026	24.175	70.557	94.732

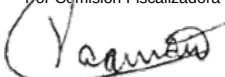
	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	28.02.2026
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	31.396	-	31.396
Obligaciones negociables	187.302	-	187.302
Costos diferidos	(2.286)	-	(2.286)
Intereses devengados a pagar de las Obligaciones negociables	10.505	-	10.505
Intereses devengados a pagar de la hipoteca	903	-	903
Deudas bancarias	102.480	-	102.480
Hipoteca a pagar	382.380	-	382.380
Total al 28.02.2026	712.680	-	712.680

Durante el período finalizado el 31 de agosto de 2026 y el ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2026 no hubo transferencias entre las jerarquías de valor razonable de Nivel 1 y Nivel 2, como así tampoco transferencias a y desde el Nivel 3.

Los ingresos, gastos, las ganancias y pérdidas de los instrumentos financieros para el período finalizado el 31 de agosto de 2026 y el ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2026 pueden ser imputados a las siguientes categorías:

	Activos / Pasivos financieros a costo amortizado	Activos / Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	31.08.2026
Resultado por tenencia y compra - venta de títulos	-	86	86
Intereses ganados	3.733	-	3.733
Intereses perdidos	(17.087)	-	(17.087)
Otros	(536)	-	(536)
Diferencia de cambio originada por obligaciones negociables	(21.251)	-	(21.251)
Diferencia de cambio originadas en otras partidas	2.939	-	2.939
Total al 31.08.2026	(32.202)	86	(32.116)

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Por Comisión Fiscalizadora



ISABEL CAAMAÑO
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Deloitte & Co S.A.



GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

	Activos / Pasivos financieros a costo amortizado	Activos / Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	28.02.2026
Resultado por tenencia y compra - venta de títulos	-	19.034	19.034
Intereses ganados	8.384	-	8.384
Intereses perdidos	(28.832)	-	(28.832)
Otros	(958)	-	(958)
Diferencia de cambio originada por obligaciones negociables	(107.009)	-	(107.009)
Diferencia de cambio originadas en otras partidas	7.898	-	7.898
Total al 28.02.2026	(120.517)	19.034	(101.483)

14.6. DEUDAS COMERCIALES Y OTRAS DEUDAS

	31.08.2026	28.02.2026
Corrientes		
Deudas Comerciales	22.994	23.623
Provisión Gastos a pagar	1.173	1.509
Total	24.167	25.132

Los términos y las condiciones de los pasivos detallados precedentemente son las siguientes: (i) las deudas comerciales no devengan intereses y normalmente se cancelan dentro de los 60 días, y (ii) las otras cuentas por pagar no devengan intereses y su plazo promedio de cancelación es de 90 días.

14.7. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

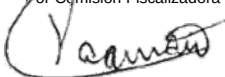
	31.08.2026	28.02.2026
No Corrientes		
Deuda compra terreno Av. del Libertador 7055	6.296	-
Deudas Consorcio	928	-
Depósitos en garantía	313	835
Deudas diversas	-	284
Total	7.537	1.119

Corrientes		
Deuda compra terreno Av. del Libertador 7055	-	69.939
Alquileres cobrados por adelantado	1.269	1.404
Depósitos en garantía	2.587	2.372
Otras deudas	220	1.369
Total	4.076	75.084

14.8. VENCIMIENTO DE LOS PASIVOS FINANCIEROS

	31.08.2026	28.02.2026
Sin vencimiento		
Vencimiento		
Hasta 3 meses	28.806	68.445
3 a 6 meses	3.128	-
1 a 2 años	299	15.299
2 a 3 años	14	-
3 a 4 años	15.408	382.380
4 a 5 años	167.647	91.902
Más de 5 años	446.950	154.655
Total	662.252	712.681

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Por Comisión Fiscalizadora



ISABEL CAAMAÑO
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Deloitte & Co S.A.



GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

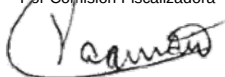
	Hasta 3 meses	de 3 a 12 meses	1 a 5 años	más de 5 años	Total al 31.08.2026
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	24.167	-	-	-	24.167
Obligaciones negociables	-	-	9.535	257.456	266.991
Costos diferidos	-	-	(423)	(2.906)	(3.329)
Intereses devengados a pagar de las Obligaciones negociables	1.683	1.050	-	-	2.733
Intereses devengados a pagar de la hipoteca	958	-	-	-	958
Deuda compra terreno Av. del Libertador 7055	-	-	6.296	-	6.296
Hipoteca a pagar	-	-	166.719	192.400	359.119
Otros pasivos financieros	1.998	2.078	1.241	-	5.317
Total pasivos financieros al 31.08.2026	28.806	3.128	183.368	446.950	662.252

	Hasta 3 meses	de 3 a 12 meses	1 a 5 años	más de 5 años	Total al 28.02.2026
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	25.416	-	-	5.981	31.397
Obligaciones negociables	5.532	-	108.058	79.244	192.834
Costos diferidos	(920)	-	(857)	(509)	(2.286)
Intereses devengados a pagar de las Obligaciones negociables	4.973	-	-	-	4.973
Intereses devengados a pagar de la hipoteca	903	-	-	-	903
Deudas bancarias	32.541	-	-	-	32.541
Deuda compra terreno Av. Del Libertador 7055	-	-	-	69.939	69.939
Hipoteca a pagar	-	-	382.380	-	382.380
Total pasivos financieros al 28.02.2026	68.445	-	489.581	154.655	712.681

15. ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

	Monto (en millones)	Moneda	Cambio vigente	31.08.2026 Monto en pesos	28.02.2026 Monto en pesos
ACTIVO CORRIENTE					
Caja en dólares estadounidenses	2,7	USD	1.480,00	3.959	5.645
Bancos en dólares estadounidenses	0,1	USD	1.480,00	73	166
Bonos	22,6	USD	1.480,00	33.371	28.591
Plazo Fijo	13,0	USD	1.480,00	19.240	-
Fondos comunes de inversión	23,1	USD	1.480,00	34.244	35.113
Total del activo corriente en moneda extranjera	61,5			90.887	69.515
Total del activo en moneda extranjera	61,5			90.887	69.515

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Por Comisión Fiscalizadora



ISABEL CAAMAÑO
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Deloitte & Co S.A.



GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

	Monto (en millones)	Moneda	Cambio vigente	31.08.2026 Monto en pesos	28.02.2026 Monto en pesos
PASIVO NO CORRIENTE					
Capital de las Obligaciones negociables Clase 5	6,2	USD	1.530,00	9.535	92.379
Capital de las Obligaciones negociables Clase 7	48,7	USD	1.530,00	74.519	79.244
Capital de las Obligaciones negociables Clase 8	119,6	USD	1.530,00	182.937	-
Deudas bancarias	-	USD	1.530,00	-	32.541
Hipoteca a pagar	242,7	USD	1.480,00	359.119	382.380
Deuda compra terreno Av. del Libertador 7055	4,1	USD	1.535,52	6.296	-
Depósitos en garantía	0,2	USD	1.530,00	313	835
Total del pasivo no corriente en moneda extranjera	421,5			632.719	587.379
PASIVO CORRIENTE					
Capital de las Obligaciones negociables Clase 4	-	USD	1.530,00	-	15.679
Intereses devengados a pagar de las Obligaciones negociables Clase 4	-	USD	1.530,00	-	433
Intereses devengados a pagar de las Obligaciones negociables Clase 5	0,2	USD	1.530,00	275	2.667
Capital de las Obligaciones negociables Clase 6	-	USD	1.530,00	-	5.532
Intereses devengados a pagar de las Obligaciones negociables Clase 6	-	USD	1.530,00	-	127
Intereses devengados a pagar de las Obligaciones negociables Clase 7	0,9	USD	1.530,00	1.408	1.496
Intereses devengados a pagar de las Obligaciones negociables Clase 8	0,7	USD	1.530,00	1.050	-
Deuda compra terreno Av. del Libertador 7055	-	USD	1.530,00	-	69.939
Intereses hipoteca	0,7	USD	1.480,00	958	903
Depósitos en garantía	1,7	USD	1.530,00	2.587	2.372
Total del pasivo corriente en moneda extranjera	4,2			6.278	99.148
Total del pasivo en moneda extranjera	425,7			638.997	686.527

Para las cuentas de activos se utilizó el tipo de cambio comprador según billete banco nación al 31 de agosto de 2026 que fue de 1.480.
Para las cuentas de pasivo se utilizó el tipo de cambio vendedor según billete banco nación al 31 de agosto de 2026, que fue de 1.530.

16. CAPITALIZACIÓN Y ENDEUDAMIENTO

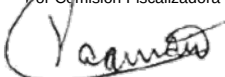
	31.08.2026	28.02.2026
Deuda a corto plazo – No garantizadas ⁽¹⁾	37.110	63.461
Deuda a largo plazo - No garantizadas ⁽²⁾	271.199	273.317
Deuda a largo plazo - Garantizadas ⁽³⁾	359.119	382.380
Total de Endeudamiento	667.428	719.158
 Total de Patrimonio	 894.926	 933.908
Total de Capitalización	1.562.354	1.653.066

(1) Total del pasivo corriente.

(2) Total del pasivo no corriente menos el impuesto diferido menos deudas garantizadas.

(3) Corresponde a las hipotecas sobre los inmuebles One Union Square South Luxury Apartments y 512 West 22nd.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Por Comisión Fiscalizadora



ISABEL CAAMAÑO
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Deloitte & Co S.A.



GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

17. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de agosto de 2026 y al 28 de febrero de 2026, no existen saldos ni operaciones con partes relacionadas.

La remuneración bruta del personal clave del Grupo, correspondiente a sueldos y gratificaciones, y cargas sociales al 31 de agosto de 2026 y 28 de febrero de 2026 asciende a 505 y 1.318, respectivamente. Cabe mencionar que no existen otros beneficios para el personal clave. El Grupo considera personal clave a todos los empleados con rol de director. Los importes revelados precedentemente fueron reconocidos como gasto durante el período informado.

18. CAPITAL SOCIAL Y PRIMA DE EMISIÓN

El 20 de febrero de 2025, la Sociedad aprobó su incorporación al régimen de oferta pública de acciones en la República Argentina, conforme a lo establecido por la Ley N.º 26.831 de Mercado de Capitales, sus modificaciones y las Normas de la Comisión Nacional de Valores (CNV). En dicho marco, se autorizó la realización de las presentaciones pertinentes ante la CNV para la solicitud de oferta pública y el listado de las acciones Clase B en circulación, así como de la totalidad de las acciones Clase A que se emitirán en virtud de un futuro aumento de capital, en los mercados Bolsas y Mercados Argentinos S.A. (BYMA) y/o Mercado Abierto Electrónico S.A. (MAE).

Posteriormente, el 8 de julio de 2025, la Sociedad se incorporó al listado de emisoras del Mercado de Capitales argentino, iniciando la cotización de sus acciones ordinarias Clase A, de carácter escriturales, con valor nominal de \$1 y derecho a un voto por acción.

El reconocimiento contable de la emisión de acciones se efectuó conforme a los criterios establecidos por la NIC 32 – Instrumentos Financieros: Presentación, la NIIF 9 – Instrumentos Financieros y la NIC 1 – Presentación de Estados Financieros, clasificando las acciones ordinarias emitidas como instrumentos de patrimonio.

19. RESTRICCIONES SOBRE LOS RESULTADOS NO ASIGNADOS

19.1. RESERVA LEGAL

De acuerdo con las disposiciones de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y la R.G. (CNV) N° 622, al menos el 5% de la utilidad neta del ejercicio deberá ser destinado a incrementar el saldo de la Reserva Legal hasta que la misma alcance el 20% del capital social más el ajuste de capital.

Al 31 de agosto de 2026 la reserva legal alcanzó el 20% del capital, por lo que no existe una restricción al resultado.

19.2. RESERVA ESPECIAL – ADOPCIÓN NIIF

De acuerdo con la R.G. N° 609 de la CNV, la Asamblea de Accionistas de la Sociedad de fecha 11 de julio de 2013 aprobó la constitución de dicha Reserva Especial, correspondiente al exceso del saldo inicial de los resultados acumulados no asignados positivos (1° de marzo de 2012) expuesto en los estados financieros del primer cierre de ejercicio de adopción de las NIIF (28 de febrero de 2013), respecto del saldo final de los resultados acumulados no asignados al cierre del ejercicio anterior (29 de febrero de 2012) determinado según las NCP. Dicha reserva especial sólo podrá ser desafectada para su capitalización o para absorber eventuales saldos negativos de resultados acumulados no asignados. El saldo de dicha reserva especial asciende a 41.306.

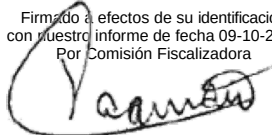
19.3. RESERVA VOLUNTARIA

Con fecha 19 de junio de 2026, la Asamblea Ordinaria de Accionistas aprobó el destino de los resultados no asignados del ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2026, decidiendo absorber la suma de 26.857 contra la reserva voluntaria. Al 31 de agosto de 2026, el saldo de dicha reserva voluntaria asciende a 831.424.

19.4. OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Durante el período finalizado el 31 de agosto de 2026 y el ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2026 el Grupo ha reconocido otros resultados integrales generados por las diferencias derivadas de la conversión a pesos argentinos de los estados financieros de la subsidiaria de la Sociedad.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Por Comisión Fiscalizadora



ISABEL CAAMAÑO
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Deloitte & Co S.A.



GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

19.5. CONSIDERACIÓN DE RESULTADOS NO ASIGNADOS

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

20. INVERSIONES EN SOCIEDADES CONTROLADAS

20.1. RAGHSA REAL ESTATE

En abril de 2017, la Sociedad 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 un inmueble de aproximadamente 19.352 m2 totales y 16.165 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, 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.

Con fecha 13 de mayo de 2025, RAGHSA RE constituyó una nueva sociedad denominada PROPERTY 512 WEST 22 LLC, siendo RAGHSA RE su única accionista. La sociedad fue constituida y se rige por las normas del estado de Delaware, Estados Unidos. En agosto de 2025 PROPERTY 512 WEST 22 LLC 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.

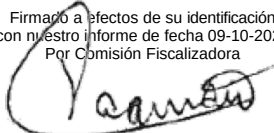
Todas las subsidiarias fueron constituidas en el marco de las obligaciones establecidas para las "subsidiarias restringidas" en los Programas y Suplementos de las Obligaciones Negociables.

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. La designación se llevó a cabo tras la confirmación por parte del Directorio del cumplimiento de los requisitos establecidos en la sección 3.15 de los contratos de fideicomiso correspondientes, incluida la capacidad de la Sociedad para realizar dicha inversión con arreglo a la sección 3.13(d)(3) del contrato de fideicomiso correspondiente.

20.2. ADMINISUR S.A.U.

Con fecha 11 de abril de 2022 se registró ADMINISUR S.A.U (empresa subsidiaria de RAGHSA S.A) constituida con el objeto de administrar bienes muebles e inmuebles, propios y/o ajenos y administrar consorcios de copropietarios.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Por Comisión Fiscalizadora



ISABEL CAAMAÑO
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Deloitte & Co S.A.



GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

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

Con posterioridad al cierre del período, han ocurrido los siguientes hechos significativos que merecen ser informados:

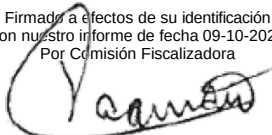
Cancelación anticipada de la deuda por la adquisición del terreno de Av. del Libertador 7055. Con fecha 29 de septiembre de 2026, la Sociedad canceló anticipadamente la totalidad del saldo adeudado por la adquisición del terreno ubicado en Av. del Libertador 7055, mediante el pago de USD 4.100.000. Las cuotas remanentes de dicha obligación tenían vencimiento contractual en los meses de enero y abril de 2030. Al 31 de agosto de 2026, el saldo de la deuda se exponía en el rubro "Otros pasivos financieros" (Nota 14.7).

Rescate anticipado total de las Obligaciones Negociables Clase 5. Con fecha 9 de octubre de 2026, la Sociedad procedió al rescate anticipado total de las Obligaciones Negociables Clase 5 que permanecían en circulación luego del canje descrito en la Nota 14.4.3, cuyo vencimiento original operaba en abril de 2030. En dicha fecha se abonó a los tenedores la suma total de USD 6.535.897,25, integrada por: el capital en circulación de USD 6.232.207, los intereses devengados desde el 24 de abril de 2026, última fecha de pago de intereses, por USD 241.368,18 y una prima de rescate de USD 62.322,07, equivalente al 1% del capital rescatado. Con esta operación quedaron canceladas en su totalidad las Obligaciones Negociables Clase 5.

De acuerdo con la NIC 10, las cancelaciones anticipadas constituyen hechos posteriores que no implican ajustes, dado que no aportan evidencia sobre condiciones existentes a la fecha de cierre. En consecuencia, los importes reconocidos en los presentes estados financieros intermedios consolidados condensados al 31 de agosto de 2026 no han sido modificados.

Excepto por lo expuesto, no se han producido entre la fecha de cierre del período y la fecha de emisión de los presentes estados financieros otros hechos o circunstancias que requieran ajustes o revelaciones adicionales.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Por Comisión Fiscalizadora



ISABEL CAAMAÑO
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Deloitte & Co S.A.



GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADO INTERMEDIO SEPARADO CONDENSADO DE GANANCIAS Y PÉRDIDAS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS DE SEIS Y TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE AGOSTO DE 2026 Y 2025

(expresado en moneda homogénea – en millones de pesos)

	6 meses (1° de marzo a 31 de agosto)		3 meses (1° de junio a 31 de agosto)	
	31.08.2026	31.08.2025 reformulado (1)	31.08.2026	31.08.2025 reformulado (1)
Ingresos	30.982	24.928	15.651	14.382
Costos	(726)	(2.354)	(403)	(1.665)
Ganancia bruta	30.256	22.574	15.248	12.717
Gastos de administración	(6.307)	(5.361)	(3.632)	(3.221)
Gastos de comercialización	(1.064)	(684)	(289)	(318)
Otros resultados operativos, netos	(3.693)	337	(3.384)	19
(Pérdida) Ganancia por revaluación de propiedades de inversión, neta	(53.732)	(29.606)	10.854	65.523
(Pérdida) Ganancia por revaluación de propiedades de inversión en construcción, neta	(8.232)	(1.520)	3.344	3.414
Ganancia por venta de propiedades de inversión, neto	1.929	272	-	-
Resultado por participación en otras sociedades	8.615	(673)	4.781	(4.994)
(Pérdida) Ganancia operativa	(32.228)	(14.661)	26.922	73.140
Resultados financieros generados por activos	900	1.091	452	678
Resultados financieros generados por pasivos	(8.812)	(9.388)	(4.877)	(4.413)
Diferencia de cambio, neta	(18.514)	(47.929)	(17.011)	(26.896)
Resultado por posición monetaria, neta	29.688	27.572	11.203	11.454
Ganancia (Pérdida) financiera, neta	3.262	(28.654)	(10.233)	(19.177)
(Pérdida) Ganancia antes de impuesto a las ganancias	(28.966)	(43.315)	16.689	53.963
Impuesto a las ganancias	10.976	10.149	(11.511)	(23.832)
(Pérdida) Ganancia neta del período	(17.990)	(33.166)	5.178	30.131

Otros resultados integrales

Partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente a resultados:

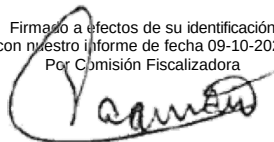
Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero (2)	(20.992)	34.251	4.797	28.303
Total de otros resultados integrales del período	(20.992)	34.251	4.797	28.303
(Pérdida) Ganancia integral total del período	(38.982)	1.085	9.975	58.434

Básica y diluida	(45,09)	(86,88)	12,98	78,93
------------------	---------	---------	-------	-------

- (1) Ver nota 1.2 de los estados financieros separados condensados.
(2) No genera impacto en impuesto a las ganancias.

Las notas 1 a 4 y los estados financieros consolidados condensados son parte integrante y deben leerse conjuntamente con los presentes estados financieros intermedios separados condensados

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Por Comisión Fiscalizadora



ISABEL CAAMAÑO
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Deloitte & Co S.A.



GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

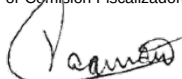
ESTADO INTERMEDIO SEPARADO CONDENSADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE AGOSTO DE 2026 Y 28 DE FEBRERO DE 2026

(expresado en moneda homogénea – en millones de pesos)

	31.08.2026	28.02.2026
ACTIVO		
ACTIVO NO CORRIENTE		
Activos Intangibles	183	222
Propiedades de inversión	907.181	978.564
Propiedades de inversión en construcción	169.005	177.103
Propiedades, planta y equipo	1.204	1.390
Inversiones en sociedades controladas	384.262	367.616
Otros créditos financieros	243	30.596
Total del activo no corriente	1.462.078	1.555.491
ACTIVO CORRIENTE		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	4.965	5.929
Créditos fiscales	6.850	5.383
Otros créditos financieros	481	767
Inversiones en activos financieros	4.320	7.477
Efectivo y equivalentes al efectivo	21.591	1.625
Total del activo corriente	38.207	21.181
Total del activo	1.500.285	1.576.672
PATRIMONIO Y PASIVOS		
PATRIMONIO NETO		
Capital Social, ajuste de capital social y prima de emisión	243.236	243.236
Reservas	915.553	942.410
Otros resultados integrales acumulados	(245.873)	(224.881)
Resultados acumulados	(17.990)	(26.857)
Total del Patrimonio Neto	894.926	933.908
PASIVO NO CORRIENTE		
Pasivo por impuesto diferido	320.376	331.351
Deudas financieras	264.987	203.112
Otros pasivos financieros	6.609	597
Total del pasivo no corriente	591.972	535.060
PASIVO CORRIENTE		
Deudas financieras	2.733	25.803
Deudas comerciales y otras deudas	2.673	1.851
Otros pasivos financieros	2.809	73.578
Cargas sociales	153	101
Cargas fiscales	5.019	6.371
Total del pasivo corriente	13.387	107.704
Total del pasivo	605.359	642.764
Total del pasivo y patrimonio neto	1.500.285	1.576.672

Las notas 1 a 4 y los estados financieros consolidados condensados son parte integrante y deben leerse conjuntamente con los presentes estados financieros intermedios separados condensados

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Por Comisión Fiscalizadora



ISABEL CAAMAÑO
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Deloitte & Co S.A.



GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADO INTERMEDIO SEPARADO CONDENSADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 31 DE AGOSTO DE 2026 Y 2025

(expresado en moneda homogénea – en millones de pesos)

	Aportes de los propietarios			Reservas				Resultados no asignados	Total
	Capital Social Suscrito	Ajuste de Capital Social	Primas de emisión	Reserva Legal	Reserva Especial – Adopción NIIF	Reserva Voluntaria	Otros Resultados Integrales Acumulados		
Saldos al 1° de marzo de 2026	399	192.947	49.890	42.823	41.306	858.281	(224.881)	(26.857)	933.908
Pérdida neta del período	-	-	-	-	-	-	-	(17.990)	(17.990)
Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero	-	-	-	-	-	-	(20.992)	-	(20.992)
Pérdida integral del período	-	-	-	-	-	-	(20.992)	(17.990)	(38.982)
Desafectación de reservas aprobada por asamblea	-	-	-	-	-	(26.857)	-	26.857	-
Saldos al 31 de agosto de 2026	399	192.947	49.890	42.823	41.306	831.424	(245.873)	(17.990)	894.926

	Aportes de los propietarios			Reservas				Resultados no asignados	Total
	Capital Social Suscrito	Ajuste de Capital Social	Primas de emisión	Reserva Legal	Reserva Especial – Adopción NIIF	Reserva Voluntaria	Otros Resultados Integrales Acumulados		
Saldos al 1° de marzo de 2025	373	192.940	2.456	42.823	41.306	1.185.187	(220.298)	(326.906)	917.881
Pérdida neta del período	-	-	-	-	-	-	-	(33.166)	(33.166)
Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero	-	-	-	-	-	-	34.251	-	34.251
Ganancia integral del período	-	-	-	-	-	-	34.251	(33.166)	1.085
Emisión de nuevas acciones	26	7	47.434	-	-	-	-	-	47.467
Desafectación de reservas aprobada por asamblea	-	-	-	-	-	(326.906)	-	326.906	-
Saldos al 31 de agosto de 2025	399	192.947	49.890	42.823	41.306	858.281	(186.047)	(33.166)	966.433

Las notas 1 a 4 y los estados financieros consolidados condensados son parte integrante y deben leerse conjuntamente con los presentes estados financieros intermedios separados condensados

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Per Comisión Fiscalizadora

ISABEL CAAMAÑO
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Deloitte & Co S.A.

GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADOS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADO DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 31 DE AGOSTO DE 2026 Y 2025

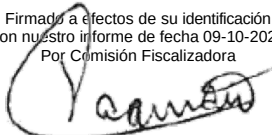
(expresado en moneda homogénea – en millones de pesos)

	31.08.2026	31.08.2025 reformulado (1)
Actividades de operación		
Pérdida neta del período	(17.990)	(33.166)
Ajustes para conciliar la pérdida neta del período con los flujos netos de efectivo:		
Impuesto a las ganancias	(10.976)	(10.149)
Diferencia de cambio, neta	18.514	47.929
Depreciación de propiedad, planta y equipo	54	57
Amortización de activos intangibles	11	-
Pérdida por revaluación de propiedades de inversión, neta	53.732	29.606
Pérdida por revaluación de propiedades de inversión en construcción, neta	8.232	1.520
Intereses perdidos, netos	13.354	8.429
Ganancia por venta de Propiedades de Inversión, neta	(1.929)	(272)
Resultado por participación en otras sociedades	(8.615)	673
Intereses y resultado por posición monetaria, neta	(36.843)	(37.481)
Variación de activos y pasivos operativos		
Otros créditos financieros	32.345	-
Otros créditos no financieros	-	(33.818)
Créditos fiscales	(1.467)	(41)
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	964	(1.074)
Deudas comerciales y otras deudas	822	(3.293)
Cargas sociales	52	-
Cargas fiscales	(1.352)	-
Otros pasivos financieros	(1.414)	(620)
Otros pasivos no financieros	-	(4.599)
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) actividades de operación	47.494	(36.299)
Actividades de inversión		
Participación en otras sociedades	(29.023)	-
Intangibles	-	(272)
Venta (compra) de inversiones en activos financieros	3.319	(1.862)
Compra de propiedades de inversión en construcción	-	(1.369)
Pagos de costo de construcción	(134)	-
Pago de deuda por compra del terreno	(47.079)	-
Compra de propiedad planta y equipo	(9)	(5)
Venta de propiedades de inversión	-	9.720
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por las actividades de inversión	(72.926)	6.212
Actividades de financiación		
Pago de intereses de obligaciones negociables	(8.153)	(11.832)
Pago de capital de obligaciones negociables	(18.024)	(4.742)
Pago de capital de préstamos	(44.471)	-
Pago de intereses de préstamos	(1.590)	-
Préstamos recibidos	14.531	38
Emisión de deuda por obligaciones negociables	104.554	-
Emisión nuevas acciones	-	47.467
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación	46.847	30.931
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	(1.449)	(1.023)
Aumento (Disminución) neto de efectivo	19.966	(179)
Efectivo y equivalentes al inicio del período	1.625	6.999
Efectivo y equivalentes al efectivo al cierre del período	21.591	6.820

(1) Ver nota 1.2 de los estados financieros separados condensados.

Las notas 1 a 4 y los estados financieros consolidados condensados son parte integrante y deben leerse conjuntamente con los presentes estados financieros intermedios separados condensados

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Por Comisión Fiscalizadora



ISABEL CAAMAÑO
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Deloitte & Co S.A.



GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

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

1. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS APLICADAS

La Sociedad prepara sus estados financieros separados de acuerdo con las disposiciones vigentes de la CNV, que aprobó la RG N° 622, la cual establece que las entidades emisoras de acciones y/u obligaciones negociables, con ciertas excepciones, están obligadas a preparar sus estados financieros de acuerdo con la RT N° 26 (y modificaciones) de la FACPCE, que dispone la adopción de las NIIF según las emitió el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés), mientras que otras entidades tendrán la opción de utilizar las NIIF o la NIIF para las PyMES en reemplazo de las NCPA.

1.1. BASES DE PRESENTACIÓN

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

Por lo tanto, los estados financieros intermedios separados condensados se presentan en el período de seis meses terminado el 31 de agosto de 2026 sobre la base de la aplicación de la NIC N° 34. La adopción de dicha norma, así como la de la totalidad de las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") de Contabilidad ("NIIF de Contabilidad"), tal como fueron emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("CNIC") fue resuelta por la Resolución Técnica N° 26 (texto ordenado) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas ("FACPCE") y por las Normas de la CNV.

La presente información financiera intermedia separada condensada no incluye toda la información que requieren las NIIF de Contabilidad para la presentación de estados financieros completos, por corresponder a la modalidad de estados financieros condensados prevista en la NIC 34. Por lo tanto, los presentes estados financieros intermedios separados condensados deben ser leídos conjuntamente con los estados consolidados del Grupo correspondientes al ejercicio económico finalizado el 28 de febrero de 2026, los que han sido preparados de acuerdo con las NIIF de Contabilidad.

Los importes y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 28 de febrero de 2026 y al período de seis meses finalizado el 31 de agosto de 2025 son parte integrante de los estados financieros intermedios separados condensados mencionados precedentemente y tienen el propósito de que se lean sólo en relación con esos estados financieros. Dichas cifras han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente período, de acuerdo a lo señalado en el apartado siguiente, a fin de permitir su comparabilidad y sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas con base en la información contable correspondiente al ejercicio anterior.

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

Las notas a los estados financieros consolidados son en lo que corresponde, aplicables a los presentes estados financieros separados y deben ser leídos juntamente con los mismos.

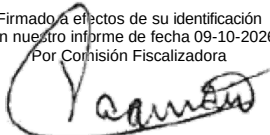
1.2. INFORMACIÓN COMPARATIVA

El estado de situación financiera separado, el estado de ganancias o pérdidas y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo separados comparativos han sido reexpresados para considerar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda y, como resultado, están expresadas en la unidad de medida corriente al final del período sobre el cual se informa.

Dichas cifras han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente período a fin de permitir su comparabilidad y sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas en base a la información contable correspondiente al cierre de cada período.

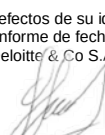
La información comparativa es la que surge de los estados financieros oportunamente emitidos, con excepción de los cambios mencionados a continuación, y han sido reexpresados para considerar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda y, como resultado, están expresadas en la unidad de medida corriente al final del ejercicio sobre el cual se informa, sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas en base a la información contable correspondiente al período finalizado el 31 de agosto de 2025.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Por Comisión Fiscalizadora



ISABEL CAAMAÑO
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Deloitte & Co S.A.



GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Tal como se ha detallado en Nota 1.2 a los estados financieros separados anuales por el ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2026, la Sociedad había efectuado ciertos cambios en las cifras comparativas con el objetivo de proporcionar información más relevante y detallada, a continuación, se detallan los efectos de dichas adecuaciones sobre la información comparativa que acompaña los presentes estados financieros intermedios:

- 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", los "Resultados por venta de propiedades de inversión, neto" y "Resultado por participación en otras sociedades" anteriormente expuestos en forma separada 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 de la Sociedad con otras compañías del mercado, en consecuencia, el Resultado operativo del período finalizado el 31 de agosto de 2025 ha disminuido en (31.526) expresado en millones de pesos en moneda homogénea del 31 de agosto de 2026, resultando en una pérdida operativa de (14.661). La corrección no tuvo impacto en el resultado integral del período, 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 31 de agosto de 2026.

- Adicionalmente, en línea con lo mencionado en la Nota 1.2 a los estados financieros separados por el ejercicio anual finalizado el 28 de febrero de 2026, se identificó un error involuntario en la presentación del estado de flujos de efectivo comparativo correspondiente al período terminado el 31 de agosto de 2025 en relación a la exposición de la línea "Venta de 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 31 de agosto de 2026. La Sociedad ha corregido retroactivamente los importes comparativos del período finalizado el 31 de agosto de 2025, consecuentemente aumentando el "Flujo neto de efectivo generado por las actividades de financiación" de 29.069 a 30.931, y disminuyendo el "Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión" de 8.074 a 6.212. La corrección no tuvo impacto en el resultado integral del período, activos, pasivos, patrimonio, ni en el saldo final de efectivo y equivalentes de efectivo al inicio y cierre del período. Los montos antes mencionados están expresados en millones de pesos en moneda homogénea del 31 de agosto de 2026.

2. INVERSIONES EN SOCIEDADES CONTROLADAS

La participación de la Sociedad en las mencionadas sociedades se encuentra expuesta en el rubro "Inversiones en sociedades controladas" del estado separado de situación financiera, y las mismas han sido valuadas siguiendo el procedimiento establecido por las NIIF para la determinación de su valor patrimonial proporcional. Los resultados generados por las sociedades controladas se encuentran expuestos en la línea "Resultado por participación en otras sociedades" del estado separado del resultado integral.

2.1. RAGHSA REAL ESTATE

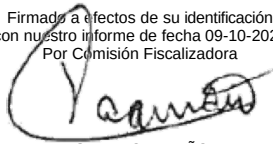
En abril de 2017, la Sociedad decidió constituir como subsidiaria íntegramente controlada a RAGHSA REAL ESTATE LLC ("RAGHSA RE"), para buscar oportunidades de bienes raíces en Nueva York, Estados Unidos de Norteamérica. La sociedad fue constituida y se rige por las normas del estado de Delaware, Estados 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 un inmueble de aproximadamente 19.352 m2 totales y 16.165 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, sus subsidiarias constituidas a tal efecto (las sociedades fueron constituidas y se rigen por las normas del estado de Delaware, Estados Unidos).

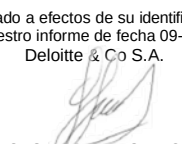
Con fecha 24 de enero de 2024, RAGHSA RE constituyó una nueva sociedad denominada PROPERTY 46 EAST LLC, siendo RAGHSA RE su única accionista. La sociedad fue constituida y se rige por las normas del estado de

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Por Comisión Fiscalizadora



ISABEL CAAMAÑO
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Deloitte & Co S.A.



GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Delaware, Estados Unidos. PROPERTY 46 EAST LLC adquirió un inmueble sito en 639 West 46th Street, New York, New York por USD 13.974.811.

Con fecha 13 de mayo de 2025, RAGHSA RE constituyó una nueva sociedad denominada PROPERTY 512 WEST 22 LLC, siendo RAGHSA RE su única accionista. La sociedad fue constituida y se rige por las normas del estado de Delaware, Estados Unidos. En agosto de 2025 PROPERTY 512 WEST 22 LLC, 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.

Todas las subsidiarias fueron constituidas en el marco de las obligaciones establecidas para las "subsidiarias restringidas" en los Programas y Suplementos de las Obligaciones Negociables.

El 29 de mayo de 2026 se designó a Raghsha Real Estate LLC –y sus subsidiarias- como "Subsidiaria No Restringida" con respecto a las Obligaciones Negociables Clases 5 y 7. La designación se llevó a cabo tras la confirmación por parte del Directorio del cumplimiento de los requisitos establecidos en la sección 3.15 de los contratos de fideicomiso correspondientes, incluida la capacidad de la Sociedad para realizar dicha inversión con arreglo a la sección 3.13(d)(3) del contrato de fideicomiso correspondiente.

2.2. ADMINISUR S.A.U.

Con fecha 11 de abril de 2022 se registró ADMINISUR S.A.U (empresa subsidiaria de RAGHSA S.A) constituida con el objeto de administrar bienes muebles e inmuebles, propios y/o ajenos y administrar consorcios de copropietarios

3. PARTICIPACIÓN EN SUBSIDIARIAS

Al 31 de agosto de 2026, 28 de febrero de 2026 y 31 de agosto de 2025, la Sociedad poseía las siguientes subsidiarias, que se consolidan en los presentes estados financieros. La Sociedad participa en forma directa en RAGHSA Real Estate LLC y en ADMINISUR S.A.U. Las demás subsidiarias son controladas en un 100% por RAGHSA Real Estate LLC, por lo que la participación de la Sociedad en ellas es indirecta. En todos los casos, el porcentaje de participación en el capital coincide con el porcentaje de votos.

Nombre de la Sociedad	Participación de la Sociedad sobre el patrimonio neto		Participación de la Sociedad sobre el resultado integral	
	31.08.2026	28.02.2026	31.08.2026	31.08.2025
RAGHSA Real Estate LLC	384.124	367.490	8.587	(709)
Adminsur S.A.U.	138	126	28	36
Total	384.262	367.616	8.615	(673)

El siguiente cuadro detalla la estructura societaria del Grupo:

Sociedad	País de constitución	Actividad principal	Principal activo o función en el Grupo	% de participación de la Sociedad	
				31.08.2026	28.02.2026
Participación directa					
RAGHSA Real Estate LLC	EE.UU. (Delaware)	Inversión, desarrollo, administración y renta de bienes inmuebles ^(a)	Sociedad controlante de las inversiones inmobiliarias del Grupo en la ciudad de Nueva York	100%	100%
ADMINISUR S.A.U.	Argentina	Administración de inmuebles y de consorcios de propiedad horizontal ^(c)	Administración de consorcios	100%	100%

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Por Comisión Fiscalizadora

ISABEL CAAMAÑO
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Deloitte & Co S.A.

GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Sociedad	País de constitución	Actividad principal	Principal activo o función en el Grupo	% de participación de la Sociedad	
				31.08.2026	28.02.2026
Participación indirecta, a través de RAGHSA Real Estate LLC (100%)					
Property 46 LLC	EE.UU. (Delaware)	Objeto amplio según la normativa de Delaware ^(b)	Titular del 50% de 638W47 LLC (Bloque 1094, Lote 11 – 638 West 47th Street) ^(e)	100%	100%
RAGHSA Management LLC	EE.UU. (Delaware)	Objeto amplio según la normativa de Delaware ^(b)	Servicios de administración corporativa y gestión de activos, propiedades y carteras para entidades del Grupo	100%	100%
1 USS Holdings LLC	EE.UU. (Delaware)	Objeto amplio según la normativa de Delaware ^(b)	Edificio residencial One Union Square South ^(f)	100%	100%
Property 46 East LLC	EE.UU. (Delaware)	Objeto amplio según la normativa de Delaware ^(b)	Inmueble de oficinas 639 West 46th Street	100%	100%
Property 512 West 22 LLC	EE.UU. (Delaware)	Objeto amplio según la normativa de Delaware ^(b)	Edificio de oficinas 512 West 22nd Street	100%	100%

(a) 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 disponer de bienes inmuebles.

(b) Realizar cualquier actividad lícita, sin limitación expresa, y ejercer todas las facultades necesarias o apropiadas para el cumplimiento de dicho objeto, de conformidad con la normativa aplicable a las Delaware Limited Liability Companies. A tales efectos, pueden desarrollar actos civiles y comerciales en la medida en que resulten legales y compatibles con su estructura jurídica de Limited Liability Company (LLC).

(c) Administración de inmuebles. Adquisición, construcción, arrendamiento y compraventa de inmuebles para oficinas y/o viviendas, así como actividades de financiación de ventas de dichos inmuebles.

(d) Participación directa o indirecta de la Sociedad en el capital y en los votos de cada subsidiaria. Las subsidiarias en las que la participación es indirecta son controladas en un 100% por RAGHSA Real Estate LLC.

(e) 638W47 LLC no es una subsidiaria controlada por el Grupo.

(f) La titularidad del inmueble se ejerce a través de 14th Street Associates LP, adquirida por 1 USS Holdings LLC por medio de sus subsidiarias 1 USS GP LLC y 1 USS LP LLC, que también se consolidan.

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

Con posterioridad al cierre del período, han ocurrido los siguientes hechos significativos que merecen ser informados:

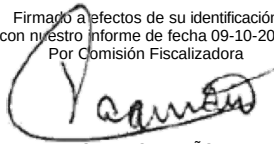
Cancelación anticipada de la deuda por la adquisición del terreno de Av. del Libertador 7055. Con fecha 29 de septiembre de 2026, la Sociedad canceló anticipadamente la totalidad del saldo adeudado por la adquisición del terreno ubicado en Av. del Libertador 7055, mediante el pago de USD 4.100.000. Las cuotas remanentes de dicha obligación tenían vencimiento contractual en los meses de enero y abril de 2030. Al 31 de agosto de 2026, el saldo de la deuda se exponía en el rubro "Otros pasivos financieros" (Nota 14.7).

Rescate anticipado total de las Obligaciones Negociables Clase 5. Con fecha 9 de octubre de 2026, la Sociedad procedió al rescate anticipado total de las Obligaciones Negociables Clase 5 que permanecían en circulación luego del canje descrito en la Nota 14.4.3, cuyo vencimiento original operaba en abril de 2030. En dicha fecha se abonó a los tenedores la suma total de USD 6.535.897,25, integrada por: el capital en circulación de USD 6.232.207, los intereses devengados desde el 24 de abril de 2026, última fecha de pago de intereses, por USD 241.368,18 y una prima de rescate de USD 62.322,07, equivalente al 1% del capital rescatado. Con esta operación quedaron canceladas en su totalidad las Obligaciones Negociables Clase 5.

De acuerdo con la NIC 10, las cancelaciones anticipadas constituyen hechos posteriores que no implican ajustes, dado que no aportan evidencia sobre condiciones existentes a la fecha de cierre. En consecuencia, los importes reconocidos en los presentes estados financieros intermedios separados condensados al 31 de agosto de 2026 no han sido modificados.

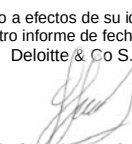
Excepto por lo expuesto, no se han producido entre la fecha de cierre del período y la fecha de emisión de los presentes estados financieros otros hechos o circunstancias que requieran ajustes o revelaciones adicionales.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Por Comisión Fiscalizadora



ISABEL CAAMAÑO
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 09-10-2026
Deloitte & Co S.A.



GUSTAVO J. MASETTO
Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 231 - F° 59



EDGARDO KHAFIF
Presidente

INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS DE PERÍODOS INTERMEDIOS

Señores Presidente y Directores de
RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA
CUIT N°: 30-62088060-0
Domicilio legal: Cecilia Grierson 255, Piso 9
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre los estados financieros intermedios consolidados condensados

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

Hemos revisado los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA (la Sociedad) con sus sociedades controladas (las que se detallan en la nota 2.2 a dichos estados financieros intermedios consolidados condensados), que comprenden el estado de situación financiera intermedio consolidado condensado al 31 de agosto de 2026, los estados intermedios consolidados condensados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo correspondientes al período de seis meses finalizado en dicha fecha, así como la información explicativa seleccionada incluida en las notas 1 a 21.

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

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

3. Responsabilidades de los auditores

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



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

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

4. Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA correspondientes al período de seis meses finalizado el 31 de agosto de 2026 no estén preparados, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con la NIC 34.

5. Énfasis sobre reformulación de los estados financieros

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención respecto de la información contenida en la nota 2.1.2) a los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos, que indica que la Sociedad ha reformulado cierta información financiera emitida originalmente sobre los estados financieros al 31 de agosto de 2025, por las cuestiones mencionadas en dicha nota.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

a) Los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas aplicables de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y de la Comisión Nacional de Valores.

b) Las cifras de los estados financieros intermedios consolidados condensados mencionados en la sección 1 de este informe surgen de aplicar los procedimientos de consolidación establecidos por las Normas NIIF de Contabilidad a partir de la información financiera al 31 de agosto de 2026 de las sociedades del Grupo. Los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos surgen de los registros contables auxiliares de la Sociedad, que se encuentran pendientes de transcripción en los libros rubricados.

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

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



e) Según surge de los registros contables auxiliares de la Sociedad mencionados en el apartado b) de esta sección, el pasivo devengado al 31 de agosto de 2026 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$ 66.706.886 y no era exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 9 de octubre de 2026.

DELOITTE & Co. S.A.

(Registro de Soc. Comerciales
C.P.C.E.C.A.B.A. – Tomo 1, Folio 3)



GUSTAVO J. MASETTO (Socio)

Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 231 - F° 59

Deloitte se refiere a una o más entidades de Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), su red global de firmas miembro y sus sociedades afiliadas a una firma miembro (en adelante "Entidades Relacionadas") (colectivamente, la "organización Deloitte"). DTTL (también denominada como "Deloitte Global") así como cada una de sus firmas miembro y sus Entidades Relacionadas son entidades legalmente separadas e independientes, que no pueden obligarse ni vincularse entre sí con respecto a terceros. DTTL y cada firma miembro de DTTL y su Entidad Relacionada es responsable únicamente de sus propios actos y omisiones, y no de los de las demás. DTTL no provee servicios a clientes. Consulte <https://www.deloitte.com/about> para obtener más información.

INFORME DE REVISIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS CONDENSADOS DE PERÍODOS INTERMEDIOS

Señores Presidente y Directores de
RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA
CUIT N°: 30-62088060-0
Domicilio legal: Cecilia Grierson 255, Piso 9
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados

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

Hemos revisado los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA (la Sociedad), que comprenden el estado de situación financiera intermedio separados condensado al 31 de agosto de 2026, los estados intermedios separados condensados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo correspondientes al período de seis meses finalizado en dicha fecha, así como la información explicativa seleccionada incluida en las notas 1 a 4.

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

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

3. Responsabilidades de los auditores

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



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

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

4. Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA correspondientes al período de seis meses finalizado el 31 de agosto de 2026 no estén preparados, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con la NIC 34.

5. Énfasis sobre reformulación de los estados financieros

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención respecto de la información contenida en la nota 1.2) a los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos, que indica que la Sociedad ha reformulado cierta información financiera emitida originalmente sobre los estados financieros al 31 de agosto de 2025, por las cuestiones mencionadas en dicha nota.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

a) Los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las normas aplicables de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y de la Comisión Nacional de Valores.

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

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

d) Según surge de los registros contables auxiliares de la Sociedad mencionados en el apartado b) de esta sección, el pasivo devengado al 31 de agosto de 2026 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$ 66.706.886 y no era exigible a esa fecha.



Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 9 de octubre de 2026.

DELOITTE & Co. S.A.
(Registro de Soc. Comerciales
C.P.C.E.C.A.B.A. – Tomo 1, Folio 3)



GUSTAVO J. MASETTO (Socio)
Contador Público (U.B.A)
C.P.C.E.C.A.B.A. - T° 231 - F° 59

Deloitte se refiere a una o más entidades de Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), su red global de firmas miembro y sus sociedades afiliadas a una firma miembro (en adelante “Entidades Relacionadas”) (colectivamente, la “organización Deloitte”). DTTL (también denominada como “Deloitte Global”) así como cada una de sus firmas miembro y sus Entidades Relacionadas son entidades legalmente separadas e independientes, que no pueden obligarse ni vincularse entre sí con respecto a terceros. DTTL y cada firma miembro de DTTL y su Entidad Relacionada es responsable únicamente de sus propios actos y omisiones, y no de los de las demás. DTTL no provee servicios a clientes. Consulte <https://www.deloitte.com/about> para obtener más información.

© 2026 Deloitte & Co. S.A.

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

A los señores Accionistas de
RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA
CUIT N°: 30-62088060-0
Domicilio legal: Cecilia Grierson 255, Piso 9
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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

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

Documentos examinados

- a) Estado de situación financiera al 31 de agosto de 2026.
- b) Estado de resultados por el período de seis meses finalizado el 31 de agosto de 2026.
- c) Estado de evolución del patrimonio neto por el período de seis meses finalizado el 31 de agosto de 2026.
- d) Estado de flujo de efectivo por el período de seis meses finalizado el 31 de agosto de 2026.
- e) Notas adjuntas.

Responsabilidad de la Dirección en relación con los estados contables

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

Responsabilidad del síndico

Mi examen fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes establecidas en la Resolución Técnica N° 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), adoptada por la Resolución C.D. N° 96/2022 del CPCECABA (y sus modificatorias). Dichas normas requieren que el examen de los estados contables semestrales se efectúe de acuerdo con las normas aplicables a encargos de revisión de estados contables de períodos intermedios, e incluya la verificación de la congruencia de los documentos examinados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas, y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

Para realizar mi tarea profesional sobre los documentos detallados precedentemente, he tenido en cuenta la revisión efectuada por los auditores externos de la Sociedad, Deloitte & Co S.A. quienes emitieron su informe de revisión de fecha 9 de octubre de 2026 de acuerdo con las normas de auditoría vigentes en lo referido a encargos de revisión de estados contables de períodos intermedios. Dicha revisión incluyó la verificación de la planificación del trabajo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la revisión efectuada por dichos profesionales. Los profesionales mencionados han llevado a cabo su examen de conformidad con las normas de revisión de estados contables de períodos intermedios establecidas en la sección IV de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA (y sus modificatorias). Dichas normas exigen que cumpla los requerimientos de independencia y las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del CPCECABA.

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

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

Conclusión

Sobre la base de mi revisión, nada llamó mi atención que me hiciera pensar que los estados financieros adjuntos de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA correspondientes al período de seis meses finalizado el 31 de agosto de 2026 no están presentados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con la NIC 34.

Énfasis sobre reformulación de los estados financieros

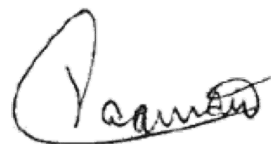
Sin modificar mi opinión, llamo la atención respecto de la información contenida en la nota 2.1.2 a los estados financieros intermedios consolidados condensados, que indica que la Sociedad ha reformulado cierta información financiera al 31 de agosto de 2025, por las cuestiones mencionadas en dicha nota.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Según surge de los registros contables de la entidad el pasivo devengado al 31 de agosto de 2026 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales asciende a \$ 66.706.886, no exigible a dicha fecha.
- b) Los estados financieros adjuntos surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.
- c) Los estados financieros adjuntos se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventarios y Balances de la Sociedad.
- d) Durante el período de seis meses finalizado el 31 de agosto de 2026 hemos dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 294 de la Ley General de Sociedades.
- e) He constatado la constitución de las garantías de los administradores previstas en la legislación.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 9 de octubre de 2026.

Por Comisión Fiscalizadora



ISABEL CAAMAÑO

Síndico Titular Contador Público U.B.A

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 43 - F° 129

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 14 de octubre de 2026

Legalizamos de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2, Inc. D y J) y 20488 (Art. 21, Inc. I) la actuación profesional con los datos que a continuación se detallan:

Fecha de intervención: 09/10/2026

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

Perteneciente a: RAGHSA S.A.

CUIT: 30-62088060-0

Fecha de Cierre: 31/08/2026

Monto total del Activo: \$1.922.815.000.000,00

Intervenida por: Dr. GUSTAVO JAVIER MASETTO

Sobre la misma se han efectuado los controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. D. 34/24, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la actuación profesional.

Datos del Matriculado

Dr. GUSTAVO JAVIER MASETTO

Contador Público (Universidad de Buenos Aires)

CPCECABA T° 231 F° 59

Firma en carácter de socio

DELOITTE & CO. S.A.

T° 1 F° 3

SOCIO



Esta actuación profesional ha sido aprobada por el profesional interviniente a través del Servicio de Legalizaciones Web, y la misma reúne los controles de matrícula vigente, incumbencias y control formal de acuerdo al Reglamento de Legalizaciones de Actuaciones Profesionales (Res. C.D. 34/24).

Se puede constatar la validez del documento ingresando a <https://legalizaciones.consejo.org.ar/validar> y declarando el código indicado en el recuadro de la derecha o escaneando el QR.

LEGALIZACIÓN N°

683865

**CÓDIGO DE
VERIFICACIÓN**
ighsgyfi

