



RAGHSA

Estados financieros intermedios consolidados condensados al 31 de mayo de 2026
y por el período de tres meses finalizados a dicha fecha,
presentado en forma comparativo

ÍNDICE

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

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

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

Estados financieros intermedios separados condensados al 31 de mayo 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 tres meses finalizado el 31 de mayo 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 TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE MAYO DE 2026, 2025, 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	31.05.2026	31.05.2025	Variación %
Centro Empresarial Núñez	3.229	-	N/A
Centro Empresarial Libertador	8.211	7.151	14,8%
955 Belgrano Office	2.766	2.460	12,4%
Madero Office	104	304	-65,8%
San Martín 344	30	71	-57,7%
Total ingresos por rentas comerciales en Argentina	14.340	9.986	43,6%
Inmueble ubicado en 639 West 46 Street	610	-	N/A
Property 512 W 22nd	7.580	-	N/A
Total ingresos por rentas comerciales en Estados Unidos	8.190	-	N/A
One Union Square South Luxury Apartments	5.911	6.813	-13,2%
Total ingresos por rentas residencial en Estados Unidos	5.911	6.813	-13,2%
Administración de consorcios	517	290	78,3%
Total ingresos administración de consorcios	517	290	78,3%
Total	28.958	17.089	69,5%

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.

No existieron acontecimientos u operaciones entre la fecha de cierre del ejercicio y la emisión de los presentes estados financieros consolidados relevantes para el Grupo.

2. SÍNTESIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA POR LOS PERÍODOS DE TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE MAYO DE 2026, 2025, 2024:

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-07-2026
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

	31.05.2026	31.05.2025	31.05.2024
Pérdida operativa	(51.646)	(83.632)	(112.433)
Ganancia (Pérdida) financiera, neta	8.481	(8.343)	53.103
Pérdida antes de impuesto a las ganancias	(43.165)	(91.975)	(59.330)
Impuesto a las ganancias	21.261	32.128	46.514
Pérdida neta del período	(21.904)	(59.847)	(12.816)
Otros resultados integrales del período ⁽¹⁾	(24.383)	5.624	(131.108)
Pérdida integral total del período	(46.287)	(54.223)	(143.924)
Pérdida neta del período atribuible a:			
Accionistas del Grupo controlante	(21.904)	(59.847)	(8.082)
Interés no controlante	-	-	(4.734)
Pérdida integral total del período atribuible a:			
Accionistas del Grupo controlante	(46.287)	(54.223)	(139.190)
Interés no controlante	-	-	(4.734)
Pérdida por acción del período atribuible a los accionistas del Grupo controlante			
Básica y diluida	(56,19)	(160,45)	(11,34)
1) No genera impacto en impuesto a las ganancias			

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

	31.05.2026	31.05.2025	31.05.2024
Activo no corriente	1.682.074	1.345.764	2.663.945
Activo corriente	90.840	172.101	339.373
Total del Activo	1.772.914	1.517.865	3.003.318
Patrimonio neto	836.701	813.615	1.775.710
Pasivo no corriente	892.576	668.289	1.180.120
Pasivo corriente	43.637	35.961	47.488
Total del Pasivo	936.213	704.250	1.227.608
Total de Patrimonio y Pasivo	1.772.914	1.517.865	3.003.318

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

	31.05.2026	31.05.2025	31.05.2024
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades operativas	8.023	(20.750)	317.902
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	3.497	36.480	412.986
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de financiación	(12.181)	(13.244)	(735.472)
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	7	(1.668)	(1.168)
(Disminución) Aumento neto de efectivo	(654)	818	(5.752)

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-07-2026
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

d) **Índices patrimoniales y de resultados por los períodos de tres meses finalizados el 31 de mayo de 2026, 2025 y 2024 (en millones de pesos):**

	31.05.2026	31.05.2025	31.05.2024
Liquidez (Activo corriente / Pasivo corriente)	2,08	4,78	7,15
Solvencia (Patrimonio neto / Pasivo total)	0,89	1,16	1,45
Inmovilización del capital (Activo no corriente / Activo total)	0,95	0,89	0,89
Rentabilidad ordinaria (Resultado neto del período (no incluye Otros resultados integrales) / Patrimonio neto promedio)	(0,03)	(0,07)	(0,01)
LTV Proxy (Deudas financieras + otros pasivos financieros / Propiedades de inversión + Propiedades de inversión en construcción)	35%	29%	25%

3. INFORMACIÓN ADICIONAL

Durante el primer trimestre de 2026, el mercado de oficinas Clase A de la Ciudad de Buenos Aires presentó un comportamiento estable, registrando una absorción neta positiva de 3.999 m². Si bien este resultado fue inferior al observado en el último trimestre de 2025, la demanda continuó mostrando signos de recuperación y se concentró principalmente en los corredores de Libertador CABA, Corredor Panamericana y Puerto Madero. Asimismo, durante el período no se incorporaron nuevos edificios al inventario, contribuyendo a la estabilidad de los principales indicadores del mercado.

La tasa de vacancia alcanzó el 17,7%, reflejando una leve mejora respecto del promedio registrado durante 2025. No obstante, persisten diferencias entre submercados, observándose los mayores niveles de disponibilidad en Palermo y Corredor Panamericana, asociados principalmente a superficies incorporadas recientemente que continúan en proceso de comercialización. Por su parte, el valor promedio de alquiler solicitado se ubicó en USD 23,2 por m² por mes, manteniéndose relativamente estable respecto de períodos anteriores.

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 08-07-2026
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	15,2%	23,9
Puerto Madero	256.835	10,2 %	25,4
Retiro-Plaza San Martín	88.580	21,5 %	24,3
Microcentro	111.665	19,3 %	19,8
9 de Julio	75.723	12,3 %	21,9
Centro Sur	64.943	8,9 %	14,0
CBD	936.951	14,2 %	23,0
Distrito Tecnológico	214.588	13,2 %	19,0
Palermo	104.943	33,6 %	28,1
Libertador CABA	132.449	15,5 %	27,4
Zona Dot	100.492	12,8 %	23,4
NON CBD	552.472	18,8%	24,5
TOTAL	1.489.423	16,5 %	23,8

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

En este contexto, la sociedad concentra aproximadamente el 8% del total de los metros cuadrados disponibles en CABA, con una vacancia prácticamente nula, lo que evidencia una posición competitiva superior al promedio del mercado; asimismo, el valor promedio de alquiler de su portafolio se ubica alrededor de un 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 – Q1 2026, el mercado de oficinas de Manhattan continuó liderando la recuperación del sector en Estados Unidos durante el primer trimestre de 2026. La absorción neta alcanzó 1.995.238 pies cuadrados, el mejor resultado entre todos los mercados del país, mientras que la vacancia descendió a 10,3%, registrando una compresión de 90 puntos básicos respecto del año anterior. Asimismo, Manhattan acumuló 13,9 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 US\$ 77,53 por pie cuadrado, significativamente por encima del promedio nacional de US\$ 38,08 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, 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 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-07-2026
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

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

	Área Total (m2) ⁽²⁾	Área Locativa (m2) ⁽¹⁾	Área Locativa del Grupo (m2) ⁽¹⁾	% de propiedad del Grupo	Ocupación (%)
Centro Empresarial Núñez	47.228	25.561	25.561	100,0%	100,0%
Centro Empresarial Libertador	101.849	60.222	60.222	100,0%	100,0%
955 Belgrano Office	53.270	30.506	30.506	100,0%	95,0%
Madero Office	64.873	33.802	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		

(2) Los m2 son valores aproximados.

(3) El grupo es propietario 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, sigue buscando oportunidades de inversiones inmobiliarias tanto en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires como en la Ciudad de Nueva York.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de julio de 2026

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-07-2026
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.

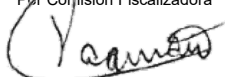
Clave Única de Identificación Tributaria (C.U.I.T.): 30-62088060-0.

COMPOSICIÓN DEL CAPITAL

(en millones de pesos)

Características de las acciones	Emitido, suscripto, 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 08-07-2026
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 08-07-2026
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 TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE MAYO DE 2026 Y 2025

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

	Notas	31.05.2026	31.05.2025 reformulado (1)
Ingresos	3.	28.958	17.089
Costos	4.	(3.437)	(2.493)
Ganancia bruta		25.521	14.596
Gastos de administración	4.	(4.663)	(4.160)
Gastos de comercialización	4.	(1.207)	(360)
Otros resultados operativos, netos		(129)	642
Pérdida por revaluación de propiedades de inversión, neta	10.	(62.122)	(89.942)
Pérdida por revaluación de propiedades de inversión en construcción, neta	11.	(10.870)	(4.665)
Ganancia por venta de propiedades de inversión, neto		1.824	257
Pérdida operativa		(51.646)	(83.632)
Resultados financieros generados por activos	5.	1.171	1.774
Resultados financieros generados por pasivos	6.	(8.740)	(5.470)
Diferencia de cambio, neta	7.	(1.427)	(19.886)
Resultado por posición monetaria, neta		17.477	15.239
Ganancia (Pérdida) financiera, neta		8.481	(8.343)
Pérdida antes de impuesto a las ganancias		(43.165)	(91.975)
Impuesto a las ganancias	8.	21.261	32.128
Pérdida neta del período		(21.904)	(59.847)

Otros resultados integrales

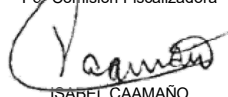
Partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente a resultados:

Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero (2)	20.5.	(24.383)	5.624
Total de otros resultados integrales del período		(24.383)	5.624
Pérdida integral total del período		(46.287)	(54.223)
Pérdida neta del período atribuible a:			
Accionistas del Grupo controlante		(21.904)	(59.847)
Interés no controlante		-	-
Pérdida integral neta del período atribuible a:			
Accionistas del Grupo controlante		(46.287)	(54.223)
Interés no controlante		-	-
Pérdida por acción del período atribuible a los accionistas del Grupo controlante			
Básica y diluida	9.	(56,19)	(160,45)

- (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 08-07-2026
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 08-07-2026
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 MAYO DE 2026, 28 DE FEBRERO DE 2026 Y 31 DE MAYO DE 2025

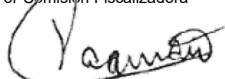
(expresado en moneda homogénea - en millones de pesos)

	Notas	31.05.2026	28.02.2026	31.05.2025 reformulado (1)
ACTIVO				
ACTIVO NO CORRIENTE				
Activos Intangibles		188	210	9.806
Propiedades de inversión	10.	1.512.434	1.640.571	1.243.144
Propiedades de inversión en construcción	11.	162.943	174.272	90.023
Propiedad, planta y equipo		1.159	1.317	1.281
Otros créditos financieros	12.1	131	398	146
Otros créditos no financieros	12.2	5.219	5.347	1.364
Total del activo no corriente		1.682.074	1.822.115	1.345.764
ACTIVO CORRIENTE				
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	14.1	5.002	5.786	4.033
Créditos fiscales	13.1	5.730	5.135	3.389
Otros créditos financieros	12.1	6.193	7.728	26.634
Inversiones en activos financieros	14.2	65.624	66.710	127.329
Efectivo y equivalentes al efectivo	14.3	8.291	8.945	10.716
Total del activo corriente		90.840	94.304	172.101
Total del activo		1.772.914	1.916.419	1.517.865
PATRIMONIO Y PASIVO				
PATRIMONIO NETO				
Capital Social Suscripto, ajuste de capital social y prima de emisión		229.973	229.973	185.092
Reservas		891.026	891.026	1.200.108
Otros resultados integrales acumulados		(237.003)	(212.620)	(202.656)
Resultados acumulados		(47.295)	(25.391)	(368.929)
Total del Patrimonio Neto		836.701	882.988	813.615
PASIVO NO CORRIENTE				
Pasivo neto por impuesto diferido	8.	329.402	353.485	301.996
Deudas financieras	14.4	526.878	552.762	365.438
Otros pasivos financieros	14.7	36.296	1.058	855
Total del pasivo no corriente		892.576	907.305	668.289
PASIVO CORRIENTE				
Deudas financieras	14.4	4.652	25.251	14.730
Deudas comerciales y otras deudas	14.6	21.090	23.762	11.027
Otros pasivos financieros	14.7	12.368	70.988	6.038
Cargas sociales		95	95	63
Cargas fiscales	13.2	5.432	6.030	4.103
Total del pasivo corriente		43.637	126.126	35.961
Total del pasivo		936.213	1.033.431	704.250
Total del pasivo y patrimonio neto		1.772.914	1.916.419	1.517.865

(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 08-07-2026
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 08-07-2026
Deloitte & Co S.A.



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



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADO INTERMEDIO CONSOLIDADO CONDENSADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE MAYO DE 2026 Y 2025

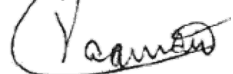
(expresado en moneda homogénea - en millones de pesos)

	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	182.404	47.170	40.489	39.054	811.483	(212.620)	(25.391)	882.988
Pérdida neta del período	-	-	-	-	-	-	-	(21.904)	(21.904)
Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero	-	-	-	-	-	-	(24.383)	-	(24.383)
Pérdida integral del período	-	-	-	-	-	-	(24.383)	(21.904)	(46.287)
SalDOS al 31 de mayo de 2026	399	182.404	47.170	40.489	39.054	811.483	(237.003)	(47.295)	836.701

	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	182.398	2.321	40.488	39.054	1.120.566	(208.280)	(309.082)	867.838
Pérdida neta del período	-	-	-	-	-	-	-	(59.847)	(59.847)
Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero	-	-	-	-	-	-	5.624	-	5.624
Pérdida integral del período	-	-	-	-	-	-	5.624	(59.847)	(54.223)
SalDOS al 31 de mayo de 2025	373	182.398	2.321	40.488	39.054	1.120.566	(202.656)	(368.929)	813.615

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 08-07-2026
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 08-07-2026
Deloitte & Co S.A.



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



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADOS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR LOS PERÍODOS DE TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE MAYO DE 2026 Y 2025

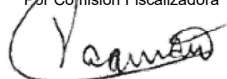
(expresado en moneda homogénea - en millones de pesos)

	31.05.2026	31.05.2025 reformulado (1)
Actividades de operación		
Pérdida neta del período	(21.904)	(59.847)
Ajustes para conciliar la pérdida neta del período con los flujos netos de efectivo:		
Impuesto a las ganancias	(21.261)	(32.128)
Diferencia de cambio, neta	1.427	19.886
Depreciación de propiedad, planta y equipo	26	28
Amortización de activos intangibles	5	-
Pérdida por revaluación de propiedades de inversión, neta	62.122	89.942
Pérdida por revaluación de propiedades de inversión en construcción, neta	10.870	4.665
Intereses perdidos, netos	6.843	3.591
Ganancia por venta de propiedades de inversión, neto	(1.824)	(257)
Intereses y resultado por posición monetaria, neta	(20.859)	(20.500)
Variación de activos y pasivos operativos		
Otros créditos financieros	1.999	(21.891)
Otros créditos no financieros	128	-
Créditos fiscales	(595)	457
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	784	(1.590)
Deudas comerciales y otras deudas	(2.672)	(1.772)
Cargas fiscales	(598)	151
Otros pasivos financieros	(6.461)	2.090
Otros pasivos no financieros	-	(3.575)
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) actividades de operación	8.023	(20.750)
Actividades de inversión		
Compra de activos intangibles	-	(173)
Venta de inversiones en activos financieros	3.525	32.187
Pagos de costo de construcción de propiedades de inversión	(26)	(4.716)
Compra de propiedad, planta y equipo	(2)	(7)
Ingreso por venta de propiedades de inversión	-	9.189
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	3.497	36.480
Actividades de financiación		
Pago de intereses obligaciones negociables	(3.410)	(8.517)
Pago de capital de obligaciones negociables	(18.024)	(4.730)
Pago de intereses de deuda hipotecaria	(3.078)	-
Pago de capital de deuda hipotecaria	(940)	-
Pago de intereses préstamos	(600)	-
Préstamos recibidos	13.871	3
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	(12.181)	(13.244)
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	7	(1.668)
(Disminución) Aumento neto de efectivo	(654)	818
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del ejercicio	8.945	9.898
Efectivo y equivalentes al efectivo al cierre del período	8.291	10.716

(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 08-07-2026
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 08-07-2026
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. (el "Grupo") es una sociedad anónima constituida en la República Argentina, que tiene como actividad principal el desarrollo integral de proyectos inmobiliarios para oficinas y/o viviendas para su venta y/o arrendamiento.

A partir del 27 de enero de 2011, RAGHSA S.A. hace oferta pública de sus obligaciones negociables. En tal sentido, los presentes estados financieros son elaborados de acuerdo con las normas de la Comisión Nacional de Valores (CNV) tal como se describe en la nota 2.1.

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

Con fecha 08 de julio de 2026, el Directorio de RAGHSA S.A. aprobó la emisión de los presentes estados financieros para su presentación ante la CNV.

1.1. Actividad principal del grupo

El Grupo identifica sus segmentos operativos en función de la NIIF 8 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 de la Compañía son: (i) Argentina – Alquileres comerciales, (ii) Estados Unidos – Alquileres comerciales y (iii) Estados Unidos – Alquileres residenciales. Al 31 de mayo de 2026, los principales emprendimientos de inversión y renta son los siguientes:

	Área Total (m ²) ⁽²⁾	Área Locativa (m ²) ⁽¹⁾	Área Locativa del Grupo (m ²) ⁽¹⁾	% de propiedad del Grupo	Ocupación (%)
Centro Empresarial Núñez	47.228	25.561	25.561	100,0%	100,0%
Centro Empresarial Libertador	101.849	60.222	60.222	100,0%	100,0%
955 Belgrano Office	53.270	30.506	30.506	100,0%	95,0%
Madero Office	64.873	33.802	1.228 ⁽²⁾	4,0%	100,0%
Argentina – Alquileres comerciales	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%
Estados Unidos – Alquileres comerciales	14.307	18.352	18.352		
One Union Square South Luxury Apartments	19.352	16.165	16.165	100,0%	100,0%
Estados Unidos – Alquileres residenciales	19.352	16.165	16.165		

(2) Los m² son valores aproximados.

(3) El grupo es propietario del 4%, lo que comprende el piso 16°

Dentro de las actividades desarrolladas por la Sociedad 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 de la Sociedad.

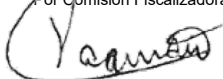
En consecuencia, y al no superar los umbrales establecidos por la NIIF 8 para su exposición individual, la información correspondiente a este segmento se presenta en forma agregada dentro de los estados financieros consolidados.

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-07-2026
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 08-07-2026
Deloitte & Co S.A.



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



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Con fecha 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, el Grupo 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 mayo 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.

1.1.1.2. 955 Belgrano Office

En agosto de 2014, la Compañía 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”).

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.

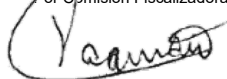
Al 31 de mayo de 2026 y a la fecha de aprobación de los presentes estados financieros consolidados, el 95 % de los metros cuadrados rentables de propiedad del Grupo correspondientes a la torre se encuentran alquilados.

1.1.1.3. Centro Empresarial Libertador

En enero de 2020, la Compañía 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 mayo 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 08-07-2026
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 08-07-2026
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

1.1.1.4. Centro Empresarial Núñez

En julio de 2024, la Compañía 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 será certificado como "green building" por el USGBC, además fue construido de acuerdo con las regulaciones de la NFPA.

Al 31 de mayo 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.

1.1.1.5. Terreno Av. Del Libertador 7172

En marzo de 2024, la Compañía 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, el Grupo adquirió un terreno de aproximadamente 5.800 m² ubicado en Avenida del Libertador 7055, en el barrio de Núñez por un valor de USD 73.000.000 y con una capacidad constructiva de aproximadamente 75.500 m².

1.1.2. Alquileres comerciales en Estados Unidos

1.1.2.1. Inmueble ubicado en 639 West 46 Street

En febrero de 2024, la Sociedad adquirió un inmueble ubicado en 639 West 46th Street, en la ciudad de Nueva York (Estados Unidos), por un monto total de 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 mayo 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.

1.1.2.2. 512 West 22nd Street

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

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

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

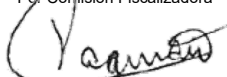
Además, cuenta con certificaciones LEED Silver, ENERGY STAR y BOMA 360 consolidándose como un referente en eficiencia energética y diseño responsable dentro del portafolio de propiedades del grupo.

Al 31 de mayo 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, la Sociedad 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 47 street de la ciudad de Nueva York.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-07-2026
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 08-07-2026
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

1.1.3. Alquileres residenciales en Estados Unidos

1.1.3.1. One Union Square South Luxury Apartments

En el año 2020, la Compañía adquirió el edificio One Union Square South, ubicado en 1 Union Square South, en la ciudad de Nueva York. El inmueble, desarrollado originalmente en 1998, cuenta con 17 pisos y 239 departamentos de distintas dimensiones, incluyendo estudios y unidades de 1 y 2 dormitorios en suite.

El edificio dispone de servicio de conserjería, sala de recepción de paquetes, sala de correo, lavandería, salón para residentes con terraza al aire libre, gimnasio cubierto y un amplio jardín en el décimo piso con parrillas al aire libre, tanto de uso privado como compartido.

Diseñado por el arquitecto Davis Brody Bond, con interiores a cargo de Rockwell Group, el inmueble posee una superficie total bruta de 19.352 m² y un área rentable neta de 16.165 m², aproximadamente, consolidándose como una propiedad residencial de primer nivel dentro del portafolio de RAGHSA.

Al 31 de mayo 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 tres meses finalizado el 31 de mayo 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 emitida por el International Accounting Standards Board (IASB).

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

Los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados correspondientes a los períodos intermedios de tres meses finalizados el 31 de mayo 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.

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.

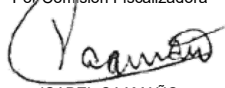
Respecto del índice de inflación a utilizar, la Resolución N° 539/18 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) establece que debe emplearse el Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM) hasta el año 2016. Para los meses de noviembre y diciembre de 2015, 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 mayo de 2026 ascendió al 22,2% y el correspondiente al período cerrado en noviembre 2024 fue del 55,2% según los datos oficiales publicados por el INDEC

2.1.1. 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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-07-2026
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 08-07-2026
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

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

2.1.2. 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 son las que surgen 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 finalizados el 31 de mayo de 2025.

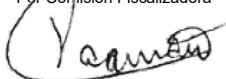
Tal como se ha detallado en nota 2.1.5 a los estados financieros consolidados anuales por el ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2026, la sociedad había efectuado ciertos cambios en las cifras comparativas con el objetivo de proporcionar información más relevante y detallada, a continuación, se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

- En el estado consolidado de situación financiera se ha adecuado la presentación de ciertos rubros dentro del pasivo no corriente, reformulando el monto de 177.769 expuesto en "Otros pasivos financieros" al rubro "Deudas financieras" para el período finalizado al 31 de mayo de 2025, los montos antes mencionados están expresados en millones de pesos en moneda homogénea del 31 de mayo de 2026.

- En el estado de ganancias o pérdidas y otros resultados integrales se ha adecuado la presentación de los "resultados por revaluación de propiedades de inversión, neta", los resultados por "revaluación de propiedades de inversión en construcción, neta" y los resultados por "por venta de propiedades de inversión, neto" anteriormente expuesto separado del "resultado operativo" y antes de los "Resultados antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias" y se han reformulado dentro de los resultados operativos. Dicho cambio tiene por objeto proporcionar información más relevante y mejorar la comparabilidad de los estados financieros del Grupo con otras compañías del mercado, en consecuencia, el Resultado operativo del período finalizado el 31 de mayo de 2025 ha disminuido en 94.350, respectivamente expresado en millones de pesos en moneda homogénea del 31 de mayo de 2026, resultado en una pérdida operativa de (83.632). 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 mayo de 2026.

- Adicionalmente, la Sociedad en línea con lo mencionado en la Nota 2.1.5 a los estados financieros consolidado 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 mayo de 2025 en relación a la exposición de la línea "Compra de activos intangibles" la cual ha sido reformulada a fines comparativos en actividades de inversión, anteriormente expuestas como actividades operación, y 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 mayo de 2026. La Sociedad ha corregido retroactivamente los importes comparativos del período finalizado el 31 de mayo de 2025 consecuentemente aumentando el "Flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas" de (20.923) a (20.750), aumentando el "Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión" de 4.466 a 36.480 y disminuyendo el "Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades de financiación" de 18.943 a (13.244). 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 mayo de 2026.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-07-2026
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 08-07-2026
Deloitte & Co S.A.



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



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

2.2. Base de consolidación

2.2.1. Base de consolidación

Los estados financieros consolidados comprenden los estados financieros de RAGHSA S.A. (la "Sociedad") y los de sus subsidiarias RAGHSA Real Estate LLC, la cual controla las siguientes entidades operativas: Property 46 LLC, RAGHSA Management LLC, 1 USS Holdings LLC (titular indirecta de One Union Square South Luxury Apartments), Property 46 East LLC (titular del inmueble ubicado en 639 West 46 Street), y Property 512 West 22 LLC (titular del edificio adquirido en el ejercicio 2025 en West Chelsea), así como ADMINISUR S.A.U.

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

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

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

El control se evalúa considerando no solo los derechos de voto, sino también derechos potenciales y otros elementos que puedan otorgar capacidad de dirección, incluyendo situaciones en las que la Sociedad detenta menos del 50% de los derechos de voto pero, en la práctica, tiene la capacidad de dirigir unilateralmente las actividades relevantes, configurando un control de facto, conforme lo previsto en IFRS 10.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que la Sociedad obtiene el control y dejan de consolidarse desde la fecha en que dicho control cesa.

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.

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.

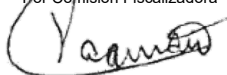
Cuando resulta necesario, se efectúan los ajustes pertinentes a fin de asegurar la aplicación consistente y homogénea de las políticas contables del Grupo, garantizando la adecuada comparabilidad de la información financiera consolidada.

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 IAS 21 "Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera", utilizando:

- el tipo de cambio de cierre para activos y pasivos,
- los tipos de cambio de la fecha de la transacción para ingresos y gastos, y
- el reconocimiento de las diferencias de cambio acumuladas en el patrimonio neto, dentro de "Otro Resultado Integral".

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-07-2026
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 08-07-2026
Deloitte & Co S.A.



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



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

2.2.5. Participaciones no controlantes

Las participaciones no controlantes representan la porción del resultado del período y del patrimonio neto de las subsidiarias que no corresponde, directa o indirectamente, a la Sociedad.

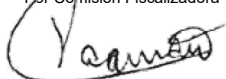
Se presentan como partidas separadas en:

- el Estado de Situación Financiera Consolidado, dentro del patrimonio neto, y
- el Estado de Resultado Integral Consolidado, por debajo del resultado atribuible a los propietarios de la Sociedad, conforme a lo establecido por IFRS 10.

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

Nombre de la Sociedad	País	Actividad Principal	% de participación directa		
			31.05.2026	28.02.2026	31.05.2025
RAGHSA Real Estate LLC	Estados Unidos de América	Poseer, desarrollar, reurbanizar, mejorar, renovar, reacondicionar, construir, rehabilitar, licenciar, administrar, operar, alquilar, arrendar, mantener, financiar, refinanciar, hipotecar, gravar, vender, transferir, intercambiar y de otra manera tratar de disponer de bienes inmuebles	100%	100%	100%
1 USS Holdings LLC ⁽¹⁾	Estados Unidos de América	Realizar cualquier actividad lícita, sin limitación expresa, así como para ejercer todas las facultades y poderes necesarios o apropiados para el cumplimiento de dicho objeto, de conformidad con la normativa aplicable a las Delaware Limited Liability Companies. A tales efectos, puede desarrollar actos civiles y comerciales, en la medida en que los mismos resulten legales y compatibles con su estructura jurídica como Limited Liability Company (LLC)	100%	100%	100%
Property 512 West 22 LLC ⁽¹⁾	Estados Unidos de América	Realizar cualquier actividad lícita, sin limitación expresa, así como para ejercer todas las facultades y poderes necesarios o apropiados para el cumplimiento de dicho objeto, de conformidad con la normativa aplicable a las Delaware Limited Liability Companies. A tales efectos, puede desarrollar actos civiles y comerciales, en la medida en que los mismos resulten legales y compatibles con su estructura jurídica como Limited Liability Company (LLC).	100%	100%	N/A
Adminsur S.A.U.	Argentina	Administración de inmuebles. Adquisición, construcción, arrendamiento y compraventa de inmuebles para oficinas y/o viviendas, como así también actividades de financiación de ventas de dichos inmuebles.	100%	100%	100%

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-07-2026
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 08-07-2026
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		
	31.05.2026	28.02.2026	31.05.2025	31.05.2026	28.02.2026	31.05.2025
RAGHSA Real Estate LLC	326.716	347.453	320.515	3.610	39.491	4.072
Adminsur S.A.U.	125	119	76	15	68	13
Total	326.841	347.572	320.591	3.625	39.559	4.085

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 finalizado el 28 de febrero de 2026, Nota 2.20, no se emitieron nuevas normas.

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

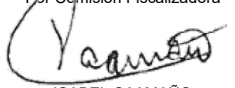
Las propiedades de inversión del Grupo se miden a su valor razonable. Las variaciones en dicho valor se reconocen en el rubro Resultado por revaluación de propiedades de inversión del estado de ganancias o pérdidas y otros resultados integrales. Asimismo, las variaciones en el valor de los terrenos se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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-07-2026
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 08-07-2026
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

- Datos de entrada de Nivel 2: Técnicas de valoración para las cuales los datos de entrada son distintos de los precios de cotización incluidos en el Nivel 1, pero son observables para el activo o pasivo, directa o indirectamente.
- Datos de entrada de Nivel 3: Técnicas de valoración para las cuales los datos de entrada no son observables para el activo o pasivo.

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

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

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

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

3. INGRESOS

Ingresos	31.05.2026	31.05.2025
Centro Empresarial Núñez	3.229	-
Centro Empresarial Libertador	8.211	7.151
955 Belgrano Office	2.766	2.460
Madero Office	104	304
344 San Martín	30	71
Total ingresos por rentas comerciales en Argentina	14.340	9.986
Inmueble ubicado en 639 West 46 Street	610	-
Inmueble ubicado en 512 West 22nd Street	7.580	-
Total ingresos por rentas comerciales en Estados Unidos	8.190	-
One Union Square South Luxury Apartments	5.911	6.813
Total ingresos por rentas residencial en Estados Unidos	5.911	6.813
Ingreso por administración de consorcios	517	290
Total ingresos por administración de consorcios	517	290
Total de ingresos	28.958	17.089

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

	Costos	Gastos de Administración	Gastos de Comercialización	Total al 31.05.2026
Gastos en personal	13	1.047	-	1.060
Honorarios y retribuciones por servicios de terceros	351	586	18	955
Impuestos, tasas y contribuciones	1.178	219	696	2.093
Honorarios de directores, síndicos y comité auditoría	-	459	-	459
Mantenimiento	341	462	-	803
Movilidad y representación	-	109	-	109
Suscripciones, avisos y publicidad	-	6	424	430
Expensas	961	34	-	995
Depreciación de propiedad, planta y equipo	-	26	-	26
Amortización de activos intangibles	-	5	-	5
Suministros	-	135	-	135
Luz y teléfono	159	(59)	-	100
Seguros	390	-	-	390
Comisiones pagadas	-	84	18	102
Alquileres	-	189	-	189
Diversos	44	1.361	51	1.456
Total al 31.05.2026	3.437	4.663	1.207	9.307

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-07-2026
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 08-07-2026
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 31.05.2025
Gastos en personal	-	1.773	-	1.773
Honorarios y retribuciones por servicios de terceros	278	445	-	723
Impuestos, tasas y contribuciones	1.209	79	306	1.594
Honorarios de directores, síndicos y comité auditoría	-	428	-	428
Mantenimiento	265	4	-	269
Movilidad y representación	-	119	-	119
Suscripciones, avisos y publicidad	-	120	28	148
Expensas	499	87	-	586
Depreciación de propiedad, planta y equipo	-	28	-	28
Suministros	-	670	-	670
Luz y teléfono	88	21	-	109
Seguros	-	173	-	173
Comisiones pagadas	-	27	1	28
Terminaciones	108	-	-	108
Alquileres	-	80	-	80
Diversos	46	106	25	177
Total al 31.05.2025	2.493	4.160	360	7.013

5. RESULTADOS FINANCIEROS GENERADOS POR ACTIVOS

	31.05.2026	31.05.2025
Resultado por cambios en el valor razonable de las inversiones en activos financieros.	41	13
Intereses	1.130	1.761
Total	1.171	1.774

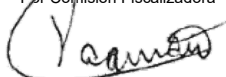
6. RESULTADOS FINANCIEROS GENERADOS POR PASIVOS

	31.05.2026	31.05.2025
Intereses	(7.793)	(5.352)
Otros	(947)	(118)
Total	(8.740)	(5.470)

7. DIFERENCIA DE CAMBIO, NETA

	31.05.2026	31.05.2025
Diferencia de cambio originada por obligaciones negociables	(2.377)	(19.592)
Diferencia de cambio originadas en otras partidas	950	(294)
Total	(1.427)	(19.886)

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-07-2026
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 08-07-2026
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

	31.05.2026	28.02.2026	31.05.2025
Activo por impuesto diferido			
Quebrantos impositivos	2.049	9.398	20.103
Provisiones	-	-	9
Otros	9	-	3
Subtotal	2.058	9.398	20.115
Pasivo por impuesto diferido			
Propiedades de inversión	(320.572)	(349.514)	(309.228)
Propiedades de inversión en construcción	(10.385)	(12.446)	(11.644)
Propiedad, planta y equipo	(182)	(209)	(151)
Deudas financieras	(321)	(453)	(567)
Ajuste por inflación impositivo	-	(261)	(521)
Subtotal	(331.460)	(362.883)	(322.111)
Pasivo neto por impuesto diferido	(329.402)	(353.485)	(301.996)

La evolución del pasivo neto por impuesto diferido al 31 de mayo de 2026, 28 de febrero de 2026 y 31 de mayo de 2025 es la siguiente:

	31.05.2026	28.02.2026	31.05.2025
Pasivo neto por impuesto diferido al inicio del ejercicio	(353.485)	(334.124)	(334.124)
(Cargo) Beneficio a resultado por el impuesto diferido	21.261	(17.241)	32.128
Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero	2.822	(2.120)	-
Pasivo neto por impuesto diferido al cierre del período	(329.402)	(353.485)	(301.996)

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

	31.05.2026	31.05.2025
Pérdida antes de impuesto a las ganancias	(43.165)	(91.975)
Tasa del impuesto vigente	35%	35%
Resultado del período a la tasa del impuesto vigente	15.108	32.191
Ajustes a la tasa del impuesto:		
Diferencias permanentes	6.153	(63)
Impuesto a las ganancias	21.261	32.128

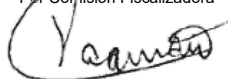
9. PÉRDIDA POR ACCIÓN

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:

	31.05.2026	31.05.2025
Pérdida neta atribuible a los accionistas de la Sociedad controlante	(21.904)	(59.847)
Promedio ponderado de acciones	390	373
Pérdida por acción básica y diluida	(56,19)	(160,45)

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-07-2026
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 08-07-2026
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

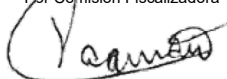
RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El movimiento de las propiedades de inversión al 31 de mayo de 2026, 28 de febrero de 2026 y 31 de mayo de 2025 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 01 de marzo de 2025	228.424	583.805	184.988	37.411	270.173	-	-	1.304.801
Altas	-	-	-	-	-	32.782	-	32.782
Bajas	-	-	-	(8.932)	-	-	-	(8.932)
Resultado por revaluación reconocido en resultados	(19.945)	(50.975)	(16.152)	(2.870)	-	-	-	(89.942)
Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero	-	-	-	-	4.435	-	-	4.435
Valor razonable al 31 de mayo de 2025	208.479	532.830	168.836	25.609	274.608	32.782	-	1.243.144
Altas	-	-	-	-	-	-	307.393	307.393
Bajas	-	-	-	(2)	-	(32.782)	-	(32.784)
Transf. de Propiedad de inversión en construcción	-	-	-	-	-	21.932	-	21.932
Resultado por revaluación reconocido en resultados	7.562	(15.277)	(2.644)	(183)	18.264	4.783	69.582	82.087
Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero	-	-	-	-	18.799	-	-	18.799
Valor razonable al 28 de febrero de 2026	216.041	517.553	166.192	25.424	311.671	26.715	376.975	1.640.571
Bajas	-	-	-	(18.779)	-	-	-	(18.779)
Mejoras	-	-	84	-	-	-	-	84
Transf. de Propiedad de inversión en construcción	-	-	-	1.824	-	-	-	1.824
Resultado por revaluación reconocido en resultados	(14.526)	(34.799)	(11.174)	(566)	(1.057)	-	-	(62.122)
Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero	-	-	-	-	(20.814)	(1.875)	(26.455)	(49.144)
Valor razonable al 31 de mayo de 2026	201.515	482.754	155.102	7.903	289.800	24.840	350.520	1.512.434

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-07-2026
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 08-07-2026
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 mayo de 2026, la Dirección del Grupo adoptó como referencia el valor de venta mínimo dentro del rango de precios informado en las tasaciones efectuadas por el tasador independiente, fundamentando su decisión en criterios propios, evaluaciones técnicas y un conocimiento profundo tanto del mercado como de las características particulares de cada una de las propiedades analizadas.

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

Edificio	m2 rentables ⁽¹⁾	Valor del m2	Valor razonable en USD	Tipo de cambio	Valor razonable en ARS
Centro Empresarial Libertador	60.220	5.589	336.550.000	1.434,42 ⁽²⁾	482.754
Centro Empresarial Núñez	25.561	5.496	140.485.000	1.434,42 ⁽²⁾	201.515
955 Belgrano Office	30.506	3.543	108.070.000	1.434,42 ⁽²⁾	155.102
Madero Office	1.227	4.489	5.509.354	1.434,42 ⁽²⁾	7.903
Inmueble ubicado en 639 West 46 Street	2.322	7.752	18.000.000	1.380,00	24.840
Inmueble ubicado en 512 West 22nd Street	16.030	15.845	254.000.000	1.380,00	350.520
One Union Square South Luxury Apartments	16.165	12.991	210.000.000	1.380,00	289.800

(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 mayo de 2026

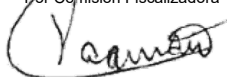
Durante el período de tres meses finalizado el 31 de mayo de 2026, estos activos se categorizan dentro del Nivel 3 de jerarquía y no hubo transferencias a y desde el Nivel 3.

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN

El movimiento de las propiedades de inversión en construcción a 31 de mayo de 2026, 28 de febrero de 2026 y 31 de mayo de 2025 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 1 de marzo de 2025	-	58.491	33.276	32.215	123.982
Transferencia de propiedades de inversión	-	396	3.753	567	4.716
Costos de construcción	-	-	-	(32.782)	(32.782)
Resultado por revaluación reconocido en resultados	-	(4.665)	-	-	(4.665)
Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero	-	-	(1.228)	-	(1.228)
Valor razonable al 31 de mayo de 2025	-	54.222	35.801	-	90.023

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-07-2026
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 08-07-2026
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

	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
Adquisición de terrenos	125.021	-	-	-	125.021
Costos de construcción	-	2.393	(3.753)	-	(1.360)
Resultado por revaluación reconocido en resultados	(15.268)	1.077	-	-	(14.191)
Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero	-	-	(25.221)	-	(25.221)
Valor razonable al 28 de febrero de 2026	109.753	57.692	6.827	-	174.272
Costos de construcción	-	26	-	-	26
Resultado por revaluación reconocido en resultados	(7.595)	(3.350)	75	-	(10.870)
Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero	-	-	(485)	-	(485)
Valor razonable al 31 de mayo de 2026	102.158	54.368	6.417	-	162.943

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

El terreno ubicado en Av. Del Libertador 7172 se valió a su valor razonable en base al modelo de transacciones observables debido a que el mismo aún no ha sido afectado a construcciones. En el enfoque de mercado o de ventas comparables se analizan ventas recientes u ofertas de propiedades similares ("comparables"). Debido a la escasez de terrenos comparables, se apeló a criterio y experiencia en el rubro inmobiliario para determinar un valor promedio de USD/m2 aplicables al terreno, considerando las características principales de los mismos. El valor razonable de mercado de esta propiedad ascendió a US\$ 30.375.000.

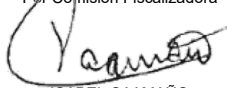
12. OTROS CRÉDITOS

12.1. FINANCIEROS

	31.05.2026	28.02.2026	31.05.2025
No corrientes			
Préstamos al personal	112	128	146
Créditos varios	19	270	-
Total	131	398	146

	31.05.2026	28.02.2026	31.05.2025
Corrientes			
Fondos en garantía	5.399	4.771	3.420
Anticipos a Proveedores	653	2.258	799
Anticipo compra inmuebles	-	-	21.981
Préstamos al personal	35	42	25
Créditos varios	106	657	409
Total	6.193	7.728	26.634

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-07-2026
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 08-07-2026
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

12.2. NO FINANCIEROS

	31.05.2026	28.02.2026	31.05.2025
No corrientes			
Créditos varios	4	39	-
Costos diferidos de arrendamientos	5.215	5.308	1.364
Total	5.219	5.347	1.364

13. CRÉDITOS Y CARGAS FISCALES

13.1. CRÉDITOS FISCALES

	31.05.2026	28.02.2026	31.05.2025
Corrientes			
Impuesto a las ganancias retenidos por terceros	3.951	3.208	2.727
Saldo a Favor de Impuesto a las ganancias	1.779	1.927	531
Otros Créditos Fiscales	-	-	131
Total	5.730	5.135	3.389

13.2. CARGAS FISCALES

	31.05.2026	28.02.2026	31.05.2025
Corrientes			
Provisión Bienes personales, acciones y participaciones	4.805	5.205	3.654
Impuesto al Valor Agregado	566	742	449
Ingresos Brutos a pagar	61	83	-
Total	5.432	6.030	4.103

14. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

14.1. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

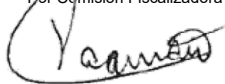
	31.05.2026	28.02.2026	31.05.2025
Corrientes			
Deudores por alquileres	5.002	5.786	4.033
Total	5.002	5.786	4.033

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

	31.05.2026	28.02.2026	31.05.2025
Corrientes			
Bonos	29.184	27.032	91.142
Obligaciones Negociables	-	-	36.187
Letras del Estado	6.420	6.479	-
Fondos comunes de inversión	30.020	33.199	-
Total	65.624	66.710	127.329

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro Informe de fecha 08-07-2026
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 08-07-2026
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

14.3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

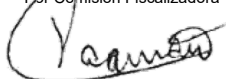
	31.05.2026	28.02.2026	31.05.2025
Corrientes			
Efectivo en caja y bancos	6.431	7.289	5.301
Inversiones a corto plazo	1.860	1.656	5.415
Total	8.291	8.945	10.716

14.4. DEUDAS FINANCIERAS

	Tasa	Vencimiento	31.05.2026	28.02.2026	31.05.2025
No corrientes					
Capital	8,50%	03.2027	-	-	15.403
Costos diferidos			-	-	(525)
Obligaciones negociables Clase 4			-	-	14.878
Capital	8,25%	04.2030	81.192	87.342	90.751
Costos diferidos			(425)	(451)	(527)
Obligaciones negociables Clase 5			80.767	86.891	90.224
Capital	8,50%	12.2032	69.649	74.924	77.848
Costos diferidos			(469)	(481)	(531)
Obligaciones negociables Clase 7			69.180	74.443	77.317
Hipoteca a pagar			335.801	361.532	177.769
Préstamos bancarios	8,50%	01.2030	28.600	30.766	5.275
Préstamos bancarios	4,00%	05.2027	13.871	-	-
Costos diferidos			(1.341)	(870)	(25)
Subtotal otros			376.931	391.428	183.019
Total			526.878	552.762	365.438

	Tasa	Vencimiento	31.05.2026	28.02.2026	31.05.2025
Corrientes					
Capital	8,50%	03.2027	-	14.824	-
Costos diferidos			-	(360)	-
Intereses			-	409	99
Obligaciones negociables Clase 4			-	14.873	99
Intereses			670	2.522	749
Obligaciones negociables Clase 5			670	2.522	749
Capital	5,98%	10.2025	-	-	5.355
Capital	5,98%	04.2026	-	5.230	5.355
Costos diferidos			-	(1)	(40)
Intereses			-	120	87
Obligaciones negociables Clase 6			-	5.349	10.757
Capital	8,50%	12.2032	-	-	-
Intereses			2.796	1.415	3.125
Obligaciones negociables Clase 7			2.796	1.415	3.125
Intereses devengados a pagar			1.186	1.092	-
Subtotal otros			1.186	1.092	-
Total			4.652	25.251	14.730

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-07-2026
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 08-07-2026
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

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

	31.05.2026	28.02.2026	31.05.2025
Saldo al inicio del período	578.013	387.320	387.320
Toma de deudas financieras ⁽¹⁾	13.871	223.706	-
Pagos de Capital ⁽¹⁾	(18.964)	(8.701)	(4.730)
Pago de intereses ⁽¹⁾	(7.088)	(28.806)	(8.517)
Intereses devengados ⁽²⁾	3.407	17.515	935
Diferencia de cambio y otros resultados financieros generados en el período, neto del efecto de la inflación ⁽²⁾	(37.709)	(13.021)	5.160
Total	531.530	578.013	380.168

(1) Importes incluidos en las actividades de financiación.

(2) Importes que no significaron movimiento de efectivo.

Al 31 de mayo de 2026 y a la fecha de emisión de los presentes estados financieros condensados consolidados, el saldo de capital pendiente y en circulación era el siguiente:

CLASE	VALOR NOMINAL USD (1)	ARS	TASA ANUAL
5	56.777.276	81.192	8,25%
7	48.705.263	69.649	8,50%
Total	105.482.539	150.841	

Al 31 de mayo de 2026, 28 de febrero de 2026 y 31 de mayo de 2025, el Grupo ha cumplido con las ratios financieras y con las obligaciones mencionadas precedentemente.

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

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

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

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

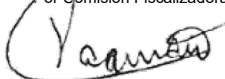
El valor razonable de los instrumentos financieros surge de su cotización en un mercado activo (Nivel 1).

Jerarquías de valores razonables

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-07-2026
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 08-07-2026
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

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

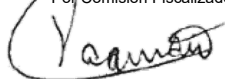
	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	31.05.2026
		Nivel 1	
Préstamos al personal	147	-	147
Créditos varios	125	-	125
Fondos en garantía	5.399	-	5.399
Anticipos a Proveedores	653	-	653
Deudores por alquileres	5.002	-	5.002
Letras	-	6.420	6.420
Fondos Comunes de Inversión	-	30.020	30.020
Bonos	-	29.184	29.184
Efectivo en caja y bancos	6.431	-	6.431
Inversiones a corto plazo	1.860	-	1.860
Total al 31.05.2026	19.617	65.624	85.241

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	31.05.2026
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	21.090	-	21.090
Obligaciones negociables	150.841	-	150.841
Costos diferidos	(2.235)	-	(2.235)
Intereses devengados a pagar de las Obligaciones negociables	4.652	-	4.652
Deudas bancarias	42.471	-	42.471
Hipoteca a pagar	335.801	-	335.801
Otros pasivos financieros	48.664	-	48.664
Total al 31.05.2026	601.284	-	601.284

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

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	28.02.2026
		Nivel 1	
Préstamos al personal	170	-	170
Créditos varios	927	-	927
Fondos en garantía	4.771	-	4.771
Anticipos a Proveedores	2.258	-	2.258
Deudores por alquileres	5.786	-	5.786
Letras	-	6.479	6.479
Fondos Comunes de Inversión	-	33.199	33.199
Bonos	-	27.032	27.032
Efectivo en caja y bancos	7.289	-	7.289
Inversiones a corto plazo	1.656	-	1.656
Total al 28.02.2026	22.857	66.710	89.567

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-07-2026
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 08-07-2026
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

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	28.02.2026
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	29.683	-	29.683
Obligaciones negociables	177.090	-	177.090
Costos diferidos	(2.161)	-	(2.161)
Intereses devengados a pagar de las Obligaciones negociables	10.787	-	10.787
Deudas bancarias	96.890	-	96.890
Hipoteca a pagar	361.532	-	361.532
Total al 28.02.2026	673.821	-	673.821

Los activos y pasivos financieros al 31 de mayo de 2025 son los siguientes:

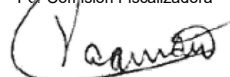
	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	31.05.2025
		Nivel 1	
Préstamos al personal	171	-	171
Créditos varios	409	-	409
Fondos en garantía	3.420	-	3.420
Anticipos a Proveedores	799	-	799
Anticipos compra inmuebles	21.981	-	21.981
Deudores por alquileres	4.033	-	4.033
Bonos	-	91.142	91.142
Obligaciones Negociables	-	36.187	36.187
Efectivo en caja y bancos	5.301	-	5.301
Inversiones a corto plazo	5.415	-	5.415
Total al 31.05.2025	41.529	127.329	168.858

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	31.05.2025
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	11.027	-	11.027
Obligaciones negociables	194.712	-	194.712
Costos diferidos	(1.648)	-	(1.648)
Intereses devengados a pagar de las Obligaciones negociables	4.060	-	4.060
Deudas bancarias	5.275	-	5.275
Hipoteca a pagar	177.769	-	177.769
Hipoteca a pagar	6.894	-	6.894
Total al 31.05.2025	398.089	-	398.089

Durante el período finalizado el 31 de mayo de 2026, el ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2026 y período finalizado el 31 de mayo de 2025 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 mayo de 2026, el ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2026 y período finalizado el 31 de mayo de 2025 pueden ser imputados a las siguientes categorías:

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-07-2026
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 08-07-2026
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	31.05.2026
Resultado por tenencia y compra- venta de títulos	-	41	41
Intereses ganados	1.133	-	1.133
Intereses perdidos	(8.063)	-	(8.063)
Otros	(409)	-	(409)
Diferencia de cambio originada por obligaciones negociables	(2.371)	-	(2.371)
Diferencia de cambio originadas en otras partidas	950	-	950
Total al 31.05.2026	(8.760)	41	(8.719)

	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	-	17.996	17.996
Intereses ganados	7.927	-	7.927
Intereses perdidos	(27.260)	-	(27.260)
Otros	(906)	-	(906)
Diferencia de cambio originada por obligaciones negociables	(101.175)	-	(101.175)
Diferencia de cambio originadas en otras partidas	7.467	-	7.467
Total al 28.02.2026	(113.947)	17.996	(95.951)

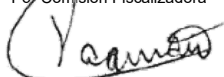
	Activos / Pasivos financieros a costo amortizado	Activos / Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	31.05.2025
Resultado por tenencia y compra- venta de títulos	-	13	13
Intereses ganados	1.761	-	1.761
Intereses perdidos	(5.352)	-	(5.352)
Otros	(118)	-	(118)
Diferencia de cambio originada por obligaciones negociables	(19.592)	-	(19.592)
Diferencia de cambio originadas en otras partidas	(294)	-	(294)
Total al 31.05.2025	(23.595)	13	(23.582)

14.6. DEUDAS COMERCIALES Y OTRAS DEUDAS

	31.05.2026	28.02.2026	31.05.2025
Corrientes			
Deudas Comerciales	20.066	22.335	11.027
Provisión Gastos a pagar	1.024	1.427	-
Total	21.090	23.762	11.027

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-07-2026
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 08-07-2026
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

14.7. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

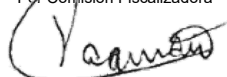
	31.05.2026	28.02.2026	31.05.2025
No Corrientes			
Deudas diversas	730	269	-
Deudas compra terreno Av. Del Libertador 7055	35.287	-	-
Depósitos en garantía	279	789	855
Total	36.296	1.058	855
Corrientes			
Deudas compra terreno Av. Del Libertador 7055	8.822	66.126	-
Alquileres cobrados por adelantado	922	1.327	1.164
Depósitos en garantía	2.419	2.242	3.094
Otras deudas	205	1.293	1.780
Total	12.368	70.988	6.038

14.8. VENCIMIENTO DE LOS PASIVOS FINANCIEROS

	31.05.2026	28.02.2026	31.05.2025
Sin vencimiento	-	-	-
Vencimiento			
Hasta 3 meses	25.753	64.713	17.711
3 a 6 meses	1.592	-	3.725
6 a 9 meses	1.943	-	4.441
9 a 12 meses	8.822	-	5.918
1 a 2 años	14.150	14.465	5.250
2 a 3 años	364.401	-	14.878
3 a 4 años	80.767	361.532	-
4 a 5 años	36.017	86.891	177.769
Más de 5 años	67.839	146.220	168.396
Total	601.284	673.821	398.088

	Hasta 3 meses	de 3 a 12 meses	1 a 5 años	más de 5 años	Total al 31.05.2026
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	21.090	-	-	-	21.090
Obligaciones negociables	-	-	81.192	69.649	150.841
Costos diferidos	-	-	(425)	(1.810)	(2.235)
Intereses devengados a pagar de las Obligaciones negociables	3.982	670	-	-	4.652
Deudas bancarias	-	-	42.471	-	42.471
Hipoteca a pagar	-	-	335.801	-	335.801
Otros pasivos financieros	681	11.687	36.296	-	48.664
Total pasivos financieros al 31.05.2026	25.753	12.357	495.335	67.839	601.284
	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	24.030	-	-	5.653	29.683
Obligaciones negociables	-	-	102.166	74.924	177.090
Costos diferidos	(870)	-	(810)	(481)	(2.161)
Intereses devengados a pagar de las Obligaciones negociables	10.787	-	-	-	10.787
Deudas bancarias	30.764	-	-	-	30.764
Hipoteca a pagar	-	-	361.532	-	361.532
Otros pasivos financieros	-	-	-	66.126	66.126
Total pasivos financieros al 28.02.2026	64.711	-	462.888	146.222	673.821

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-07-2026
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 08-07-2026
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

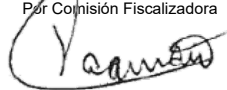
	Hasta 3 meses	de 3 a 12 meses	1 a 5 años	más de 5 años	Total 31.05.2025
Deudas comerciales y otras cuentas por pagar	11.027	-	-	-	11.027
Obligaciones negociables	2.677	2.677	20.757	168.599	194.710
Costos diferidos	-	-	(564)	(1.059)	(1.623)
Intereses devengados a pagar de las Obligaciones negociables	910	3.124	-	-	4.034
Deudas bancarias	3	-	5.275	-	5.278
Hipoteca a pagar	-	-	177.769	-	177.769
Otros pasivos financieros	3.094	2.943	-	856	6.893
Total pasivos financieros 31.05.2025	17.711	8.744	203.237	168.396	398.088

15. ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

	Monto (en millones)	Moneda	Cambio vigente	31.05.2026 Monto en pesos	28.02.2026 Monto en pesos	31.05.2025 Monto en pesos
ACTIVO CORRIENTE						
Caja en dólares estadounidenses	3,1	USD	1.380,00	4.213	4.655	-
Bancos en dólares estadounidenses	0,0	USD	1.380,00	56	157	1.389
Bonos	21,2	USD	1.380,00	29.184	27.032	91.142
Fondos comunes de inversión	21,8	USD	1.380,00	30.020	33.198	-
Total del activo corriente en moneda extranjera	46,0			63.473	65.042	92.531
Total del activo en moneda extranjera	46,0			63.473	65.042	92.531
PASIVO NO CORRIENTE						
Capital de las Obligaciones negociables Clase 4	-	USD	1.430,00	-	-	15.403
Capital de las Obligaciones negociables Clase 5	56,8	USD	1.430,00	81.192	87.342	90.751
Capital de las Obligaciones negociables Clase 7	48,7	USD	1.430,00	69.649	74.924	77.848
Deudas bancarias	29,7	USD	1.430,00	42.471	30.766	5.275
Hipoteca a pagar	243,3	USD	1.380,00	335.801	361.532	177.769
Total del pasivo no corriente en moneda extranjera	378,5			529.113	554.564	367.046
PASIVO CORRIENTE						
Capital de las Obligaciones negociables Clase 4	-	USD	1.430,00	-	14.824	-
Intereses devengados a pagar de las Obligaciones negociables Clase 4	-	USD	1.430,00	-	409	99
Intereses devengados a pagar de las Obligaciones negociables Clase 5	0,5	USD	1.430,00	670	2.522	749
Capital de las Obligaciones negociables Clase 6	-	USD	1.430,00	-	5.230	10.709
Intereses devengados a pagar de las Obligaciones negociables Clase 6	-	USD	1.430,00	-	120	88
Intereses devengados a pagar de las Obligaciones negociables Clase 7	2,0	USD	1.430,00	2.796	1.415	3.125
Total del pasivo corriente en moneda extranjera	2,4			3.466	24.520	14.770
Total del pasivo en moneda extranjera	381,0			532.579	579.084	381.816

Para las cuentas de activos se utilizó el tipo de cambio comprador según billete banco nación al 31 de mayo de 2026 que fue de 1.380
 Para las cuentas de pasivo se utilizó el tipo de cambio vendedor según billete banco nación al 31 de mayo de 2026, que fue de 1.430

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-07-2026
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 08-07-2026
Deloitte & Co S.A.



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



EDGARDO KHAFFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

16. CAPITALIZACIÓN Y ENDEUDAMIENTO

	31.05.2026	28.02.2026	31.05.2025
Deuda a corto plazo – No garantizadas ⁽¹⁾	43.637	126.126	35.961
Deuda a largo plazo – Garantizadas ⁽²⁾	-	12.330	13.536
Deuda a largo plazo - No garantizadas ⁽²⁾	563.174	541.490	352.758
Total de Endeudamiento	606.811	679.946	402.255
 Total de Patrimonio	 836.701	 882.988	 813.615
Total de Capitalización	1.443.512	1.562.934	1.215.870

(1) Total del pasivo corriente

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

17. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de mayo de 2026, la Sociedad mantiene un crédito con Raghsa Real Estate por USD 18.800.000. En comparación, al 28 de febrero de 2026 y al 31 de mayo de 2025 no se registraban saldos con partes relacionadas.

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

La remuneración bruta del personal clave del Grupo, correspondiente a sueldos y gratificaciones, y cargas sociales al 31 de mayo de 2026, 28 de febrero de 2026 y 31 de mayo de 2025 asciende a 229, 1.246 y 298, 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

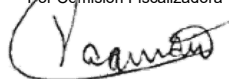
De acuerdo con las disposiciones de la Ley N.º 19.550 y la R.G. (CNV) N.º 622, al menos el 5% de la utilidad neta del ejercicio deberá ser destinado a incrementar el saldo de la Reserva Legal hasta que la misma alcance el 20% del capital social más el ajuste de capital. (Nota 16.2).

Al 31 de mayo 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.º 609 de la CNV, la Asamblea de Accionistas del Grupo 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 (1º 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 36.050.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-07-2026
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 08-07-2026
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

19.3. RESERVA VOLUNTARIA

Con fecha 26 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 23.440 contra la reserva voluntaria. Al 31 de mayo de 2026, el saldo de dicha reserva voluntaria asciende a 811.483.

19.4. OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Durante el período finalizado el 31 de mayo de 2026, el ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2026 y el período finalizado el 31 de mayo de 2025, 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.

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 Compañía decidió constituir como subsidiaria íntegramente controlada a RAGHSA REAL ESTATE LLC ("RAGHSA RE"), para buscar oportunidades de bienes raíces en Nueva York, Estados Unidos de Norteamérica. La sociedad fue constituida y se rige por las normas del estado de Delaware, Estados Unidos. En la misma fecha, RAGHSA RE formó a la subsidiaria PROPERTY46 LLC (la sociedad fue constituida y se rige por las normas del estado de Delaware, Estados Unidos), siendo RAGHSA RE su única accionista. Por su lado, PROPERTY46 LLC es titular de 50% de 638W47 LLC (la sociedad fue constituida y se rige por las normas del estado de Delaware, Estados Unidos). El 23 de mayo de 2017, 638W47 LLC compró la propiedad designada como "Bloque 1094, Lote 11" en la ciudad de Nueva York, por el precio total de USD 21.500.000.

Con fecha 17 de noviembre de 2020 RAGHSA RE formó la subsidiaria RAGHSA MANAGEMENT LLC, siendo RAGHSA RE su única accionista. La sociedad fue constituida y se rige por las normas del estado de Delaware, Estados Unidos.

Con fecha 19 de noviembre de 2020, RAGHSA RE constituyó una nueva sociedad denominada 1 USS HOLDINGS LLC. RAGHSA RE posee el 100% de la participación en 1 USS HOLDINGS LLC. La sociedad fue constituida y se rige por las normas del estado de Delaware, Estados Unidos. 1 USS HOLDINGS LLC adquirió 14TH STREET ASSOCIATES LP, una sociedad limitada de Delaware propietaria de 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 US\$ 211.375.000. La adquisición del inmueble fue realizada a través de 1 USS GP LLC y 1 USS LP LLC, sus subsidiarias constituidas a tal efecto (las sociedades fueron constituidas y se rigen por las normas del estado de Delaware, Estados Unidos).

Con fecha 24 de enero de 2024, RAGHSA RE constituyó una nueva sociedad denominada PROPERTY 46 EAST LLC, siendo RAGHSA RE su única accionista. La sociedad fue constituida y se rige por las normas del estado de Delaware, Estados Unidos. PROPERTY 46 EAST LLC adquirió un inmueble sito en 639 West 46 Street, New York, New York por US\$ 13.974.811

Con fecha 13 de mayo de 2025, RAGHSA RE constituyó una nueva sociedad denominada PROPERTY 512 WEST 22 LLC, siendo RAGHSA RE su única accionista. La sociedad fue constituida y se rige por las normas del estado de Delaware, Estados Unidos. En agosto de 2025 la Compañía adquirió un edificio de oficinas Clase A, destinado al mercado de renta, de aproximadamente 16.030 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.

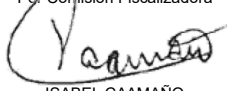
20.2. ADMINISUR S.A.U.

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

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

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados condensados intermedios no han existido hechos posteriores significativos cuyo efecto sobre la situación patrimonial y los resultados de las operaciones de la Sociedad al 31 de mayo de 2026, no hubieren sido considerados en los mismos según las NIIF de contabilidad.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-07-2026
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 08-07-2026
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 AL PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE MAYO DE 2026 Y 2025

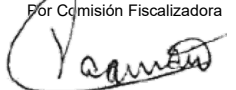
(expresado en moneda homogénea – en millones de pesos)

	31.05.2026	31.05.2025 reformulado (1)
Ingresos	14.495	9.971
Costos	(305)	(651)
Ganancia bruta	14.190	9.320
Gastos de administración	(2.529)	(2.025)
Gastos de comercialización	(733)	(346)
Otros resultados operativos, netos	(292)	301
Pérdida por revaluación de propiedades de inversión, neta	(61.065)	(89.942)
Pérdida por revaluación de propiedades de inversión en construcción, neta	(10.945)	(4.665)
Resultado por venta de propiedades de inversión, neto	1.824	257
Resultado por participación en otras sociedades	3.625	4.085
Pérdida operativa	(55.925)	(83.015)
Resultados financieros generados por activos	424	390
Resultados financieros generados por pasivos	(3.720)	(4.703)
Diferencia de cambio, neta	(1.421)	(19.886)
Resultado por posición monetaria, neta	17.477	15.239
Ganancia (Pérdida) financiera, neta	12.760	(8.960)
Pérdida antes de impuesto a las ganancias	(43.165)	(91.975)
Impuesto a las ganancias	21.261	32.128
Pérdida neta del período	(21.904)	(59.847)
Otros resultados integrales		
<u>Partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente a resultados:</u>		
Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero ⁽²⁾	(24.383)	5.624
Total de otros resultados integrales del período	(24.383)	5.624
Pérdida integral total del período	(46.287)	(54.223)
Básica y diluida	(56,19)	(160,45)

(1) No genera impacto en impuesto a las ganancias

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-07-2026
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 08-07-2026
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

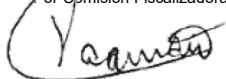
ESTADO INTERMEDIO SEPARADO CONDENSADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE MAYO DE 2026, 28 DE FEBRERO DE 2026 Y 31 DE MAYO DE 2025

(expresado en moneda homogénea – en millones de pesos)

	31.05.2026	28.02.2026	31.05.2025
ACTIVO			
ACTIVO NO CORRIENTE			
Activos Intangibles	188	210	-
Propiedades de inversión	847.274	925.209	935.762
Propiedades de inversión en construcción	156.526	167.447	54.223
Propiedades, planta y equipo	1.155	1.314	1.281
Inversión Permanente	326.841	347.572	320.591
Otros créditos financieros	26.919	28.928	141
Total del activo no corriente	1.358.903	1.470.680	1.311.998
ACTIVO CORRIENTE			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	4.737	5.606	3.912
Créditos fiscales	5.676	5.089	3.362
Otros créditos financieros	48	725	1.819
Inversiones en activos financieros	7.400	7.070	586
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.965	1.536	5.839
Total del activo corriente	19.826	20.026	15.518
Total del activo	1.378.729	1.490.706	1.327.516
PATRIMONIO Y PASIVOS			
PATRIMONIO NETO			
Capital Social, ajuste de capital social y prima de emisión	229.973	229.973	185.092
Reservas	891.026	891.026	1.200.108
Otros resultados integrales acumulados	(237.003)	(212.620)	(202.656)
Resultados acumulados	(47.295)	(25.391)	(368.929)
Total del Patrimonio Neto	836.701	882.988	813.615
PASIVO NO CORRIENTE			
Pasivo por impuesto diferido	292.025	313.285	301.996
Deudas financieras	192.360	192.037	187.669
Otros pasivos financieros	35.566	564	855
Total del pasivo no corriente	519.951	505.886	490.520
PASIVO CORRIENTE			
Deudas financieras	3.758	24.396	14.730
Deudas comerciales y otras deudas	1.350	1.751	541
Otros pasivos financieros	11.447	69.561	3.945
Cargas sociales	95	95	63
Cargas fiscales	5.427	6.029	4.102
Total del pasivo corriente	22.077	101.832	23.381
Total del pasivo	542.028	607.718	513.901
Total del pasivo y patrimonio neto	1.378.729	1.490.706	1.327.516

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-07-2026
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 08-07-2026
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 TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE MAYO DE 2026 Y 2025

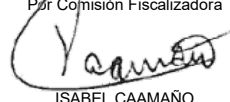
(expresado en moneda homogénea – en millones de pesos)

	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	182.404	47.170	40.489	39.054	811.483	(212.620)	(25.391)	882.988
Pérdida neta del período	-	-	-	-	-	-	-	(21.904)	(21.904)
Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero	-	-	-	-	-	-	(24.383)	-	(24.383)
Pérdida integral del período	-	-	-	-	-	-	(24.383)	(21.904)	(46.287)
Saldos al 31 de mayo de 2026	399	182.404	47.170	40.489	39.054	811.483	(237.003)	(47.295)	836.701

	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	182.398	2.321	40.488	39.054	1.120.566	(208.280)	(309.082)	867.838
Pérdida neta del período	-	-	-	-	-	-	-	(59.847)	(59.847)
Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero	-	-	-	-	-	-	5.624	-	5.624
Pérdida integral del período	-	-	-	-	-	-	5.624	(59.847)	(54.223)
Saldos al 31 de mayo de 2025	373	182.398	2.321	40.488	39.054	1.120.566	(202.656)	(368.929)	813.615

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-07-2026
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 08-07-2026
Deloitte & Co S.A.



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



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADO INTERMEDIO SEPARADO CONDENSADO DE FLUJO DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS DE TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE MAYO DE 2026 Y 2025

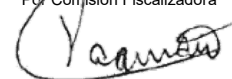
(expresado en moneda homogénea – en millones de pesos)

	31.05.2026	31.05.2025 reformulado (1)
Actividades de operación		
Pérdida neta del período	(21.904)	(59.847)
Ajustes para conciliar la pérdida neta del período con los flujos netos de efectivo:		
Impuesto a las ganancias	(21.261)	(32.128)
Diferencia de cambio, neta	1.421	690
Depreciación de propiedad, planta y equipo	26	28
Amortización de activos intangibles	5	-
Pérdida por revaluación de propiedades de inversión, neta	61.065	89.942
(Pérdida) Ganancia por revaluación de propiedades de inversión en construcción, neta	10.945	4.665
Intereses perdidos, netos	6.843	3.591
Ganancia por venta de Propiedades de Inversión, neta	(1.824)	(257)
Resultado participación permanente	(3.625)	(4.085)
Intereses y resultado por posición monetaria, neta	(20.857)	-
Variación de activos y pasivos operativos		
Otros créditos financieros	2.876	-
Otros créditos no financieros	-	(531)
Créditos fiscales	(587)	454
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	869	-
Deudas comerciales y otras deudas	(401)	(2.862)
Cargas fiscales	(602)	149
Otros pasivos financieros	(6.184)	-
Otros pasivos no financieros	-	(3.895)
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) actividades de operación	6.805	(4.086)
Actividades de inversión		
Participación en sociedades	(27)	-
Venta (compra) de inversiones en activos financieros	1.235	9.434
Pagos de costo de construcción	(26)	(396)
Compra de propiedad planta y equipo	(2)	(7)
Venta de propiedades de inversión	-	9.189
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	1.180	18.220
Actividades de financiación		
Pago de intereses obligaciones negociables	(3.410)	(8.517)
Pago de capital de obligaciones negociables	(18.024)	(4.730)
Préstamos recibidos	13.871	3
Flujo neto de efectivo utilizado en por las actividades de financiación	(7.563)	(13.244)
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	7	(1.668)
Aumento (Disminución) neto de efectivo	429	(778)
Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio	1.536	6.617
Efectivo y equivalentes al efectivo al cierre del período	1.965	5.839

(1) Ver nota 1.2

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-07-2026
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 08-07-2026
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

El Grupo 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 tres meses terminado el 31 de mayo 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 separados condensada no incluye toda la información que requieren las NIIF de Contabilidad para la presentación de estados financieros completos, por corresponder a la modalidad de estados financieros condensados prevista en la NIC 34. Por lo tanto, los presentes estados financieros intermedios separados condensados deben ser leídos conjuntamente con los estados consolidados de la Sociedad correspondientes al ejercicio económico finalizado el 28 de febrero de 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 tres meses finalizado el 31 de mayo 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.

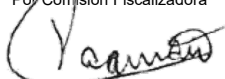
Las notas a los estados financieros consolidados son en lo que corresponde, aplicables a los presentes estados financieros separados y deben ser leídos juntamente con los mismos.

1.2. INFORMACIÓN COMPARATIVA

El estado de situación financiera 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-07-2026
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 08-07-2026
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 información comparativa son las que surgen 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 mayo de 2025.

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" y los resultados por "revaluación de propiedades de inversión en construcción, neta" los resultados por "por venta de propiedades de inversión, neto" anteriormente expuesto separado del "resultado operativo" y antes de los "Resultados antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias" y se han reformulado dentro de los resultados operativos. Dicho cambio tiene por objeto proporcionar información más relevante y mejorar la comparabilidad de los estados financieros de la Sociedad con otras compañías del mercado, en consecuencia, el Resultado operativo del período finalizado el 31 de mayo de 2025 ha disminuido en 94.350 expresado en millones de pesos en moneda homogénea del 31 de mayo de 2026, resultado en una pérdida operativa de (87.100). 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 mayo 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 mayo 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 mayo de 2026. La Sociedad ha corregido retroactivamente los importes comparativos del período finalizado el 31 de mayo de 2025, consecuentemente disminuyendo el "Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación" de (3.810) a (13.244), y aumentando el "Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión" de 8.786 a 18.220. 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 ejercicio. Los montos antes mencionados están expresados en millones de pesos en moneda homogénea del 31 de mayo 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 participaciones permanentes" del estado separado del resultado integral.

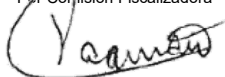
2.1. RAGHSA REAL ESTATE

En abril de 2017, la Compañía decidió constituir como subsidiaria íntegramente controlada a RAGHSA REAL ESTATE LLC ("RAGHSA RE"), para buscar oportunidades de bienes raíces en Nueva York, Estados Unidos de Norteamérica. La sociedad fue constituida y se rige por las normas del estado de Delaware, Estados Unidos. En la misma fecha, RAGHSA RE formó a la subsidiaria PROPERTY46 LLC (la sociedad fue constituida y se rige por las normas del estado de Delaware, Estados Unidos), siendo RAGHSA RE su única accionista. Por su lado, PROPERTY46 LLC es titular de 50% de 638W47 LLC (la sociedad fue constituida y se rige por las normas del estado de Delaware, Estados Unidos). El 23 de mayo de 2017, 638W47 LLC compró la propiedad designada como "Bloque 1094, Lote 11" en la ciudad de Nueva York, por el precio total de 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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-07-2026
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 08-07-2026
Deloitte & Co S.A.



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



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

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 US\$ 211.375.000. La adquisición del inmueble fue realizada a través de 1 USS GP LLC y 1 USS LP LLC, sus subsidiarias constituidas a tal efecto (las sociedades fueron constituidas y se rigen por las normas del estado de Delaware, Estados Unidos).

Con fecha 24 de enero de 2024, RAGHSA RE constituyó una nueva sociedad denominada PROPERTY 46 EAST LLC, siendo RAGHSA RE su única accionista. La sociedad fue constituida y se rige por las normas del estado de Delaware, Estados Unidos. PROPERTY 46 EAST LLC adquirió un inmueble sito en 639 West 46 Street, New York, New York por US\$ 13.974.811

Con fecha 13 de mayo de 2025, RAGHSA RE constituyó una nueva sociedad denominada PROPERTY 512 WEST 22 LLC, siendo RAGHSA RE su única accionista. La sociedad fue constituida y se rige por las normas del estado de Delaware, Estados Unidos. En agosto de 2025 La Compañía adquirió un edificio de oficinas Clase A, destinado al mercado de renta, de aproximadamente 16.030 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 el marco de las obligaciones establecidas para las "subsidiarias restringidas" en los Programas y Suplementos de las Obligaciones Negociables.

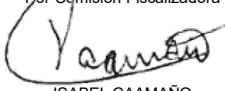
2.2. ADMINISUR S.A.U.

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

3. PARTICIPACIÓN EN SUBSIDIARIAS

Nombre de la Sociedad	Participación de la Sociedad sobre el patrimonio neto			Participación de la Sociedad sobre el resultado integral		
	31.05.2026	28.02.2026	31.05.2025	31.05.2026	28.02.2026	31.05.2025
RAGHSA Real Estate LLC	326.716	347.453	320.515	3.610	39.491	4.072
Adminsur S.A.U.	125	119	76	15	68	13
Total	326.841	347.572	320.591	3.625	39.559	4.085

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-07-2026
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 08-07-2026
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

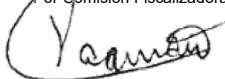
A continuación, se detalla información adicional sobre las inversiones en Sociedades controladas:

Nombre de la Sociedad	País	Actividad Principal	% de participación directa		
			31.05.2026	28.02.2026	31.05.2025
RAGHSA Real Estate LLC	Estados Unidos de América	Poseer, desarrollar, reurbanizar, mejorar, renovar, reacondicionar, construir, rehabilitar, licenciar, administrar, operar, alquilar, arrendar, mantener, financiar, refinanciar, hipotecar, gravar, vender, transferir, intercambiar y de otra manera tratar de disponer de bienes inmuebles	100%	100%	100%
1 USS Holdings LLC ⁽¹⁾	Estados Unidos de América	Realizar cualquier actividad lícita, sin limitación expresa, así como para ejercer todas las facultades y poderes necesarios o apropiados para el cumplimiento de dicho objeto, de conformidad con la normativa aplicable a las Delaware Limited Liability Companies. A tales efectos, puede desarrollar actos civiles y comerciales, en la medida en que los mismos resulten legales y compatibles con su estructura jurídica como Limited Liability Company (LLC)	100%	100%	100%
Property 512 West 22 LLC ⁽¹⁾	Estados Unidos de América	Realizar cualquier actividad lícita, sin limitación expresa, así como para ejercer todas las facultades y poderes necesarios o apropiados para el cumplimiento de dicho objeto, de conformidad con la normativa aplicable a las Delaware Limited Liability Companies. A tales efectos, puede desarrollar actos civiles y comerciales, en la medida en que los mismos resulten legales y compatibles con su estructura jurídica como Limited Liability Company (LLC).	100%	100%	N/A
Adminsur S.A.U.	Argentina	Administración de inmuebles. Adquisición, construcción, arrendamiento y compraventa de inmuebles para oficinas y/o viviendas, como así también actividades de financiación de ventas de dichos inmuebles.	100%	100%	100%

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

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros individuales condensados intermedios no han existido hechos posteriores significativos cuyo efecto sobre la situación patrimonial y los resultados de las operaciones de la Sociedad al 31 de mayo de 2026, no hubieren sido considerados en los mismos según las NIIF de contabilidad

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 08-07-2026
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 08-07-2026
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 mayo 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 tres 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 tres meses finalizado el 31 de mayo 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 mayo 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 mayo 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 mayo de 2026 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$ 63.390.551 y no era exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de julio de 2026.

DELOITTE & Co. S.A.

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



GUSTAVO J. MASETTO (Socio)

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

Deloitte se refiere a una o más entidades de Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), su red global de firmas miembro y sus sociedades afiliadas a una firma miembro (en adelante "Entidades Relacionadas") (colectivamente, la "organización Deloitte"). DTTL (también denominada como "Deloitte Global") así como cada una de sus firmas miembro y sus Entidades Relacionadas son entidades legalmente separadas e independientes, que no pueden obligarse ni vincularse entre sí con respecto a terceros. DTTL y cada firma miembro de DTTL y su Entidad Relacionada es responsable únicamente de sus propios actos y omisiones, y no de los de las demás. DTTL no provee servicios a clientes. Consulte <https://www2.deloitte.com/ar/conozcanos> para obtener más información.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited es una compañía privada limitada por garantía constituida en Inglaterra y Gales bajo el número de compañía 07271800, con domicilio legal en Hill House, 1 Little New Street, London, EC4a, 3TR, United Kingdom

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

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

Informe sobre los estados financieros intermedios separados condensados

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

Hemos revisado los estados financieros intermedios separados condensados adjuntos de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA (la Sociedad), que comprenden el estado de situación financiera intermedio separados condensado al 31 de mayo 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 tres 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 tres meses finalizado el 31 de mayo 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 mayo 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 mayo de 2026 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$ 63.390.551 y no era exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de julio de 2026.

DELOITTE & Co. S.A.

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

GUSTAVO L. MASETTO (Socio)

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

Deloitte se refiere a una o más entidades de Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), su red global de firmas miembro y sus sociedades afiliadas a una firma miembro (en adelante “Entidades Relacionadas”) (colectivamente, la “organización Deloitte”). DTTL (también denominada como “Deloitte Global”) así como cada una de sus firmas miembro y sus Entidades Relacionadas son entidades legalmente separadas e independientes, que no pueden obligarse ni vincularse entre sí con respecto a terceros. DTTL y cada firma miembro de DTTL y su Entidad Relacionada es responsable únicamente de sus propios actos y omisiones, y no de los de las demás. DTTL no provee servicios a clientes. Consulte <https://www2.deloitte.com/ar/conozcanos> para obtener más información.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited es una compañía privada limitada por garantía constituida en Inglaterra y Gales bajo el número de compañía 07271800, con domicilio legal en Hill House, 1 Little New Street, London, EC4a, 3TR, United Kingdom.

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

A los señores Accionistas de
RAGHSA SOCIEDAD 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 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 mayo de 2026.
- b) Estado de resultados por el período de tres meses finalizado el 31 de mayo de 2026.
- c) Estado de evolución del patrimonio neto por el período de tres meses finalizado el 31 de mayo de 2026.
- d) Estado de flujo de efectivo por el período de tres meses finalizado el 31 de mayo 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 trimestrales se efectúe de acuerdo con las normas aplicables a encargos de revisión de estados contables de períodos intermedios, e incluya la verificación de la congruencia de los documentos examinados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas, y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

Para realizar mi tarea profesional sobre los documentos detallados precedentemente, he tenido en cuenta la revisión efectuada por los auditores externos de la Sociedad, Deloitte & Co S.A. quienes emitieron su informe de revisión de fecha 8 de julio 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

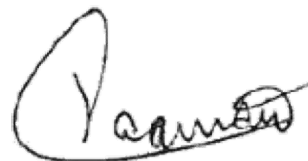
Sobre la base de mi revisión, nada llamó mi atención que me hiciera pensar que los estados financieros adjuntos de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de mayo de 2026 no están presentados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con la NIC 34.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

- a) Según surge de los registros contables de la entidad el pasivo devengado al 31 de mayo de 2026 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales asciende a \$ 63.390.551, 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 tres meses finalizado el 31 de mayo 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, 8 de julio 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, 13 de julio 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: 08/07/2026

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

Perteneciente a: RAGHSA S.A.

CUIT: 30-62088060-0

Fecha de Cierre: 31/05/2026

Monto total del Activo: \$1.772.914.000.000,00

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°

838771

**CÓDIGO DE
VERIFICACIÓN**
mtzdwpat

