

Reseña informativa e información adicional a las notas a los estados financieros consolidados condensados de período intermedio.

ÍNDICE

RESEÑA INFORMATIVA

1. COMENTARIOS SOBRE LAS ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD
2. SÍNTESIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO DE RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA POR EL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 31 DE AGOSTO DE 2022, 2021, 2020 Y 2019 (CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS)
3. DATOS ESTADÍSTICOS
4. PERSPECTIVAS FUTURAS

1. COMENTARIOS SOBRE LAS ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD

I. Emprendimientos de inversión y renta

a) Edificio Plaza San Martín

Al 28 de febrero de 2019 la Sociedad era propietaria de los pisos dos a once (ambos inclusive), de las cocheras y áreas comunes correspondientes a los mismos, del edificio de oficinas comerciales ubicado en la esquina de las calles Maipú y Arenales con frente a la Plaza San Martín, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Este edificio ha sido certificado por el United States Green Building Council como "LEED for existing buildings operations and maintenance" en nivel GOLD.

Con fecha 6 de mayo de 2019, se produjo la venta de cuatro unidades funcionales destinadas a oficinas y sus correspondientes cocheras, recibiendo la suma de US\$ 23.784.000, equivalentes en pesos argentinos a 1.079.793.600.

Con fecha 14 de mayo de 2020, se produjo la venta de una unidad funcional destinada a oficinas y sus correspondientes cocheras, recibiendo la suma de US\$ 7.500.000, equivalentes en pesos argentinos a 495.423.000.

Con fecha 14 de junio, 30 de junio y 19 de julio de 2022, se produjo la venta de cuatro unidades funcionales destinadas a oficinas y sus correspondientes cocheras, recibiendo la suma de US\$ 11.091.003, equivalentes en pesos argentinos a 2.636.775.000, la suma de US\$ 9.500.000, equivalentes en pesos argentinos a 2.337.000.000 y la suma de US\$ 6.334.699, equivalentes en pesos argentinos a 1.558.335.938, respectivamente.

A la fecha de emisión de la presente reseña, luego de las ventas mencionadas en los párrafos precedentes, el edificio "Plaza San Martín" se encuentra vendido en su totalidad.

b) Torre San Martín 344

La torre San Martín 344 forma parte de un complejo edilicio orientado al mercado de oficinas y de locales comerciales y las cocheras necesarias para el mismo, ubicado en el microcentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con frentes a las calles San Martín 344 y Florida 343. La torre consta de 29 pisos de oficinas más planta baja y 3 subsuelos habilitados para cocheras con acceso por la calle San Martín. La Sociedad es actualmente propietaria de catorce espacios guardacoches y veinticuatro bauleras.

c) Torre Madero Office

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

Con fecha 21 de agosto de 2019, se realizó la venta y cesión de derechos de la Sociedad a favor de Industrial and Comercial 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 compra-venta 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 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

A la fecha de emisión de la presente reseña, el 34,6% de las plantas de la torre "Madero Office" se encuentra alquilada.

d) Torre 955 Belgrano Office

Esta torre de oficinas AAA, destinada a renta, está integrada por 30 plantas libres de 1.018 m² rentables cada una. El edificio cuenta con vistas 360° del Río de la Plata, la Avenida 9 de Julio y la Ciudad de Buenos Aires. Asimismo, el proyecto, diseñado por el estudio Mario Roberto Álvarez & Asociados, ha sido certificado por el United States Green Building Council como "LEED Core & Shell" en nivel GOLD. Además, se construyó de acuerdo a las normativas de la National Fire Protection Association (NFPA) de los Estados Unidos.

A la fecha de emisión de la presente reseña, el 93% de los pisos de la torre “955 Belgrano Office” se encuentra alquilado.

e) Torre Madero Riverside

Esta torre de oficinas AAA se encuentra ubicada en el Dique IV de Puerto Madero en un terreno de 4.624 m², Consta de 1 planta baja de 500 m², 1 planta libre de 1.322 m², 2 plantas libres de 1.407 m², 5 plantas libres de 1.411 m² con vistas panorámicas y gran flexibilidad de uso, una planta de 699 m² y una planta libre de 3.634 m² en el primer subsuelo, totalizando 16.024 m² rentables.

Esta torre ha sido certificada por el United States Green Building Council como “LEED Core & Shell” en nivel GOLD, además se construyó de acuerdo a las normativas de la National Fire Protection Association (NFPA) de los Estados Unidos.

Con fecha 14 de julio de 2022, se produjo la venta de la totalidad del edificio, recibiendo la suma de US\$ 69.887.947, equivalentes en pesos argentinos a 17.192.435.000.

f) Torre Centro Empresarial Libertador

La Torre Centro Empresarial Libertador es el mayor desarrollo de RAGHSA con 100.000 m² totales. La misma se encuentra ubicada en Av. del Libertador al 7200. Posee 26 plantas libres de hasta 2.900 m² rentables, lo que la convierte en el edificio de oficinas AAA más grande del país, 854 cocheras, 27 ascensores y un hall de entrada con triple altura. Esta torre ha comenzado con el proceso de certificación por el United States Green Building Council como “LEED Core & Shell” en nivel GOLD, además se construyó de acuerdo a las normativas de la National Fire Protection Association (NFPA) de los Estados Unidos.

A la fecha de emisión de la presente reseña, el 92% de los m² rentables de la torre “Centro Empresarial Libertador” se encuentra alquilado.

g) Terreno Campos Salles 1565

En marzo de 2017 la Sociedad participó de la Subasta Pública N° 2/2017 de la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE), donde resultó adjudicataria del inmueble con una superficie de 5.189 m², sito en calle Arribeños s/n esquina Campos Salles N° 1565 y Manuela Pedraza N° 1580 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por la cantidad de dólares estadounidenses cuarenta y dos millones (US\$ 42.000.000). El 21 de marzo de 2017 se abonó en concepto de seña el 30% del valor. El 11 de mayo de 2017 la AABE notificó el acto administrativo resolviendo la adjudicación formal y definitiva del inmueble en favor de la Sociedad. El 8 de agosto de 2017 se abonó el saldo de precio; y con fecha 12 de septiembre de 2017 se escrituró el inmueble en favor de la Sociedad.

Con fecha 4 de agosto de 2020 la Dirección General de Registro de Obras y Catastro (DGROC) del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires aprobó los planos presentados de “Obra mayor – Demolición total” bajo el expediente número EX-2020-15304151-GCABA-DGROC para la construcción de un edificio de oficinas comerciales en el predio propiedad de RAGHSA S.A. sito en la calle Campos Salles 1565 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Con fecha 6 de agosto de 2020 se realizó el Acta de inicio de la obra, cuyo proyecto se encomendó al Estudio Mario Roberto Álvarez y Asociados SRL, y se construirá con la Dirección de Obra de R. Ianuzzi – G. Colombo Arquitectos S.A.

Durante los meses de noviembre y diciembre de 2020, se llevó a cabo la demolición del predio existente y se comenzó con la submuración y excavación de la obra.

Durante los meses de marzo y agosto de 2021 se comenzó con excavación masiva, perforación, inyección y tesado de anclajes de segunda línea y de tercera línea en sector estacionamiento comercial y a mediados de 2021 se comenzaron los trabajos correspondientes a la estructura de hormigón de subsuelos, que continúan avanzando.

A la fecha de emisión de la presente reseña se acopió aproximadamente el 90% de hormigón y se ha consumido aproximadamente el 40% de acero del total estimado de la obra, habiéndose contratado alrededor del 90% del total de obra y pagado el 50% del mismo. Asimismo, se finalizó la excavación y se está ejecutando la estructura resistente de hormigón armado y se comenzó con los trabajos correspondientes a los trabajos de albañilería e instalaciones complementarias.

2. SÍNTESIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS DE PERIODO INTERMEDIO DE RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 31 DE AGOSTO DE 2022, 2021, 2020 y 2019:

a) Estructura de resultados por el período de seis meses finalizados el 31 de agosto de 2022, 2021, 2020 y 2019 (en miles de pesos):

	6 meses (1 de marzo al 31 de agosto) (no auditado)			
	2022	2021	2020	2019
RESULTADO POR OPERACIONES CONTINUAS:				
Ingresos por arrendamientos	3.287.417	3.996.414	3.079.017	2.826.923
Costos de arrendamientos	(456.050)	(666.836)	(140.541)	(61.309)
Resultado neto por arrendamientos	2.831.367	3.329.578	2.938.476	2.765.614
Ingresos por administración de consorcio	62.426	63.364	53.974	40.562
Costos de administración de consorcio	(21.046)	(21.467)	(14.760)	(12.910)
Resultado neto por administración de consorcio	41.380	41.897	39.214	27.652
Ingresos por ventas de propiedades	-	3.121.648	-	-
Costos de venta de propiedades	(1.061.187)	(1.456.702)	-	-
Resultado neto por venta de propiedades	(1.061.187)	1.664.946	-	-
Resultado bruto	1.811.560	5.036.421	2.977.690	2.793.266
Resultado por venta de propiedades de inversión, neto.	(4.581.186)	-	(100.227)	1.360.585
Resultados por revaluación de propiedades de inversión, neto.	6.884.480	7.175.787	12.877.863	23.303.841
Costo por venta de propiedades de inversión	(77.139)	-	-	(158.276)
Resultado neto por las propiedades de inversión	2.226.155	7.175.787	12.777.636	24.506.150
Resultado por venta de propiedad, planta y equipo	3.140	-	-	-
Resultado neto generado por venta de propiedad, planta y equipo	3.140	-	-	-
Gastos de administración	(1.370.543)	(844.909)	(509.968)	(355.060)
Gastos de comercialización	(163.101)	(234.042)	(87.812)	(537.645)
Otros egresos operativos	(40.145)	(49.558)	(28.705)	(40.646)
Resultado operativo	2.467.066	11.083.699	15.128.841	26.366.065
Resultados financieros generados por activos	247.547	401.690	1.081.745	1.294.990
Resultados financieros generados por pasivos	(1.213.648)	(1.516.882)	(1.203.389)	(1.200.450)
Diferencia de cambio, neta	(16.498.252)	(2.937.938)	(6.451.508)	(14.467.130)
Resultados por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	5.895.954	5.584.077	3.828.073	4.873.805
Resultado antes de impuesto a las ganancias	(9.101.333)	12.614.646	12.383.762	16.867.280
Impuesto a las ganancias	6.086.710	(2.798.975)	(10.753.041)	2.655.426
Resultado del período por operaciones continuas	(3.014.623)	9.815.671	1.630.721	19.522.706
Atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante	(2.309.915)	9.483.552	1.787.363	19.520.797
Interés no controlante	(704.708)	332.119	(156.642)	1.909
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:				
Diferencias de cambio por conversión de operaciones en el extranjero	(3.724.681)	(2.973.923)	2.065.970	943.493
Otros resultados integrales netos	(3.724.681)	(2.973.923)	2.065.970	943.493
Total del resultado integral del período, neto de impuestos	(6.739.304)	6.841.748	3.696.691	20.466.199
Atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante	(6.034.596)	6.509.629	3.853.333	20.464.290
Interés no controlante	(704.708)	332.119	(156.642)	1.909
Resultado por acción:				
Básica y diluida, resultado neto del período atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio	(6,19)	25,40	4,79	52,29

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-10-2022
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-10-2022
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

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

ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102

MOISÉS KHAFIF
Presidente

b) Situación financiera resumida al 31 de agosto de 2022, 2021, 2020 y 2019 (en miles de pesos):

	31.08.2022 No auditado	31.08.2021 No auditado	31.08.2020 No auditado	31.08.2019 No auditado
Activo no corriente	199.716.509	212.059.619	158.714.124	119.704.517
Activo corriente	25.852.913	15.395.191	39.840.608	38.401.662
Total del activo	225.569.422	227.454.810	198.554.732	158.106.179
Patrimonio neto	129.633.407	123.276.835	108.544.996	91.232.873
Pasivo no corriente	92.559.387	100.088.594	76.868.298	56.027.804
Pasivo corriente	3.376.628	4.089.381	13.141.438	10.845.502
Total del pasivo	95.936.015	104.177.975	90.009.736	66.873.306
Total del pasivo y patrimonio neto	225.569.422	227.454.810	198.554.732	158.106.179

c) Estructura del flujo de efectivo correspondiente al período de seis meses finalizado el 31 de agosto de 2022, 2021, 2020 y 2019 (en miles de pesos):

	31.08.2022 No auditado	31.08.2021 No auditado	31.08.2020 No auditado	31.08.2019 No auditado
• Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades operativas	(34.922.401)	(872.606)	940.276	35.543.265
• Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de inversión	37.042.387	3.719.496	1.240.710	(4.308.628)
• Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	(650.510)	(1.708.832)	(1.021.027)	(5.477.307)
• Interés no controlante	(1.956.972)	(943.942)	32.891	5.194
• Resultados financieros y por tenencia del efectivo	37.097	(1.821)	(559.620)	1.287.153
• (Disminución) / Aumento neto del efectivo	(450.399)	192.295	633.230	27.049.677

d) Índices patrimoniales y de resultados correspondiente al período de seis meses finalizados el 31 de agosto de 2022, 2021, 2020 y 2019:

	31.08.2022 No auditado	31.08.2021 No auditado	31.08.2020 No auditado	31.08.2019 No auditado
• Liquidez (Activo corriente / Pasivo corriente)	7,66	3,76	3,03	3,54
• Solvencia (Patrimonio neto / Pasivo total)	1,35	1,18	1,21	1,36
• Inmovilización del capital (Activo no corriente / Activo total)	0,89	0,93	0,80	0,76
• Rentabilidad ordinaria (Resultado neto del período (no incluye Otros resultados integrales) / Patrimonio neto promedio)	0,02	0,08	0,02	0,24

3. DATOS ESTADÍSTICOS

Arrendamientos - Porcentajes de ocupación:

	31.08.2022	31.08.2021	31.08.2020	31.08.2019
Edificio Plaza San Martín	-	68%	88%	100%
Torre Madero Office	35%	55%	75%	75%
Torre 955 Belgrano Office	93%	93%	97%	100%
Torre Madero Riverside	-	96%	100%	100%
Centro Empresarial Libertador	92%	92%	74%	-

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-10-2022
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-10-2022
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

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

ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102

MOISÉS KHAFIF
Presidente

4. PERSPECTIVAS FUTURAS

La Sociedad está construyendo un edificio de oficinas comerciales para alquiler en el terreno de su propiedad ubicado con frente a las calles Arribeños, Campos Salles y Manuela Pedraza, en el barrio Nuñez de la Ciudad de Buenos Aires.

La Sociedad, a través de su subsidiaria RAGHSA REAL ESTATE LLC sigue buscando oportunidades de inversiones inmobiliarias en la Ciudad de Nueva York, sea de manera autónoma o bien asociada a terceros.

Asimismo, la Sociedad ha constituido aportes irrevocables a una subsidiaria en Uruguay, con el objeto de construir el edificio de viviendas Le Parc Torre IV en Punta del Este, en caso de que comercialmente resulte conveniente y las autoridades aprueben el proyecto presentado.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 12 de octubre de 2022.

EL DIRECTORIO