

Reseña informativa de los Estados Financieros Consolidados de RAGHSA Sociedad Anónima por los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2023, 2022, 2021 y 29 de febrero de 2020.

ÍNDICE

RESEÑA INFORMATIVA

- 1. COMENTARIOS SOBRE LAS ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD**
- 2. SÍNTESIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 28 DE FEBRERO DE 2023, 2022, 2021 Y 29 DE FEBRERO DE 2020 (CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS)**
- 3. DATOS ESTADÍSTICOS**
- 4. PERSPECTIVAS FUTURA**

RESEÑA INFORMATIVA

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.

Con fecha 29 de marzo de 2023 se realizó la venta de una unidad funcional 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 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.

A la fecha de emisión de la presente reseña, el 66% 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 87% 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 97% 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 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 95% de hormigón y se ha consumido aproximadamente el 85% de acero del total estimado de la obra, habiéndose contratado alrededor del 90% del total de obra y pagado el 63% del mismo. Asimismo, se finalizó la excavación y se está ejecutando la estructura resistente de hormigón armado y se continúan con los trabajos correspondientes de albañilería e instalaciones complementarias

2. SÍNTESIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 28 DE FEBRERO DE 2023, 2022, 2021 Y 29 DE FEBRERO DE 2020:

a) Estructura de resultados por los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2023, 2022, 2021 y 29 de febrero de 2020 (en miles de pesos):

	28.02.2023	28.02.2022	28.02.2021	29.02.2020
RESULTADO POR OPERACIONES CONTINUAS:				
Ingresos por arrendamientos	8.432.649	10.572.901	9.789.455	7.195.515
Costos de arrendamientos	(1.057.509)	(1.535.290)	(432.783)	(201.044)
Resultado neto por arrendamientos	7.375.140	9.037.611	9.356.672	6.994.471
Ingresos por administración de consorcio	162.437	182.401	144.304	107.548
Costos de administración de consorcio	(57.067)	(62.561)	(41.443)	(37.471)
Resultado neto por administración de consorcio	105.370	119.840	102.861	70.077
Resultado por ventas de propiedades	(1.126.419)	6.072.618	10.721.544	-
Costos de venta de propiedades	(862.180)	(2.270.810)	(7.218.185)	-
Resultado neto por venta de propiedades	(1.988.599)	3.801.808	3.503.359	-
Ganancia bruta	5.491.911	12.959.259	12.962.892	7.064.548
Ingresos por venta de propiedades de inversión, neto	1.268.180	3.628.059	(109.918)	67.631.749
Resultados por revaluación de propiedades de inversión, neto	(26.066.517)	42.907.102	27.100.669	1.915.461
Costos de venta de propiedades	(108.598)	(231.922)	-	(101.401)
Resultado neto generado por las propiedades de inversión	(24.906.935)	46.303.239	26.990.751	69.445.809
Ingreso por venta de propiedad, planta y equipo	4.421	3.009	2.190	-
Resultado neto generado por venta de propiedad, planta y equipo	4.421	3.009	2.190	-
Gastos de administración	(2.718.240)	(2.445.525)	(1.968.535)	(1.333.906)
Gastos de comercialización	(299.722)	(417.245)	(578.694)	(950.329)
Otros egresos operativos	(99.723)	(62.984)	(89.937)	(111.058)
Resultado operativa	(22.528.288)	56.339.753	37.318.667	74.115.064
Resultados financieros generados por activos	977.273	715.715	(504.269)	(2.190.119)
Resultados financieros generados por pasivos	(3.042.001)	(3.746.409)	(3.725.777)	(1.176.744)
Diferencia de cambio, neta	(28.603.317)	(14.268.878)	(15.748.964)	(16.890.961)
Resultados por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	15.234.343	14.680.966	13.615.295	14.741.176
Resultado antes de impuesto a las ganancias	(37.961.990)	53.721.147	30.954.952	68.598.416
Impuesto a las ganancias	17.648.841	(17.405.450)	(16.893.696)	(17.147.654)
Resultado del ejercicio por operaciones continuas	(20.313.149)	36.315.697	14.061.256	51.450.762
Atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante	(19.393.961)	34.889.535	12.689.700	51.501.799
Interés no controlante	(919.188)	1.426.162	1.371.556	(51.037)
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:				
Diferencias de cambio por conversión de operaciones en el extranjero	(5.022.179)	(8.247.118)	2.247.202	(3.464.689)
Otros resultados integrales netos	(5.022.179)	(8.247.118)	2.247.202	(3.464.689)
Total del resultado integral del ejercicio, neto de impuestos	(25.335.328)	28.068.579	16.308.458	47.986.073
Atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante	(24.416.140)	26.642.417	14.936.902	48.037.110
Interés no controlante	(919.188)	1.426.162	1.371.556	(51.037)

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2023
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2023
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

b) Situación financiera resumida al 28 de febrero de 2023, 2022, 2021 y 29 de febrero de 2020 (en miles de pesos):

	28.02.2023	28.02.2022	28.02.2021	29.02.2020
Activo no corriente	256.879.219	318.669.356	292.400.190	207.332.881
Activo corriente	33.148.939	22.674.899	28.968.165	47.809.988
Total del activo	290.028.158	341.344.255	321.368.355	255.142.869
Patrimonio neto	166.652.877	191.988.205	163.919.626	147.611.177
Pasivo no corriente	121.118.673	145.915.706	146.516.863	86.712.056
Pasivo corriente	2.256.608	3.440.344	10.931.866	20.819.636
Total del pasivo	123.375.281	149.356.050	157.448.729	107.531.692
Total del pasivo y patrimonio neto	290.028.158	341.344.255	321.368.355	255.142.869

c) Estructura del flujo de efectivo por los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2023, 2022, 2021 y 29 de febrero de 2020 (en miles de pesos):

	28.02.2023	28.02.2022	28.02.2021	29.02.2020
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades operativas	(62.301.483)	(24.919.695)	34.459.858	1.416.786
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de inversión	62.271.577	29.250.799	(58.592.505)	32.639.560
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	(2.004.511)	(2.201.515)	(2.583.628)	(2.582.242)
Interés no controlante	2.107.951	(1.328.901)	42.654	(42.655)
Resultados financieros y por tenencia del efectivo	(2.755.064)	(117.151)	(1.416.990)	(513.507)
(Disminución) / Aumento neto del efectivo	(2.681.530)	683.537	(28.090.611)	30.917.942

d) Índices patrimoniales y de resultados por los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2023, 2022, 2021 y 29 de febrero de 2020:

	28.02.2023	28.02.2022	28.02.2021	29.02.2020
Liquidez (Activo corriente / Pasivo corriente)	14,69	6,59	2,65	2,30
Solvencia (Patrimonio neto / Pasivo total)	1,35	1,29	1,04	1,37
Inmovilización del capital (Activo no corriente / Activo total)	0,89	0,93	0,91	0,81
Rentabilidad ordinaria (Resultado neto del ejercicio (no incluye Otros resultados integrales) / Patrimonio neto promedio)	(0,11)	0,19	0,10	0,42

3. DATOS ESTADÍSTICOS

Arrendamientos - Porcentajes de ocupación:

	28.02.2023	28.02.2022	29.02.2021	29.02.2020
Edificio Plaza San Martín	-	68%	68%	92%
Torre Madero Office	63%	35%	75%	75%
Torre 955 Belgrano Office	87%	93%	97%	100%
Torre Madero Riverside	-	65%	91%	100%
Centro Empresarial Libertador	97%	94%	70%	82%

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2023
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2023
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

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.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
9 de mayo de 2023

EL DIRECTORIO

EDGARDO KHAFIF
Presidente