

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 TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE MAYO DE 2023, 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 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 produjo 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.

Con fecha 15 de junio de 2023 se produjo la venta del entrepiso 2, el piso técnico 2 y veinte espacios guardacocheras a Industrial Metalurgica 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 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.

A la fecha de emisión de la presente reseña, el 72% de las plantas de la torre "Madero Office" se encuentra alquilada.

c) 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.

d) 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.

e) 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.

f) 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 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 el 92% de acero del total estimado de la obra, habiéndose contratado alrededor del 95% del total de obra y pagado el 68% del mismo. Asimismo, se finalizó la excavación y se está ejecutando la estructura resistente de hormigón armado y continúan con los trabajos correspondientes de albañilería, la instalación de carpintería metálica exterior e instalaciones complementarias.

2. SÍNTESIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS DE PERIODO INTERMEDIO DE RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE MAYO DE 2023, 2022, 2021, 2020 y 2019:

a) Estructura de resultados por el período de tres meses finalizados el 31 de mayo de 2023, 2022, 2021, 2020 y 2019 (en miles de pesos):

	3 meses (1 de marzo al 31 de mayo) (no auditado)				
	2023	2022	2021	2020	2019
RESULTADO POR OPERACIONES CONTINUAS:					
Ingresos por arrendamientos	2.713.995	2.994.544	3.546.124	2.725.021	2.668.376
Costos de arrendamientos	(298.577)	(404.707)	(195.813)	(102.270)	(51.766)
Resultado neto por arrendamientos	2.415.418	2.589.837	3.350.311	2.622.751	2.616.610
Ingresos por administración de consorcio	57.993	54.196	52.614	52.906	22.943
Costos de administración de consorcio	(12.587)	(19.402)	(18.979)	(13.420)	(11.229)
Resultado neto por administración de consorcio	45.406	34.794	33.635	39.486	11.714
Ingresos por ventas de propiedades	-	-	3.800.301	-	-
Costos de venta de propiedades	-	(2.619.943)	(2.610.874)	-	-
Resultado neto por venta de propiedades	-	(2.619.943)	1.189.427	-	-
Resultado bruto	2.460.824	4.688	4.573.373	2.662.237	2.628.324
Resultado por venta de propiedades de inversión, neto.	90.301	-	-	(177.500)	3.659.564
Resultados por revaluación de propiedades de inversión, neto	9.446.964	(34.808.063)	(17.256.776)	11.886.861	(524.997)
Costo de venta de propiedades de inversión	(103.693)	-	-	-	-
Resultado neto por las propiedades de inversión	9.433.572	(34.808.063)	(17.256.776)	11.709.361	3.134.567
Gastos de administración	(579.032)	(907.924)	(992.043)	(285.243)	(258.924)
Gastos de comercialización	(87.269)	(39.726)	(403.985)	(98.642)	(237.832)
Otros egresos operativos	(119.284)	135.689	(57.858)	(47.100)	(58.306)
Resultado operativo	11.108.811	(35.615.336)	(14.137.289)	13.940.613	5.207.829
Resultados financieros generados por activos	454.655	86.558	353.449	250.686	(1.046.335)
Resultados financieros generados por pasivos	(893.692)	(1.105.282)	(1.268.275)	(1.049.962)	(1.020.776)
Diferencia de cambio, neta	(7.776.271)	(3.189.639)	(3.698.648)	(5.841.243)	(4.716.827)
Resultados por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	6.626.471	6.548.916	5.909.860	3.262.953	4.977.757
Resultado antes de impuesto a las ganancias	9.519.974	(33.274.783)	(12.840.903)	10.563.047	3.401.648
Impuesto a las ganancias	2.617.017	20.250.887	5.339.602	(3.056.405)	265.876
Resultado del período por operaciones continuas	12.136.991	(13.023.896)	(7.501.301)	7.506.642	3.667.524
Atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante	12.228.542	(11.967.538)	(7.448.720)	7.525.611	3.667.524
Interés no controlante	(91.551)	(1.056.358)	(52.581)	(18.969)	-
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:					
Diferencias de cambio por conversión de operaciones en el extranjero	(2.755.054)	(3.557.150)	(2.899.535)	1.762.679	(252.890)
Otros resultados integrales netos	(2.755.054)	(3.557.150)	(2.899.535)	1.762.679	(252.890)
Total del resultado integral del período, neto de impuestos	9.381.937	(16.581.046)	(10.400.836)	9.269.321	3.414.634
Atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante	9.473.488	(15.524.688)	(10.348.255)	9.288.290	3.414.634
Interés no controlante	(91.551)	(1.056.358)	(52.581)	(18.969)	-
Resultado por acción:					
Básica y diluida, resultado neto del período atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio	32,75	(32,06)	(19,95)	20,16	9,82

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2023
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2023
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

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

EDGARDO KHAFIF
Presidente

b) Situación financiera resumida al 31 de mayo de 2023, 2022, 2021, 2020 y 2019 (en miles de pesos):

	31.05.2023	31.05.2022	31.05.2021	31.05.2020	31.05.2019
	No auditado	No auditado	No auditado	No auditado	No auditado
Activo no corriente	326.117.645	362.363.887	347.791.285	269.760.715	207.304.734
Activo corriente	42.052.984	22.986.280	31.370.951	65.672.626	15.808.120
Total del activo	368.170.629	385.350.167	379.162.236	335.433.341	223.112.854
Patrimonio neto	219.023.648	224.931.348	195.802.574	194.955.291	128.727.931
Pasivo no corriente	147.219.612	157.907.342	128.301.500	119.469.588	91.993.358
Pasivo corriente	1.927.369	2.511.477	55.058.162	21.008.462	2.391.565
Total del pasivo	149.146.981	160.418.819	183.359.662	140.478.050	94.384.923
Total del pasivo y patrimonio neto	368.170.629	385.350.167	379.162.236	335.433.341	223.112.854

c) Estructura del flujo de efectivo correspondiente al período de tres meses finalizado el 31 de mayo de 2023, 2022, 2021, 2020 y 2019 (en miles de pesos):

	31.05.2023	31.05.2022	31.05.2021	31.05.2020	31.05.2019
	No auditado	No auditado	No auditado	No auditado	No auditado
- Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades operativas	983.575	(5.821.627)	1.460.302	(709.059)	7.373.782
- Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de inversión	17.358.851	10.728.171	2.783.268	2.703.270	(7.947.209)
- Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades de financiación	(14.606.199)	(1.393.889)	(1.845.329)	(1.805.346)	764.946
- Interés no controlante	(2.309.448)	(3.465.744)	(1.671.696)	55.815	-
- Resultados financieros y por tenencia del efectivo	(879.423)	12.311	1.433	(582.572)	(428.602)
Aumento / (Disminución) neto del efectivo	547.356	59.222	727.978	(337.892)	(237.083)

d) Índices patrimoniales y de resultados correspondiente al período de tres meses finalizados el 31 de mayo de 2023, 2022, 2021, 2020 y 2019:

	31.05.2023	31.05.2022	31.05.2021	31.05.2020	31.05.2019
	No auditado	No auditado	No auditado	No auditado	No auditado
- Liquidez (<i>Activo corriente / Pasivo corriente</i>)	21,82	9,15	0,57	3,13	6,61
- Solvencia (<i>Patrimonio neto / Pasivo total</i>)	1,47	1,40	1,06	1,39	1,36
- Inmovilización del capital (<i>Activo no corriente / Activo total</i>)	0,89	0,94	0,91	0,80	0,93
- Rentabilidad ordinaria (<i>Resultado neto del período (no incluye Otros resultados integrales) / Patrimonio neto promedio</i>)	0,06	(0,06)	(0,05)	(0,04)	0,03

3. DATOS ESTADÍSTICOS

Arrendamientos - Porcentajes de ocupación:

	31.05.2023	31.05.2022	31.05.2021	31.05.2020	31.05.2019
Edificio Plaza San Martín	0%	36%	68%	100%	98%
Torre Madero Office	70%	35%	56%	75%	93%
Torre 955 Belgrano Office	87%	93%	93%	100%	100%
Torre Madero Riverside	-	64%	96%	95%	100%
Centro Empresarial Libertador	97%	94%	82%	82%	-

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2023
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2023
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

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

EDGARDO 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.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 12 de julio de 2023

EL DIRECTORIO

EDGARDO KHAFIF
Presidente