

# RAGHSA

## **RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA**

**Estados Financieros Consolidados de período intermedio correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de noviembre de 2023, juntamente con los Informes sobre Revisión de Estados Financieros Consolidados de período intermedio y el Informe de la Comisión Fiscalizadora**

# **RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA**

## **NÓMINA DEL DIRECTORIO**

<b>PRESIDENTE:</b>	Edgardo Khafif
<b>VICEPRESIDENTE:</b>	Gloria Btesh de Khafif
<b>DIRECTORES TITULARES:</b>	Elena Khafif Héctor Emilio Salvo Isaac Roberto Khafif Mariano Javier Vega Juan Pablo Morad

## **NÓMINA DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA**

<b>SÍNDICOS TITULARES:</b>	Isabel Caamaño Laura Helena Bardelli Fernando Gabriel Guernik
<b>SÍNDICOS SUPLENTE:</b>	Haydeé Elsa Laksman Liliana Shlosberg Verónica Andrea Cabral

## **INFORMACIÓN ADICIONAL REQUERIDA POR EL ART. N° 12, CAPÍTULO III, TÍTULO IV, DE LA RESOLUCIÓN GENERAL N° 622 DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES**

En relación con la información requerida por la normativa de referencia, según la Resolución General N° 622 de la Comisión Nacional de Valores, informamos que la misma se encuentra incluida en el presente documento y en los estados financieros consolidados de periodo intermedio de la Sociedad al 30 de noviembre de 2023, según corresponda. Adicionalmente, atendiendo a la particularidad de la actividad que desarrolla la Sociedad, cierta información no resulta aplicable.

La información requerida se encuentra incluida en:

### **I. Cuestiones generales sobre la actividad de la Sociedad:**

1. Regímenes jurídicos específicos y significativos que impliquen decaimientos o renacimientos contingentes de beneficios previstos por dichas disposiciones. Esta información no es aplicable a la Sociedad.
2. Modificaciones significativas en las actividades de la Sociedad u otras circunstancias similares ocurridas durante los ejercicios comprendidos por los estados financieros consolidados que afecten su comparabilidad con los presentados en ejercicios anteriores, o que podrían afectarla con los que habrán de presentarse en ejercicios futuros. Esta información no es aplicable a la Sociedad.
3. Clasificación de los saldos de créditos y deudas en plazos de vencimiento. Esta información consta en nota 13.4 a los estados financieros consolidados.
4. Clasificación de los créditos y deudas, de manera que permita conocer los efectos financieros que produce su mantenimiento. La misma debe posibilitar la identificación de:
  - a) Las cuentas en moneda nacional, en moneda extranjera y en especie. Esta información consta en el Anexo III a los estados financieros consolidados.
  - b) Los saldos sujetos a cláusulas de ajuste y los que no lo están. Esta información no es aplicable a la Sociedad.
  - c) Los saldos que devengan intereses y los que no lo hacen. Esta información consta en nota 13.4 a los estados financieros consolidados de periodo intermedio.
5. Detalle del porcentaje de participación en sociedades del artículo 33 de la Ley N° 19.550 en el capital y en el total de votos. Además, saldos deudores y/o acreedores por sociedad y segregados del modo previsto en los puntos 3. y 4. anteriores. Esta información consta en nota 2. a los estados financieros separados de periodo intermedio.
6. Créditos por ventas o préstamos contra directores, síndicos, miembros del consejo de vigilancia y sus parientes hasta el segundo grado inclusive. Para cada persona se indicará el saldo máximo habido durante el ejercicio (expresado en moneda de cierre), el saldo a la fecha del estado contable, el motivo del crédito, la moneda en que fue concedido y las cláusulas de actualización monetaria y tasas de interés aplicadas. Esta información consta en nota 17. a los estados financieros consolidados de periodo intermedio.

### **II. Inventario físico de los bienes de cambio:**

7. Periodicidad y alcance de los inventarios físicos de los bienes de cambio. Si existen bienes de inmovilización significativa en el tiempo, por ejemplo más de un año, indicar su monto y si se han efectuado las provisiones que correspondan. Esta información consta en nota 20. a los estados financieros consolidados de periodo intermedio.

### III. Valores corrientes:

8. Fuentes de los datos empleados para calcular los valores corrientes utilizados para valuar bienes de cambio, propiedad, planta y equipo, propiedad de inversión y otros activos significativos. Como excepción, es admisible para los bienes de cambio el costo de última compra reexpresado al cierre del ejercicio. Esta información consta en notas 10 a 12 inclusive a los estados financieros consolidados de periodo intermedio.

#### Bienes de Uso:

9. En el caso de existir bienes de uso revaluados técnicamente, indicar el método seguido para calcular la desafectación del ejercicio de la "reserva por revalúo técnico" cuando parte de ella hubiera sido reducida previamente para absorber pérdidas. Esta información no es aplicable a la Sociedad.
10. Deberá informarse el valor total consignado en el balance de los bienes de uso sin usar por obsoletos. Esta información no es aplicable a la Sociedad.

### IV. Participaciones en otras sociedades:

11. No existen otras participaciones a las detalladas en el punto I.5 precedente.

### V. Valores recuperables:

12. Criterios seguidos para determinar los "valores recuperables" significativos de bienes de cambio, propiedad, planta y equipo, propiedad de inversión y otros activos, empleados como límites para sus respectivas valuaciones contables. Esta información consta en notas 2. y 10. a 12. inclusive a los estados financieros consolidados de periodo intermedio.

### VI. Seguros:

13. Seguros que cubren los bienes tangibles. Para cada grupo homogéneo de los bienes se consignarán los riesgos cubiertos, las sumas aseguradas y los correspondientes valores contables. Esta información se encuentra detallada en los siguientes cuadros:

#### Torre - "Madero Office"

Cía. Aseguradora	Suma Asegurada	Concepto (riesgo cubierto)
Seguros Sura S.A.	US\$ 7.000.000	Pérdida de alquileres

#### Torre - "955 Belgrano Office"

Cía. Aseguradora	Suma Asegurada	Concepto (riesgo cubierto)
Seguros Sura S.A.	US\$ 26.500.000	Pérdida de alquileres

#### Torre - "Centro Empresarial Libertador"

Cía. Aseguradora	Suma Asegurada	Concepto (riesgo cubierto)
Seguros Sura S.A.	US\$ 67.000.000	Pérdida de alquileres

Además, la Sociedad cuenta con seguros contratados a través del consorcio de propietarios, detallado a continuación:

**Torre - “Madero Office”**

Cía. Aseguradora	Suma Asegurada	Concepto (riesgo cubierto)
Seguros Sura S.A.	US\$ 91.118.453	Todo riesgo operativo
Chubb Argentina de Seguros S.A.	US\$ 4.000.000	Responsabilidad civil
Prudencia Seguros	ARS 201.000	Daño ambiental de incidencia colectiva

**Torre - “955 Belgrano Office”**

Cía. Aseguradora	Suma Asegurada	Concepto (riesgo cubierto)
Seguros Sura S.A.	US\$ 74.822.671	Todo riesgo operativo
Chubb Argentina de Seguros S.A.	US\$ 4.000.000	Responsabilidad civil
Prudencia Seguros	ARS 201.000	Daño ambiental de incidencia colectiva

**VII. Contingencias positivas y negativas:**

14. El detalle de las contingencias negativas registradas se expone en el Anexo V. La Sociedad no posee contingencias positivas.

**VIII. Adelantos irrevocables a cuenta de futuras suscripciones:**

15. Esta información no es aplicable a la Sociedad.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,  
11 de enero de 2024

EL DIRECTORIO

EDGARDO KHAFIF  
Presidente

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

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

**EJERCICIO ECONÓMICO N° 56 INICIADO EL 1° DE MARZO DE 2023**

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PERÍODO INTERMEDIO**

**CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE NUEVE MESES**

**FINALIZADO EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2023**

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 (Ver nota 16.)

(en miles de pesos)

<b>Características de las acciones</b>	<b>Emitido, suscripto, integrado e Inscripto</b>	<b>Total</b>
373.340.000 acciones ordinarias, nominativas, clase única, de valor nominal \$1 cada una, con derecho a un voto:	373.340	373.340

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
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

- 2 -  
**RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA**

**ESTADOS CONSOLIDADOS DEL RESULTADO INTEGRAL  
CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES FINALIZADOS EL 30 DE  
NOVIEMBRE DE 2023 Y 2022**

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1. y 2.2.2.)

	Notas / Anexos	9 meses (1° de marzo al 30 de noviembre) (No Auditado)		3 meses (1° de septiembre al 30 de noviembre) (No Auditado)	
		2023	2022	2023	2022
<b>RESULTADOS POR OPERACIONES CONTINUAS</b>					
Ingresos por arrendamientos	3	13.177.402	14.166.234	3.424.616	4.005.712
Costo de arrendamientos	IV	(1.231.681)	(1.809.846)	(182.566)	(400.318)
<b>Resultado neto por arrendamientos</b>		<b>11.945.721</b>	<b>12.356.388</b>	<b>3.242.050</b>	<b>3.605.394</b>
Ingresos por administración de consorcios	3	238.986	287.240	75.131	94.298
Costos por administración de consorcios	IV	(98.525)	(95.943)	(57.019)	(30.895)
<b>Resultado neto por administración de consorcios</b>		<b>140.461</b>	<b>191.297</b>	<b>18.112</b>	<b>63.403</b>
Ingresos por ventas de propiedades	3	-	1.107.421	-	1.107.421
Costos de venta de propiedades	4	-	(1.122.489)	-	2.157.355
<b>Resultado neto por venta de propiedades</b>		<b>-</b>	<b>(15.068)</b>	<b>-</b>	<b>3.264.776</b>
<b>Resultado bruto</b>		<b>12.086.182</b>	<b>12.532.617</b>	<b>3.260.162</b>	<b>6.933.573</b>
Resultados por venta de propiedades de inversión		902.652	5.977.782	(494.064)	20.136.996
Resultados por revaluación de propiedades de inversión	11/12	15.515.433	(39.345.095)	(118.159.619)	(60.623.172)
Costos de venta de propiedades de inversión		(264.233)	(238.416)	-	-
<b>Resultado neto generado por las propiedades de inversión</b>		<b>16.153.852</b>	<b>(33.605.729)</b>	<b>(118.653.683)</b>	<b>(40.486.176)</b>
Ingresos por venta de propiedad, planta y equipo		-	9.706	-	-
<b>Resultado neto generado por venta de propiedad, planta y equipo</b>		<b>-</b>	<b>9.706</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Gastos de administración	IV	(2.957.305)	(4.744.835)	(577.855)	(508.855)
Gastos de comercialización	IV	(319.924)	(910.987)	(54.766)	(406.886)
Otros egresos operativos		(371.924)	(129.659)	(46.488)	(5.582)
<b>Resultado operativo</b>		<b>24.590.881</b>	<b>(26.848.887)</b>	<b>(116.072.630)</b>	<b>(34.473.926)</b>
Resultados financieros generados por activos	5	6.354.738	1.191.500	4.025.933	426.399
Resultados financieros generados por pasivos	6	(4.699.032)	(5.100.942)	(830.351)	(1.349.882)
Diferencia de cambio, neta	7	(35.525.831)	(58.610.408)	(4.768.707)	(7.618.747)
Resultados por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda		37.457.819	23.827.464	16.067.844	5.604.655
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>		<b>28.178.575</b>	<b>(65.541.273)</b>	<b>(101.577.911)</b>	<b>(37.411.501)</b>
Impuesto a las ganancias	8	(4.989.875)	33.685.919	38.410.766	14.873.535
<b>Resultado del ejercicio por operaciones continuas</b>		<b>23.188.700</b>	<b>(31.855.354)</b>	<b>(63.167.145)</b>	<b>(22.537.966)</b>
<b>Atribuible a:</b>					
Accionistas de la sociedad controlante		23.991.637	(29.823.344)	(62.023.100)	(22.684.019)
Interés no controlante		(802.937)	(2.032.010)	(1.144.045)	146.053
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES:</b>					
Diferencias de cambio por conversión de operaciones en el extranjero		(21.196.308)	(9.988.485)	(35.470.093)	1.523.503
<b>Total otros resultados integrales del período</b>		<b>(21.196.308)</b>	<b>(9.988.485)</b>	<b>(35.470.093)</b>	<b>1.523.503</b>
<b>Total del resultado integral del período, neto de impuestos</b>		<b>1.992.392</b>	<b>(41.843.839)</b>	<b>(98.637.238)</b>	<b>(21.014.463)</b>
<b>Atribuible a:</b>					
Accionistas de la sociedad controlante		2.795.329	(39.811.829)	(97.493.193)	(21.160.516)
Interés no controlante		(802.937)	(2.032.010)	(1.144.045)	146.053
<b>Ganancia por acción</b>		<b>64,26</b>	<b>(79,88)</b>	<b>(166,13)</b>	<b>(60,76)</b>
Básica y diluida, ganancia neta del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio					

Las notas 1 a 22 y los Anexos I a V son parte integrante de los presentes estados financieros consolidados.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

**RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA**  
**ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 30 DE NOVIEMBRE, 28 DE FEBRERO DE 2023 Y 30 DE NOVIEMBRE DE 2022**

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1. y 2.2.2.)

	Notas / Anexos	30.11.2023 No auditado	28.02.2023 Auditado	30.11.2022 No Auditado
<b>ACTIVO</b>				
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>				
Activos intangibles		2.291.712	2.754.528	2.776.818
Propiedades, planta y equipo	10 / I	126.696	151.061	160.044
Propiedades de inversión	11	479.994.466	510.633.166	531.929.680
Propiedades de inversión en construcción	12	57.392.384	49.671.518	46.022.829
Otros créditos	13.2	318.620	422.123	433.262
Crédito por impuesto a la ganancia mínima presunta		66.268	145.189	172.555
Créditos fiscales	14.1	288.825	175.702	558.415
<b>Total del activo no corriente</b>		<b>540.478.971</b>	<b>563.953.287</b>	<b>582.053.603</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				
Inventarios	20	199.942	240.298	3.099.888
Créditos fiscales	14.1	681.534	605.766	1.140.146
Otros créditos	13.2	8.311.350	9.606.306	12.976.406
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	13.4	2.468.190	684.827	454.023
Activos financieros valuados a valor razonable con cambios en resultados	13.7 / II	66.840.015	59.235.372	58.907.305
Efectivo y equivalentes de efectivo	13.3	1.495.916	2.402.695	4.894.546
<b>Total del activo corriente</b>		<b>79.996.947</b>	<b>72.775.264</b>	<b>81.472.314</b>
<b>Total del activo</b>		<b>620.475.918</b>	<b>636.728.551</b>	<b>663.525.917</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>				
<b>PATRIMONIO NETO</b>				
Capital social	16.1	373.340	373.340	373.340
Ajuste de capital	16.1	43.968.606	43.968.606	43.968.606
Prima de emisión		563.121	563.121	563.121
Reserva legal	16.2	9.822.810	9.822.810	8.866.376
Reserva especial RG CNV N° 609/12	16.3	9.474.940	9.474.940	9.474.940
Reserva voluntaria	16.4	328.027.268	423.963.862	394.567.842
Resultados acumulados - no asignados		23.991.637	(95.936.594)	(52.829.932)
Otros resultados integrales acumulados	16.5	(51.586.732)	(30.390.424)	(29.353.205)
<b>Total patrimonio atribuible de la sociedad controlante</b>		<b>364.634.990</b>	<b>361.839.661</b>	<b>375.631.088</b>
Interés no controlante		3.227.550	4.030.487	4.016.463
<b>Total Patrimonio neto</b>		<b>367.862.540</b>	<b>365.870.148</b>	<b>379.647.551</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>				
Deudas y préstamos que devengan interés	13.6	89.457.174	123.058.988	124.915.384
Provisiones	V	489	1.074	1.276
Cargas sociales y fiscales	14.2	136	299	558
Pasivo por impuesto diferido	8	147.113.400	142.123.525	147.183.917
Otros pasivos no financieros	15	548.810	720.355	749.242
<b>Total del pasivo no corriente</b>		<b>237.120.009</b>	<b>265.904.241</b>	<b>272.850.377</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13.5	213.014	662.992	793.121
Deudas y préstamos que devengan interés	13.6	13.483.443	2.048.315	758.069
Cargas sociales y fiscales	14.2	428.721	425.386	179.500
Otros pasivos no financieros	15	1.368.191	1.817.469	9.297.299
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b>15.493.369</b>	<b>4.954.162</b>	<b>11.027.989</b>
<b>Total del pasivo</b>		<b>252.613.378</b>	<b>270.858.403</b>	<b>283.878.366</b>
<b>Total de patrimonio neto y pasivo</b>		<b>620.475.918</b>	<b>636.728.551</b>	<b>663.525.917</b>

Las notas 1 a 22 y los Anexos I a V son parte integrante de los presentes estados financieros consolidados.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
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



**RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA**  
**ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

**CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE  
NOVIEMBRE DE 2023 Y 2022**

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1. y 2.2.2.)

	Aporte de los propietarios			Ganancias reservadas				Resultados no asignados	Interés minoritario	Total
	Capital Social	Ajuste de capital	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva especial de aplicación NIIF	Reserva Voluntaria	Otros resultados integrales acumulados			
<b>Al 1° de marzo de 2023</b>	<b>373.340</b>	<b>43.968.606</b>	<b>563.121</b>	<b>9.822.810</b>	<b>9.474.940</b>	<b>423.963.862</b>	<b>(30.390.424)</b>	<b>(95.936.594)</b>	<b>4.030.487</b>	<b>365.870.148</b>
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	-	-	23.991.637	-	23.991.637
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	(21.196.308)	-	-	(21.196.308)
<b>Total del resultado integral del período, neto de impuestos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(21.196.308)</b>	<b>23.991.637</b>	<b>-</b>	<b>2.795.329</b>
Interés minoritario	-	-	-	-	-	-	-	-	(802.937)	(802.937)
Desafectación de reservas aprobada por la Asamblea de Accionistas del 29 de junio de 2023	-	-	-	-	-	(95.936.594)	-	95.936.594	-	-
<b>Al 30 de noviembre de 2023</b>	<b>373.340</b>	<b>43.968.606</b>	<b>563.121</b>	<b>9.822.810</b>	<b>9.474.940</b>	<b>328.027.268</b>	<b>(51.586.732)</b>	<b>23.991.637</b>	<b>3.227.550</b>	<b>367.862.540</b>

  

	Aporte de los propietarios			Ganancias reservadas				Resultados no asignados	Interés minoritario	Total
	Capital Social	Ajuste de capital	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva especial de aplicación NIIF	Reserva Voluntaria	Otros resultados integrales acumulados			
<b>Al 1° de marzo de 2022</b>	<b>373.340</b>	<b>43.968.606</b>	<b>563.121</b>	<b>8.858.397</b>	<b>9.474.940</b>	<b>333.393.995</b>	<b>(19.364.720)</b>	<b>38.175.238</b>	<b>6.048.473</b>	<b>421.491.390</b>
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	-	-	(29.823.344)	-	(29.823.344)
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	(9.988.485)	-	-	(9.988.485)
<b>Total del resultado integral del período, neto de impuestos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(9.988.485)</b>	<b>(29.823.344)</b>	<b>-</b>	<b>(39.811.829)</b>
Interés minoritario	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.032.010)	(2.032.010)
Constitución de reservas aprobada por la Asamblea de Accionistas del 27 de junio de 2022	-	-	-	7.979	-	61.173.847	-	(61.181.826)	-	-
<b>Al 30 de noviembre de 2022</b>	<b>373.340</b>	<b>43.968.606</b>	<b>563.121</b>	<b>8.866.376</b>	<b>9.474.940</b>	<b>394.567.842</b>	<b>(29.353.205)</b>	<b>(52.829.932)</b>	<b>4.016.463</b>	<b>379.647.551</b>

Las notas 1 a 22 y los Anexos I a V son parte integrante de los presentes estados financieros consolidados.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
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

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

### ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

#### CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES FINALIZADOS EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2023 Y 2022

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1. y 2.2.2.)

	Notas / Anexos	9 meses (1 de marzo al 30 de noviembre) (No auditado)	
		2023	2022
<b>Actividades de operación</b>			
Total del resultado integral del período neto de impuestos		1.992.392	(41.843.839)
Impuesto a las ganancias y a la ganancia mínima presunta	8	4.989.875	(33.685.919)
Diferencia de cambio, neta	7	35.525.831	58.610.408
Interés Minoritario		802.937	2.032.010
Diferencia de cambio por conversión de operaciones en el extranjero		21.196.308	9.988.485
<b>Ajustes para conciliar la ganancia neta del período con los flujos netos de efectivo:</b>			
Depreciación de propiedades, planta y equipo	I / IV	30.198	30.163
Variación de provisiones	V	25	310
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	11/12	(15.515.433)	39.345.095
Intereses perdidos, netos		1.008.783	3.018.727
Resultado por venta de Propiedad, planta y equipo		-	(9.706)
Resultado por venta de Propiedad de Inversión		(902.652)	(5.977.782)
<b>Cambios en los activos y pasivos operativos:</b>			
(Aumento) / Disminución en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		(1.783.363)	27.754
Aumento en los activos financieros valuados a valor razonable con cambios en resultados		(56.991.650)	(56.247.116)
Disminución / (Aumento) en Otros créditos no financieros		1.381.296	(7.616.412)
Aumento en créditos fiscales		(188.891)	(385.899)
Aumento de activos intangibles		462.816	20.955
Disminución / (Aumento) en inventarios		40.356	(45.026.291)
Disminución en Crédito por impuesto a la ganancia mínima presunta		78.921	121.453
Disminución en cuentas a pagar comerciales y otras cuentas por pagar		(449.978)	(394.357)
Aumento / (Disminución) en cargas sociales y fiscales		3.173	(14.886)
Disminución en deudas y préstamos que devengan interés		(52.173.435)	(47.705.865)
Disminución en Otros pasivos financieros		(388.523)	-
(Disminución) / Aumento en Otros pasivos no financieros		(796.779)	2.816.849
Disminución de provisiones		(25)	(310)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de operación</b>		<b>(61.677.818)</b>	<b>(122.896.173)</b>
<b>Actividades de inversión</b>			
Aumentos de propiedad planta y equipo		(5.833)	(108.747)
Adquisición de propiedades de inversión en construcción		(8.373.869)	(7.302.560)
Venta de propiedades de inversión		23.341.004	78.930.804
Venta de propiedades, planta y equipo		-	9.706
Propiedades de inversión (*)		65.234.811	54.642.604
<b>Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión</b>		<b>80.196.113</b>	<b>126.171.807</b>
<b>Actividades de financiación</b>			
Préstamos cancelados		(12.831.664)	-
Préstamos recibidos		-	-
Intereses pagados		(1.797.618)	(3.963.064)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación</b>		<b>(14.629.282)</b>	<b>(3.963.064)</b>
Interés no controlante		(4.030.487)	(6.048.473)
Resultados financieros y por tenencia del efectivo		(765.305)	3.340.715
<b>Disminución neta de efectivo</b>		<b>(906.779)</b>	<b>(3.395.188)</b>
Efectivo al inicio del ejercicio	13.3	2.402.695	8.289.734
Efectivo al cierre del período	13.3	1.495.916	4.894.546

(\*) Corresponde al efecto por inflación

Las notas 1 a 22 y los Anexos I a V son parte integrante de los presentes estados financieros consolidados.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PERIODO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1. y 2.2.2.)

#### 1. RESEÑA DE LA ENTIDAD

RAGHSA S.A. (la “Sociedad”) es una sociedad anónima constituida en la República Argentina, que tiene como actividad principal el desarrollo integral de proyectos inmobiliarios 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 consolidados son elaborados de acuerdo con las normas de la Comisión Nacional de Valores (CNV) tal como se describe en la nota 2.1.

Con fecha 11 de enero de 2024, el Directorio de RAGHSA S.A. aprobó la emisión de los presentes estados financieros consolidados para su presentación ante la CNV.

##### 1.1. Actividad principal de la Sociedad

La Sociedad considera a toda su actividad de venta, arrendamiento y administración de consorcio como un único segmento de negocio reportable según la NIIF 8. Al 30 de noviembre de 2023, los principales emprendimientos de inversión y renta son los siguientes:

###### 1.1.1. 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 los presentes estados financieros consolidados, luego de las ventas mencionadas en los párrafos precedentes, el edificio “Plaza San Martín” se encuentra vendido en su totalidad.

###### 1.1.2. 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 primera 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 m<sup>2</sup>.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

## 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 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. Adicionalmente, la operación de cesión de derechos asciende a USD 20.000.000 equivalentes en pesos argentinos a 1.140.000.

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 2.231.080.

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.

Con fecha 17 de octubre de 2023 se produjo la venta de dos unidades funcionales 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.

Luego de las mencionadas ventas, el remanente del edificio del cual la Sociedad es propietaria se encuentra alquilado el 100%.

### 1.1.3. Torre 955 Belgrano Office

Esta torre de oficinas AAA, destinada a renta, está integrada por 30 plantas libres de aproximadamente 1.018 m<sup>2</sup> rentables cada una. La torre 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 aprobación de los presentes estados financieros consolidados, el 87% de los pisos de la torre "955 Belgrano Office" se encuentra alquilado.

### 1.1.4. Torre Madero Riverside

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

### 1.1.5. Centro Empresarial Libertador

La Torre Centro Empresarial Libertador es el mayor desarrollo de RAGHSA con 100.000 m<sup>2</sup> totales. La misma se encuentra ubicada en Av. del Libertador al 7200. Posee 26 plantas libres de hasta 2.900 m<sup>2</sup> 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 los presentes estados financieros consolidados, el 91% de los m<sup>2</sup> rentables de la torre "Centro Empresarial Libertador" se encuentra alquilado.

### 1.1.6. 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 m<sup>2</sup>, 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 los presentes estados financieros consolidados se acopió aproximadamente el 99% de hormigón y el 99% de acero del total estimado de la obra, habiéndose contratado alrededor del 97% del total de obra y pagado el 86% del mismo. Asimismo, se finalizó la excavación y se está finalizando la estructura resistente de hormigón armado y se continúan con los trabajos correspondientes de albañilería, la instalación de carpintería metálica exterior e instalaciones complementarias.

## 2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

### 2.1. Normas contables aplicadas

La Sociedad prepara sus estados financieros consolidados de acuerdo con las disposiciones vigentes de la Comisión Nacional de Valores ("CNV"), que aprobó la Resolución General ("RG") N° 562 adoptando la Resolución Técnica ("RT") N° 26 (modificada por la RT N° 29) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas ("FACPCE"), 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 las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") según las emitió el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (en adelante, "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 normas contables profesionales ("NCP").

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

### 2.2. Bases de presentación

Los presentes estados financieros consolidados correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de noviembre de 2023 han sido preparados aplicando el marco de información financiera prescripto por la CNV mencionado en la nota 2.1.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Sociedad aplicó las políticas contables significativas, juicios, estimaciones y presunciones descriptos en todos los acápite de la presente Nota 2.

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del modelo de costo histórico reexpresado, con excepción de las propiedades de inversión y los instrumentos financieros, que han sido valuados a su valor razonable.

Las políticas contables adoptadas para estos estados financieros consolidados de periodo intermedio son consistentes con las utilizadas en los estados financieros consolidados auditados correspondientes al último ejercicio financiero, el cual finalizó el 28 de febrero de 2023.

Estos estados financieros consolidados de período intermedio deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2023.

#### 2.2.1 Información comparativa

Los presentes estados financieros consolidados de periodo intermedio brindan información comparativa respecto del ejercicio anterior y del período finalizado al 30 de noviembre de 2022. El estado consolidado de situación financiera ha sido presentado en forma comparativa con el estado correspondiente al 28 de febrero de 2023. Los estados consolidados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, se presentan en forma comparativa con el período finalizado al 30 de noviembre de 2022.

Asimismo se presenta información comparativa adicional correspondiente al período finalizado el 30 de noviembre de 2022. 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 en la información contable correspondiente al ejercicio 2023.

#### 2.2.2 Unidad de medida - Modelo de medición

Los estados financieros consolidados al 30 de noviembre de 2023, incluyendo las cifras correspondientes al ejercicio anterior, han sido reexpresadas para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda funcional de la Sociedad (el peso argentino) conforme a lo establecido en la NIC 29 y en la Resolución General N° 777/2018 de la CNV. Como resultado de ello, los estados financieros consolidados están expresados en la unidad de medida corriente al final del período sobre el que se informa.

De acuerdo con la NIC 29, la reexpresión de los estados financieros consolidados es necesaria cuando la moneda funcional de una entidad es la de una economía hiperinflacionaria. Para definir un estado de hiperinflación, la NIC 29 brinda una serie de pautas orientativas, no excluyentes, consistentes en (i) analizar el comportamiento de la población, los precios, las tasas de interés y los salarios ante la evolución de los índices de precios y la pérdida de poder adquisitivo de la moneda, y (ii) como una característica cuantitativa, que es la condición mayormente considerada en la práctica, comprobar si la tasa acumulada de inflación en tres años se aproxima o sobrepasa el 100%.

Si bien en los años recientes existió un crecimiento importante en el nivel general de precios, la inflación acumulada en tres años se había mantenido en Argentina por debajo del 100% acumulado en tres años. Sin embargo, debido a diversos factores macroeconómicos, la inflación trienal se ubicó en 2018 por encima de ese guarismo, a la vez que las metas del gobierno nacional, y otras proyecciones disponibles, indican que esta tendencia no se revertirá en el corto plazo.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

A efectos de evaluar la mencionada condición cuantitativa, y también para reexpresar los estados financieros consolidados, la CNV ha establecido que la serie de índices a utilizar para la aplicación de la NIC 29 es la determinada por la FACPCE. Esa serie de índices combina el Índice de Precios al Consumidor ("IPC") Nacional publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos ("INDEC") a partir de enero de 2017 (mes base: diciembre 2016) con el Índice de Precios Internos al por Mayor ("IPIM") publicado por el INDEC hasta esa fecha, computando para los meses de noviembre y diciembre de 2015, respecto de los cuales no se cuenta con información del INDEC sobre la evolución del IPIM, la variación en el IPC de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Considerando el mencionado índice, la inflación fue de 119,5% y 70,3% en los períodos de nueve meses finalizados el 30 de noviembre de 2023 y 2022, respectivamente.

### 2.2.3 Cifras expresadas en miles de pesos

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

### 2.3. Base de consolidación

Los estados financieros consolidados comprenden los estados financieros de RAGHSA S.A. y sus subsidiarias RAGHSA REAL ESTATE LLC, ARGEXON S.A. y ADMINSUR S.A.U al 30 de noviembre de 2023.

La información financiera de las sociedades controladas RAGHSA REAL ESTATE LLC, ARGEXON S.A. y ADMINSUR S.A.U ha sido preparada siguiendo similares criterios de valuación que los utilizados por la Sociedad. La información financiera de RAGHSA REAL ESTATE LLC, ARGEXON S.A. y ADMINSUR S.A.U, utilizada en la consolidación al 30 de noviembre de 2023 se preparó para el mismo período de información que el de la Sociedad. Todos los saldos, transacciones, ganancias y pérdidas no realizadas que surgen de las transacciones entre la Sociedad y sus subsidiarias se eliminan totalmente.

Subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales la Sociedad tiene el control. La Entidad controla a otra cuando está expuesta, o tiene derecho, a obtener rendimientos variables por su implicación continuada en la participada, y tiene la capacidad de utilizar el poder de dirigir las políticas operativas y financieras de la participada, para influir sobre estos rendimientos, esto se observa generalmente por una participación accionaria de más de la mitad de sus acciones con derechos de voto.

Los Estados financieros de las subsidiarias han sido elaborados a las mismas fechas y por los mismos períodos contables que los de la Sociedad, utilizando de manera uniforme políticas contables concordantes con las aplicadas por la Sociedad. En caso de que sea necesario, se realizan los ajustes necesarios a los Estados financieros de las subsidiarias para que las políticas contables utilizadas por el grupo sean uniformes.

La Sociedad considera al peso argentino como su moneda funcional y de presentación. A tal fin, previo a la consolidación, los Estados financieros de sus subsidiarias RAGHSA REAL ESTATE LLC y ARGEXON S.A. originalmente emitidos en dólares estadounidenses, fueron convertidos a pesos (moneda de presentación).

Por otra parte, las participaciones no controladoras representan la porción del resultado y del patrimonio neto que no pertenece, directa o indirectamente, a la Sociedad. En los presentes Estados financieros consolidados se exponen como una línea separada en los Estados de Situación Financiera, de Resultados, de Otros Resultados Integrales y de Cambios en el Patrimonio.

### 2.4. Nuevas normas e interpretaciones adoptadas

No hay nuevas NIIF o CINIIF aplicables a partir del presente período que tengan un impacto material en los estados financieros consolidados de período intermedio de la Sociedad.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

### 2.4.1 Nuevas normas emitidas aun no vigentes

A la fecha no se observan nuevas normas e interpretaciones que la Sociedad prevea aplicable a futuro.

### 2.5. Resumen de las políticas contables significativas

Tal como se ha mencionado en la nota 2.2. precedente, en la preparación de los presentes estados financieros consolidados de período intermedio se aplicaron las políticas contables (incluyendo los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos) descriptas en la nota 2.3. y a los estados financieros consolidados correspondientes al ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2023 ya emitidos.

### 3. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

	Ganancia – No auditado			
	9 meses (1 de marzo al 30 de noviembre)		3 meses (1 de septiembre al 30 de noviembre)	
	2023	2022	2023	2022
Ingresos por arrendamientos	13.177.402	14.166.234	3.424.616	4.005.712
Ingresos por administración de consorcio	238.986	287.240	75.131	94.298
Ingreso por ventas de propiedades	-	1.107.421	-	1.107.421
<b>Total</b>	<b>13.416.388</b>	<b>15.560.895</b>	<b>3.499.747</b>	<b>5.207.431</b>

### 4. COSTO DE VENTAS DE PROPIEDADES

	Pérdida – No auditado			
	9 meses (1 de marzo al 30 de noviembre)		3 meses (1 de septiembre al 30 de noviembre)	
	2023	2022	2023	2022
Inventarios al inicio del periodo	240.298	5.625.181	-	-
Bajas del período	(40.356)	(1.402.804)	(69.303)	(631.545)
Inventario al cierre del periodo	(199.942)	(3.099.888)	69.303	(1.525.810)
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>1.122.489</b>	<b>-</b>	<b>(2.157.355)</b>

### 5. RESULTADOS FINANCIEROS GENERADOS POR ACTIVOS

	Ganancia (pérdida) – No auditado			
	9 meses (1 de marzo al 30 de noviembre)		3 meses (1 de septiembre al 30 de noviembre)	
	2023	2022	2023	2022
Resultados por tenencia y por compra y venta de títulos	2.846.045	(672.129)	3.278.911	(140.684)
Intereses	3.508.693	1.863.629	747.022	567.083
<b>Total</b>	<b>6.354.738</b>	<b>1.191.500</b>	<b>4.025.933</b>	<b>426.399</b>

### 6. RESULTADOS FINANCIEROS GENERADOS POR PASIVOS

	Ganancia (pérdida) – No auditado			
	9 meses (1 de marzo al 30 de noviembre)		3 meses (1 de septiembre al 30 de noviembre)	
	2023	2022	2023	2022
Intereses	(4.517.476)	(4.882.356)	(766.027)	(1.289.421)
Otros	(181.556)	(218.586)	(64.324)	(60.461)
<b>Total</b>	<b>(4.699.032)</b>	<b>(5.100.942)</b>	<b>(830.351)</b>	<b>(1.349.882)</b>

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)



## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

### 7. DIFERENCIA DE CAMBIO, NETA

	Ganancia (pérdida) – No auditado			
	9 meses (1 de marzo al 30 de noviembre)		3 meses (1 de septiembre al 30 de noviembre)	
	2023	2022	2023	2022
Obligaciones negociables	(23.983.831)	(56.979.210)	(1.114.619)	(6.538.784)
Bonos	425.413	109.341	(2.272.504)	-
Otros	(11.967.413)	(1.740.539)	(1.381.584)	(1.079.963)
<b>Total</b>	<b>(35.525.831)</b>	<b>(58.610.408)</b>	<b>(4.768.707)</b>	<b>(7.618.747)</b>

### 8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

#### Impuesto a las ganancias corriente y diferido

Los activos y pasivos por impuesto diferido son los siguientes:

	30.11.2023 No auditado	28.02.2023 Auditado	30.11.2022 No Auditado
<b>Activos diferidos:</b>			
Quebranto impositivo	132.623	4.249.775	2.158.355
Previsiones	6.632	14.549	17.276
Intereses activados en propiedades en construcción	169.040	225.810	182.282
Deudas Financieras	-	8.981	8.005
Propiedades de inversión – Venta y reemplazo	5.429	-	-
Otros	69.885	26.913	18.066
	<b>383.609</b>	<b>4.526.028</b>	<b>2.383.984</b>
<b>Pasivos diferidos:</b>			
Propiedades de inversión	(139.046.445)	(137.030.472)	(142.837.495)
Propiedades de inversión en Construcción	(7.419.806)	(6.396.452)	(6.701.955)
Deudas financieras	(29.510)	-	-
Propiedades, planta y equipo	(33.367)	(27.660)	(28.451)
Ajuste por inflación impositivo	(967.881)	(3.194.969)	-
	<b>(147.497.009)</b>	<b>(146.649.553)</b>	<b>(149.567.901)</b>
<b>Pasivo neto por impuesto diferido</b>	<b>(147.113.400)</b>	<b>(142.123.525)</b>	<b>(147.183.917)</b>

La evolución del pasivo neto por impuesto diferido durante los períodos de nueve meses finalizados el 30 de noviembre de 2023 y 2022 se resume del siguiente modo:

	30.11.2023 No auditado	30.11.2022 No Auditado
Pasivo neto por impuesto diferido al inicio del ejercicio	142.123.525	180.869.836
Cargo a resultado por el impuesto diferido	4.989.875	(33.685.919)
<b>Pasivo neto por impuesto diferido al cierre del período</b>	<b>147.113.400</b>	<b>147.183.917</b>

La conciliación entre el impuesto a las ganancias del estado consolidado del resultado integral y la ganancia contable multiplicada por la tasa impositiva aplicable a la Sociedad para los períodos finalizados el 30 de noviembre de 2023 y 2022, es la siguiente:

	30.11.2023 No auditado	30.11.2022 No Auditado
Resultado antes de impuestos	28.178.575	(65.541.273)
Alícuota legal del impuesto a las ganancias	35%	35%
Impuesto a las ganancias	<b>(9.862.501)</b>	<b>22.939.446</b>
Diferencias permanentes	8.378.475	19.893.962
Diferencias permanentes por cambio de tasa	(3.505.849)	(9.147.489)
<b>Impuesto a las ganancias neto</b>	<b>(4.989.875)</b>	<b>33.685.919</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Al 30 de noviembre de 2023 y 2022 no se determinó provisión por impuesto a las ganancias a pagar debido a que el resultado impositivo fue quebranto. En el siguiente cuadro se expone el cargo corriente por el impuesto a las ganancias conforme a las regulaciones tributarias y el gasto total por dicho impuesto de acuerdo con las NIIF:

	9 meses (1 de marzo al 30 de noviembre)		3 meses (1 de septiembre al 30 de noviembre)	
	2023	2022	2023	2022
Cargo por impuesto diferido	4.989.875	(33.685.919)	(38.410.766)	(14.873.535)
<b>Impuesto a las ganancias neto</b>	<b>4.989.875</b>	<b>(33.685.919)</b>	<b>(38.410.766)</b>	<b>(14.873.535)</b>

Al 30 de noviembre de 2023, la Sociedad mantiene un quebranto acumulado de 10.024.192 según se expone a continuación:

<u>Año de generación</u>	<u>Quebranto impositivo (valores nominales)</u>	<u>Año de prescripción</u>
2021	(1) 2.744.405	2026
2022	(2) 4.308.996	2027
2024	(3) 2.970.791	2029
	<b>10.024.192</b>	

(1) Según DDJJ al 28 de febrero de 2021

(2) Según DDJJ al 28 de febrero de 2022

(3) La Sociedad estimó para 9 meses una pérdida aproximada de 2.970.791.

### 9. RESULTADO POR ACCIÓN

El importe de la ganancia por acción básica se calcula dividiendo la ganancia neta del período por el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación. No existen transacciones o conceptos que generen un efecto de dilución sobre la ganancia por acción básica.

La información sobre ganancias y cantidad de acciones utilizadas en los cálculos de la ganancia por acción básica es la siguiente:

	Resultado – No auditado			
	9 meses (1 de marzo al 30 de noviembre)		3 meses (1 de septiembre al 30 de noviembre)	
	2023	2022	2023	2022
Resultado neto del periodo atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio	23.991.637	(29.823.344)	(62.023.100)	(22.684.019)
Promedio ponderado de cantidad de acciones ordinarias	373.340	373.340	373.340	373.340
<b>Resultado por acción</b>	<b>64,26</b>	<b>(79,88)</b>	<b>(166,13)</b>	<b>(60,76)</b>

### 10. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

#### 10.1. Evolución

La composición del rubro Propiedad, planta y equipo al 30 de noviembre, 28 de febrero de 2023 y 30 de noviembre 2022 es la siguiente:

	30.11.2023 No auditado	28.02.2023 Auditado	30.11.2022 No Auditado
Maquinarias, Muebles y útiles, Instalaciones y Rodados (Anexo I)	126.696	151.061	160.044
<b>Total Propiedad, planta y equipo</b>	<b>126.696</b>	<b>151.061</b>	<b>160.044</b>

La evolución de los valores originales y de las depreciaciones acumuladas de los bienes se expone en el Anexo I, a requerimiento de la CNV a partir de la vigencia de la RG N° 622.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

### 10.2. Pérdida por deterioro del valor

En base a la evaluación efectuada por la Sociedad no se identificaron indicios de que existan pérdidas por deterioro de valor de las propiedades, planta y equipo.

### 11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El movimiento de las propiedades de inversión al 30 de noviembre, 28 de febrero de 2023 y 30 de noviembre 2022 es el siguiente:

	30.11.2023 No auditado	28.02.2023 Auditado	30.11.2022 No Auditado
Saldo inicial	510.633.166	655.370.083	655.370.081
Resultado por revaluación reconocido en resultados (1)	14.802.137	(55.316.598)	(38.264.695)
Resultados de traslación reconocido a otro resultado integral	42.232.326	53.503.040	42.419.922
Ajuste por inflación	(65.234.811)	(81.540.273)	(54.642.606)
Baja por venta de propiedad de inversión	(22.438.352)	(61.383.086)	(72.953.022)
<b>Saldo final</b>	<b>479.994.466</b>	<b>510.633.166</b>	<b>531.929.680</b>

(1) Imputado en la línea "Ingresos por revaluación de propiedades de inversión" del Estado consolidado del resultado integral.

Las propiedades de inversión están medidas a su valor razonable, determinado por la Dirección de la Sociedad tomando como base la valuación realizada en moneda dólar estadounidense al 30 de noviembre de 2023 por L.J. Ramos, tasador independiente, acreditado, con una calidad profesional reconocida.

El valor razonable tomado como base por la Sociedad 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 US\$/m2 aplicable a los edificios, considerando las características principales de los mismos.

El valor fue luego ajustado por la Dirección de la Sociedad en función de sus juicios, evaluaciones y conocimiento del mercado y de cada una de las propiedades en cuestión.

Para la torre Madero Office, dentro del enfoque descrito se estimó un valor de venta de 4.500 US\$/m2. El valor razonable de mercado de la propiedad ascendió a US\$ 27.625.500.

Para la torre 955 Belgrano Office, dentro del enfoque descrito se estimó un valor de venta de 3.563 US\$/m2. El valor razonable de mercado de la propiedad ascendió a US\$ 108.667.625.

Para el Centro Empresarial Libertador, dentro del enfoque descrito se estimó un valor de venta de 5.320 US\$/m2. El valor razonable de mercado de la propiedad ascendió a US\$ 320.370.400.

La Sociedad utilizó para la conversión a pesos de los inmuebles el tipo de cambio contado con liquidación al 30 de noviembre de 2023.

Durante el período finalizado el 30 de noviembre de 2023, estos activos se categorizan dentro del Nivel 3 de jerarquía y no hubo transferencias a y desde el Nivel 3.

### 12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN

El movimiento de las propiedades de inversión en construcción al 30 de noviembre, 28 de febrero de 2023 y 30 de noviembre 2022 es el siguiente:

	30.11.2023 No auditado	28.02.2023 Auditado	30.11.2022 No Auditado
Saldo inicial	49.671.518	40.174.992	40.174.994
Adiciones	8.373.869	8.896.116	7.302.560
Ajuste por inflación	(1.827.287)	-	(840.358)
Resultados de traslación reconocido a otro resultado integral	-	1.984.282	-
Resultado por revaluación reconocido en resultados (2)	713.296	(1.909.899)	(1.080.400)
Capitalización de intereses (1)	460.988	526.027	466.033
<b>Saldo final</b>	<b>57.392.384</b>	<b>49.671.518</b>	<b>46.022.829</b>

- (1) Corresponde al costo de los préstamos directamente relacionados con el financiamiento de la construcción de las propiedades de inversión, los cuales devengan una tasa anual aproximada entre el 7,25%, 8,25% y 8,5%.
- (2) Imputado en la línea "Ingresos por revaluación de propiedades de inversión" del Estado consolidado del resultado integral.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

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 de la Sociedad.

El terreno ubicado en Campos Salles 1565 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 US\$/m<sup>2</sup> aplicables al terreno, considerando las características principales de los mismos. Dentro del enfoque descrito se estimó un valor de venta de este terreno de 990 US\$/m<sup>2</sup>. El valor razonable de mercado de esta propiedad ascendió a US\$ 22.000.000.

La Sociedad utilizó para la conversión a pesos de los inmuebles el tipo de cambio contado con liquidación al 30 de noviembre de 2023.

### 13. ACTIVOS FINANCIEROS Y PASIVOS FINANCIEROS

#### 13.1. Activos financieros valuados a valor razonable con cambios en resultados

El detalle de los activos financieros valuados a valor razonable con cambios en resultados se expone en el Anexo II, a requerimiento de la CNV a partir de la vigencia de la RG N° 622.

#### 13.2. Otros créditos

	30.11.2023 No auditado	28.02.2023 Auditado	30.11.2022 No Auditado
<b>No corrientes</b>			
Crédito con partes relacionadas	6.757	14.834	17.631
Provisión deudores incobrables (Anexo V)	(6.757)	(14.834)	(17.631)
Deudores en gestión judicial	3.482	7.644	9.085
Provisión deudores en gestión judicial (Anexo V)	(3.482)	(7.644)	(9.085)
Préstamos al personal	-	39.157	47.196
Costos diferidos	318.620	382.966	386.066
	<b>318.620</b>	<b>422.123</b>	<b>433.262</b>
<b>Corrientes</b>			
Créditos con partes relacionadas en moneda nacional	-	-	283.504
Anticipo a Proveedores	544.897	1.362.363	1.972.689
Diversos en moneda nacional	5.108.423	6.066.038	5.964.373
Hipotecas constituidas en moneda extranjera	2.666.250	2.195.923	4.777.207
Provisión deudores incobrables (Anexo V)	(8.220)	(18.018)	(21.367)
	<b>8.311.350</b>	<b>9.606.306</b>	<b>12.976.406</b>

#### 13.3. Efectivo y equivalentes de efectivo

Para los fines de los estados consolidados de situación financiera y de flujos de efectivo del período, el efectivo comprende lo siguiente:

	30.11.2023 No auditado	28.02.2023 Auditado	30.11.2022 No Auditado
Caja (en moneda local y extranjera)	1.183.820	590.913	592.411
Bancos (en moneda local y extranjera)	312.096	1.811.782	4.302.135
<b>Según estados consolidados de situación financiera y de flujos de efectivo</b>	<b>1.495.916</b>	<b>2.402.695</b>	<b>4.894.546</b>

#### 13.4. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

	30.11.2023 No auditado	28.02.2023 Auditado	30.11.2022 No Auditado
<b>Corrientes</b>			
Deudores por alquileres	663.347	625.821	169.014
Deudores por ventas	1.804.843	59.006	285.009
	<b>2.468.190</b>	<b>684.827</b>	<b>454.023</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

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

La apertura por vencimiento de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar a las fechas respectivas es la siguiente:

	Vencidos						
	Total	A vencer	< 30 días	30-60 días	61-90 días	91-120 días	> 120 días
30.11.2023	2.468.190	2.468.190	-	-	-	-	-
28.02.2023	684.827	684.827	-	-	-	-	-
30.11.2022	454.023	454.023	-	-	-	-	-

### 13.5. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

	30.11.2023 No auditado	28.02.2023 Auditado	30.11.2022 No Auditado
<b>Corrientes</b>			
Cuentas a pagar comerciales	203.430	650.843	780.620
Provisiones gastos a pagar	9.584	12.149	12.501
	<b>213.014</b>	<b>662.992</b>	<b>793.121</b>

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

### 13.6. Deudas y préstamos que devengan interés

	Tasa de Interés %	Vencimiento	30.11.2023 No auditado	28.02.2023 Auditado	30.11.2022 No Auditado
<b>No corrientes</b>					
Obligaciones negociables clase 3	7,25%	2024			
Capital			-	26.129.172	26.525.456
Costos diferidos			-	(239.424)	(250.821)
<b>Total obligaciones negociables clase 3</b>				<b>25.889.748</b>	<b>26.274.635</b>
Obligaciones negociables clase 4	8,50%	2027			
Capital			21.936.592	41.154.873	41.779.040
Costos diferidos			(205.228)	(354.788)	(397.364)
<b>Total obligaciones negociables clase 4</b>			<b>21.731.364</b>	<b>40.800.085</b>	<b>41.381.676</b>
Obligaciones negociables clase 5	8,25%	2030			
Capital			21.348.256	-	-
Costos diferidos			(162.446)	-	-
<b>Total obligaciones negociables clase 5</b>			<b>21.185.810</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Hipoteca a pagar - USS HOLDINGS LLC			42.960.000	51.635.867	52.053.703
Deuda financiera garantizada – acciones preferidas			3.580.000	4.733.288	5.205.370
			<b>89.457.174</b>	<b>123.058.988</b>	<b>124.915.384</b>
<b>Corrientes</b>					
Obligaciones negociables clase 3	7,25%	2024			
Capital			13.203.076	-	-
Costos diferidos			(227.065)	-	-
Interés			186.126	1.326.102	588.969
<b>Total obligaciones negociables clase 3</b>			<b>13.162.137</b>	<b>1.326.102</b>	<b>588.969</b>
Obligaciones negociables clase 4	8,50%	2027			
Interés			139.846	721.818	169.100
<b>Total obligaciones negociables clase 4</b>			<b>139.846</b>	<b>721.818</b>	<b>169.100</b>
Obligaciones negociables clase 5	8,25%	2030			
Interés			181.460	-	-
<b>Total obligaciones negociables clase 5</b>			<b>181.460</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Préstamos bancarios				395	-
			<b>13.483.443</b>	<b>2.048.315</b>	<b>758.069</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

### 13.6.1. Programa Global de emisión de ONs

Al 1 de marzo de 2020 la Sociedad contaba con las siguientes clases de Obligaciones Negociables en circulación, emitidas bajo el Programa Global de emisión de Obligaciones Negociables a corto, mediano o largo plazo: (i) Obligaciones Negociables clase 2 por un valor nominal de \$38.917.000 dólares estadounidense; y (ii) Obligaciones Negociables clase 3 por un valor nominal de 119.729.840 dólares estadounidense;

Con fecha 2 de abril de 2020, la Sociedad ofreció a los tenedores de la clase 2 (por la totalidad de la clase) y a los tenedores de la clase 3 (por hasta 40.000.000 dólares estadounidense) un canje voluntario por nuevas obligaciones negociables, la clase 4. En consecuencia, lanzó en Nueva York, en canje de su deuda y por un monto total de hasta 78.917.000 dólares estadounidenses, nuevos títulos cuyos vencimientos se producirá en mayo de 2027. La tasa anual de interés se mantuvo en el 8,5%.

La Sociedad no pagó prima alguna por el canje voluntario anticipado de esta deuda. La contraprestación consistió en entregar US\$ 1 de valor nominal de las Obligaciones Negociables de la clase 4 por cada US\$ 1 correspondiente a las de la clase 2 y clase 3. Los intereses de la clase 4 de las Obligaciones Negociables, emitida bajo la ley del Estado de Nueva York, son pagados en forma semestral el 4 de mayo y el 4 de noviembre de cada año.

Los tenedores del 78,38% del valor nominal de las Obligaciones Negociables de la clase 2 y los tenedores del 69,60% del valor nominal ofrecido de las Obligaciones Negociables de la clase 3 aceptaron ingresar al canje.

En Asamblea General Ordinaria del 30 de junio de 2020, y con relación al Programa, se decidió: (i) aumentar el monto máximo del Programa por la suma de hasta 350.000.000 dólares estadounidenses, por lo que el monto total del Programa en circulación en todo momento ascendería hasta la suma de 600.000.000 dólares estadounidenses (o su equivalente en otras monedas); (ii) se amplió el plazo de vigencia del Programa por cinco (5) años adicionales; y (iii) se autorizó la revisión de los términos y condiciones del Programa, facultando al Directorio a determinar los términos y condiciones del Programa y las series a emitir, incluyendo época, precio, monto, forma y condiciones de pago, y realizar cualquier otro acto que sea necesario en el marco del Programa y las obligaciones negociables a emitirse bajo el mismo.

En Acta de Directorio del 3 de septiembre de 2020 se resolvió el aumento del monto máximo del Programa a un valor nominal en circulación de hasta 500.000.000 dólares estadounidenses (o su equivalente en otras monedas) y la prórroga del Programa por cinco años, trámite que ha sido presentado ante la CNV.

El 10 de julio de 2021 la Sociedad efectuó el pago del 50% restante del capital, por la suma de 4.206.500 dólares estadounidenses, a los tenedores de las obligaciones negociables de la clase 2.

Al 30 de noviembre de 2023, el saldo de capital pendiente y en circulación asciende Clase 3: 13.203.076 (valor nominal 35.114.564 dólares estadounidenses) con una tasa anual de 7,25%; Clase 4: 21.936.592 (valor nominal 58.342.000 dólares estadounidenses) con una tasa anual de 8,50% y Clase 5: 21.348.256 (valor nominal 56.777.276 dólares estadounidenses) con una tasa anual de 8,25%.

Los términos y condiciones que rigen a todas las Obligaciones Negociables mencionadas en la presente nota requieren que la Sociedad mantenga determinados ratios financieros e incluye obligaciones de no hacer que limiten la capacidad de la Sociedad y sus subsidiarias de, entre otras cosas, incurrir en deuda adicional, pagar dividendos y realizar otros pagos restringidos, establecer límites a los dividendos y a otros pagos por parte de las subsidiarias restringidas de la Sociedad, incurrir en gravámenes, realizar ciertas inversiones, vender activos fuera del giro ordinario de los negocios, realizar operaciones con afiliadas, y fusionarse en forma propiamente dicha o por absorción o transferir todos o sustancialmente todos sus activos.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
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

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Con fecha 17 de marzo de 2023, la Sociedad ofreció a los tenedores de la clase 3 (por la totalidad de la clase) un canje voluntario por nuevas obligaciones negociables, la clase 5. En consecuencia, lanzó en Nueva York, en canje de su deuda y por un monto total de hasta 91.891.840 dólares estadounidenses, un nuevo título cuyo vencimiento se producirá en abril de 2030. La tasa anual de interés de la Clase 5 fue del 8,25%.

La Sociedad no pagó prima alguna por el canje voluntario anticipado de esta deuda. La contraprestación consistió en entregar US\$ 1 de valor nominal de las Obligaciones Negociables de la clase 5 por cada US\$ 1 correspondiente a la de la clase 3. Los intereses de la clase 5 de las Obligaciones Negociables, emitida bajo la ley del Estado de Nueva York, son pagados en forma semestral el 24 de abril y el 24 de octubre de cada año.

Los tenedores del 61,80% del valor nominal de las Obligaciones Negociables de la clase 3 aceptaron ingresar al canje.

Al 30 de noviembre de 2023, la Sociedad ha cumplido con las ratios financieras y con las obligaciones mencionadas precedentemente.

### 13.7. Información sobre valores razonables de instrumentos financieros

El siguiente cuadro muestra una comparación entre el valor razonable y el valor contable de los instrumentos financieros no registrados a valor razonable en los presentes estados financieros consolidados:

	Importes en libros			Valores razonables			Nivel de jerarquía
	30.11.2023 No auditado	28.02.2023 Auditado	30.11.2022 No Auditado	30.11.2023 No auditado	28.02.2023 Auditado	30.11.2022 No Auditado	
<b>Activos financieros</b>							
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	2.468.190	684.827	454.023	2.468.190	684.827	454.023	1
Efectivo	1.495.916	2.402.695	4.894.546	1.495.916	2.402.695	4.894.546	1
<b>Total de activos financieros</b>	<b>3.964.106</b>	<b>3.087.522</b>	<b>5.348.569</b>	<b>3.964.106</b>	<b>3.087.522</b>	<b>5.348.569</b>	
<b>asivos financieros</b>							
Deudas y préstamos	102.940.617	125.107.303	125.673.453	100.967.024	75.496.870	124.905.396	1
Cuentas a pagar comerciales y otras cuentas por pagar	213.014	662.992	793.121	213.014	481.290	793.121	1
<b>Total de pasivos financieros</b>	<b>103.153.631</b>	<b>125.770.295</b>	<b>126.466.574</b>	<b>101.180.038</b>	<b>75.978.160</b>	<b>125.698.517</b>	

El valor razonable de los activos y pasivos financieros se presenta por el importe al que se podría canjear el instrumento en una transacción corriente entre partes independientes, de común acuerdo y no en una transacción forzada o de liquidación. 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 (Nivel 1).

El valor razonable de las deudas y préstamos que devengan interés surge de su cotización en un mercado activo (Nivel 1).

#### Jerarquías de valores razonables

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

- Nivel 1: Cotizaciones en mercados activos para iguales instrumentos.
- Nivel 2: Otras técnicas de valorización basados en datos observables en el mercado.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 36)

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

c) Nivel 3: Técnicas de valorización basadas en datos no observables en el mercado.

La siguiente tabla muestra el análisis de los instrumentos financieros registrados a valor razonable por niveles de jerarquía:

### Activos financieros valuados a valor razonable con cambios en resultados:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Bono Bonar 2030 (AL30)	4.097.385	-	-	4.097.385
Bono Bonar 2041 (GD41)	11.469.767	-	-	11.469.767
Obligaciones Negociables CGC 25	1.506.106	-	-	1.506.106
Obligaciones Negociables Pampa 27	1.969.000	-	-	1.969.000
Obligaciones Negociables Pampa 26	716.000	-	-	716.000
Fondo de Inversión Goal Pesos Clase B	89.889	-	-	89.889
Fondo de inversión Balanz Multimercado CL A	716	-	-	716
Fondo de inversión Balanz DNU Repro ahorro CL A	235.577	-	-	235.577
Fondo de Inversión TPCG ST C	107.043	-	-	107.043
Fondo de Inversión TPCG ST	1.714.570	-	-	1.714.570
Fondo de Inversión Allaria	110.318	-	-	110.318
Fondo de Inversión Allaria USD	6.023.418	-	-	6.023.418
Bono Provincia de Buenos Aires (BA37D)	150.525	-	-	150.525
Bonos Bonar 2030 (AL30) *	502.844	-	-	502.844
Fondo de inversión Fenner *	7.162.168	-	-	7.162.168
Bonos tesoro EEUU *	30.984.689	-	-	30.984.689
<b>Total 30 de noviembre de 2023</b>	<b>66.840.015</b>	-	-	<b>66.840.015</b>
<b>Total 28 de febrero de 2023</b>	<b>59.235.372</b>	-	-	<b>59.235.372</b>
<b>Total al 30 de noviembre de 2022</b>	<b>58.907.305</b>	-	-	<b>58.907.305</b>

(\*) Pertenece a la cartera de Raghsa Real Estate LLC

Durante el período de nueve meses finalizado el 30 de noviembre de 2023 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.

## 14. CRÉDITOS Y CARGAS SOCIALES Y FISCALES

	30.11.2023 No auditado	28.02.2023 Auditado	30.11.2022 No Auditado
<b>14.1. Créditos fiscales</b>			
<b>No corrientes</b>			
IVA - Crédito fiscal	2.507	5.504	6.541
Anticipo Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	2.503	5.495	6.531
Saldo a favor impuesto a las ganancias	283.815	164.703	545.343
	<b>288.825</b>	<b>175.702</b>	<b>558.415</b>
<b>Corrientes</b>			
Impuesto a las Ganancias retenido por terceros	316.930	551.184	429.084
IVA - Crédito fiscal	334.139	3.484	677.101
Otros créditos fiscales	30.465	51.098	33.961
	<b>681.534</b>	<b>605.766</b>	<b>1.140.146</b>
<b>14.2. Cargas sociales y fiscales</b>			
<b>No corrientes</b>			
AFIP/AGIP – Planes de pago	136	299	558
	<b>136</b>	<b>299</b>	<b>558</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)



## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

### Corrientes

AFIP/AGIP – Planes de pago	915	134.469	3.862
Impuesto sobre los ingresos brutos	21.507	50.448	29.166
Remuneraciones y cargas sociales a pagar	22.534	18.494	(132.394)
Provisión Bienes Personales	212.474	183.663	218.281
IVA a pagar	163.198	27.016	49.752
Diversos	8.093	11.296	10.833
	<b>428.721</b>	<b>425.386</b>	<b>179.500</b>

### 15. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

	30.11.2023 No auditado	28.02.2023 Auditado	30.11.2022 No Auditado
<b>No corrientes</b>			
Depósitos en garantía en moneda extranjera	548.794	720.355	749.242
Fondo de reparo	16	-	-
	<b>548.810</b>	<b>720.355</b>	<b>749.242</b>
<b>Corrientes</b>			
Alquileres cobrados por adelantado	552.517	768.964	255.134
Depósitos en garantía en moneda extranjera	348.135	446.229	368.692
Fondos de reparo	4.450	7.080	7.509
Anticipos Recibidos	250.600	302.127	8.614.309
Diversos	212.489	293.069	51.655
	<b>1.368.191</b>	<b>1.817.469</b>	<b>9.297.299</b>

### 16. CAPITAL SOCIAL, RESERVAS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES

#### 16.1. Capital emitido, suscrito e integrado

	30.11.2023 No auditado	28.02.2023 Auditado	30.11.2022 No Auditado	28.02.2022 Auditado	30.11.2021 No Auditado
Acciones ordinarias, nominativas, de valor nominal \$1 cada una, con derecho a un voto	373.340	373.340	373.340	373.340	373.340

Al 30 de noviembre de 2023, el capital emitido, suscrito e integrado de la Sociedad asciende a 373.340, y se presenta en valores nominales.

El ajuste por inflación del Capital Social se incluye en la cuenta "Ajuste de Capital", el cual asciende a 43.968.606.

#### 16.2. Reserva legal

	30.11.2023 No auditado	28.02.2023 Auditado	30.11.2022 No Auditado
Reserva legal	9.822.810	9.822.810	8.866.376

Corresponde a la afectación acumulada del 5% de la ganancia neta de cada ejercicio hasta el límite del 20% del capital social, según disposiciones de la Ley General de Sociedades.

#### 16.3. Reserva especial - Aplicación NIIF

De acuerdo con la R.G. N° 609 de la CNV, la Asamblea de Accionistas de la Sociedad de fecha 11 de julio de 2013 aprobó la constitución de dicha Reserva Especial, correspondiente al exceso del saldo inicial de los resultados acumulados no asignados positivos (1° de marzo de 2012) expuesto en los estados financieros consolidados del primer cierre de ejercicio de aplicación 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 9.474.940.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

### 16.4. Reserva voluntaria

Al 30 de noviembre de 2023, el saldo de dicha reserva asciende a 328.027.268.

### 16.5. Otros resultados integrales

Durante los períodos finalizados el 30 de noviembre de 2023 y 2022, la Sociedad ha reconocido otros resultados integrales por (21.196.308) y (9.988.485) respectivamente, generados por las diferencias de cambio derivadas de la conversión a pesos argentinos de los estados financieros de la subsidiaria de la Sociedad. El saldo de los resultados integrales acumulados asciende a (51.586.732) y (29.353.205) al 30 de noviembre de 2023 y 2022, respectivamente.

## 17. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

La remuneración bruta del personal clave de la Sociedad, correspondiente a sueldos y gratificaciones, y cargas sociales al 30 de noviembre y 28 de febrero de 2023 asciende a 141.721 y 190.899, respectivamente. Cabe mencionar que no existen otros beneficios para el personal clave. La Sociedad considera personal clave a todos los empleados con rol de gerente. Los importes revelados precedentemente fueron reconocidos como gasto durante el ejercicio informado. Adicionalmente, la Sociedad mantenía créditos con personal clave al 28 de febrero de 2023 por 34.424.

## 18. RESTRICCIONES SOBRE LOS RESULTADOS NO ASIGNADOS

### 18.1. Reserva legal

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

Al 30 de noviembre de 2023 la reserva legal alcanzó el 20% del capital, por lo que no existe una restricción al resultado.

### 18.2. Consideración de resultados no asignados

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

Con fecha 29 de junio de 2023 se celebró la Asamblea Ordinaria de Accionista, la cual trató el destino de los resultados no asignados del ejercicio terminado el 28 de febrero de 2023, decidiendo absorber la suma de 95.936.594 contra la reserva voluntaria.

## 19. POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Los principales pasivos financieros de la Sociedad son obligaciones negociables. El principal objetivo de estos pasivos es financiar la adquisición y desarrollo de la cartera de propiedades de la Sociedad. Los principales activos financieros de la Sociedad son créditos comerciales, efectivo y equivalentes de efectivo, y colocaciones a corto plazo que derivan directamente de sus operaciones.

Debido a la naturaleza de sus operaciones, la Sociedad está expuesta a riesgo de mercado y riesgo crediticio.

La Dirección revisa y acuerda políticas para administrar cada uno de estos riesgos que se resumen a continuación.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

### Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en los precios de mercado. Los precios de mercado comprenden tres tipos de riesgo: riesgo de tasa de interés, riesgo inmobiliario y riesgo cambiario. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado son principalmente los préstamos.

### Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen con motivo de cambios en las tasas de interés del mercado. La exposición de la Sociedad al riesgo de cambios en las tasas de interés del mercado se relaciona principalmente con las obligaciones de deuda a largo plazo de la Sociedad con tasas de interés variable.

Al 30 de noviembre y 28 de febrero de 2023, dicho riesgo no existía por poseer el 100% de sus pasivos expuestos a tasa fija.

### Riesgo inmobiliario

La Sociedad ha identificado los siguientes riesgos asociados a su cartera de bienes inmobiliarios:

El costo del desarrollo puede incrementarse si existen demoras en el proceso de planificación. La Sociedad utiliza asesores que son expertos en los requerimientos específicos de planificación para reducir los riesgos que puedan surgir en el proceso de planificación. Un arrendatario relevante puede tornarse insolvente provocando una pérdida significativa de ingresos por arrendamientos y una reducción en el valor de la propiedad relacionada (ver también riesgo crediticio a continuación). Para reducir el riesgo, la Sociedad revisa la situación financiera de todos los posibles arrendatarios y decide el nivel apropiado de garantía que se requiere vía anticipo de alquiler o depósito en garantía.

### Riesgo cambiario

El riesgo cambiario es el riesgo de que el valor razonable o flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a variaciones en los tipos de cambio. La exposición de la Sociedad al riesgo de variaciones en los tipos de cambio se relaciona principalmente con las actividades operativas de la Sociedad (cuando los ingresos o gastos se encuentran denominados en una moneda diferente a la moneda funcional) y las actividades financieras de la Sociedad (préstamos en moneda extranjera).

### Riesgo crediticio

El riesgo crediticio es el riesgo de que una contraparte no cumpla con sus obligaciones en virtud de un instrumento financiero o contrato de cliente, con la consecuencia de pérdidas financieras. La Sociedad se encuentra expuesto a riesgo crediticio por sus actividades de arrendamiento y sus actividades financieras, incluyendo los depósitos en los bancos.

El riesgo crediticio es administrado requiriendo a los arrendatarios que en ciertas ocasiones paguen sus cuotas por adelantado. La calificación crediticia del arrendatario es evaluada al momento de celebrar el contrato de arrendamiento.

Las cuentas por cobrar pendientes de los arrendatarios son controladas en forma regular. La exposición máxima al riesgo crediticio a la fecha de información es el valor de libros de cada clase de activo financiero.

### Créditos comerciales

Se evalúan los arrendatarios de acuerdo con el criterio de la Sociedad previo a la celebración de los contratos de arrendamiento.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

## **RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA**

### **Concentraciones de riesgo crediticio**

Las concentraciones de riesgo crediticio, con respecto a los créditos comerciales, se relacionan con los arrendamientos a Chevron y JP Morgan, arrendatarios que representan el 18% de los ingresos y créditos comerciales.

### **Instrumentos y depósitos en efectivo**

El riesgo crediticio de saldos en bancos e instituciones financieras es administrado por la Gerencia de acuerdo con la política de la Sociedad. Las inversiones de excedente de fondos son realizadas solo con contrapartes aprobadas de acuerdo con los límites de inversión asignados.

### **20. TORRE LE PARC III**

Argexon Sociedad Anónima (empresa subsidiaria de RAGHSA SA) adquirió en diciembre de 2017 un solar de terreno con frente a Rambla Lorenzo Batlle, Localidad de Punta del Este, departamento de Maldonado, República Oriental del Uruguay, en donde comercializó y construyó un edificio de viviendas premium individualizado como Le Parc Torre III.

La Torre está compuesta por 24 pisos de 4 unidades cada uno, alcanzando así un total de 96 unidades.

En virtud de haberse cumplido con el cronograma de obra previsto, desde el mes de septiembre de 2020 Argexon S.A., comenzó a entregar a los promitentes compradores la posesión de los departamentos ya terminados del complejo Le Parc Torre III.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, las unidades del complejo Le Parc Torre III se encuentran vendidas en su totalidad, quedando algunas unidades pendientes de entrega.

### **21. ADMIN SUR SAU**

Con fecha 11 de abril de 2022 se registró ADMIN SUR 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.

### **22. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL CIERRE DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

No se han producido con posterioridad al cierre del período otros acontecimientos y/o transacciones que puedan afectar en forma significativa la situación patrimonial y financiera de la Sociedad.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

**RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA**

**ANEXO I**

**EVOLUCIÓN DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

**AL 30 DE NOVIEMBRE, 28 DE FEBRERO DE 2023 Y 30 DE NOVIEMBRE DE 2022**

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1. y 2.2.2.)

Descripción	30.11.2023				Al cierre del período	Neto Resultante	Neto Resultante
	Costo de adquisición o costo atribuido						
	Al inicio del ejercicio	Aumentos	Bajas				
Muebles y útiles	103.634	4.033	(4.316)		103.351		
Instalaciones	14.255	1.800	-		16.055		
Rodados	209.480	-	-		209.480		
<b>Totales al 30.11.2023</b>	<b>327.369</b>	<b>5.833</b>	<b>(4.316)</b>		<b>328.886</b>		
<b>Totales al 30.11.2022</b>	<b>321.251</b>	<b>108.747</b>	<b>(103.821)</b>		<b>326.177</b>		
<b>Totales al 28.02.2023</b>	<b>321.251</b>	<b>109.939</b>	<b>(103.821)</b>		<b>327.369</b>		

  

Descripción	30.11.2023				Al cierre del período	28.02.2023	
	Depreciaciones acumuladas					Neto Resultante	Neto Resultante
	Al inicio del ejercicio	Vida útil (en años)	Aumentos	Bajas			
Muebles y útiles	39.942	5-10	7.359	(4.316)	42.985	60.366	63.692
Instalaciones	5.928	10	827	-	6.755	9.300	8.327
Rodados	130.438	5	22.012	-	152.450	57.030	79.042
<b>Totales al 30.11.2023</b>	<b>176.308</b>		<b>30.198</b>	<b>(4.316)</b>	<b>202.190</b>	<b>126.696</b>	
<b>Totales al 30.11.2022</b>	<b>239.791</b>		<b>30.163</b>	<b>(103.821)</b>	<b>166.133</b>	<b>160.044</b>	
<b>Totales al 28.02.2023</b>	<b>239.791</b>		<b>40.338</b>	<b>(103.821)</b>	<b>176.308</b>		<b>151.061</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

**RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA**

**ACTIVOS FINANCIEROS VALUADOS A VALOR RAZONABLE**

**CON CAMBIOS EN RESULTADOS**

**AL 30 DE NOVIEMBRE, 28 DE FEBRERO DE 2023 Y 30 DE NOVIEMBRE 2022**

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1. y 2.2.2.)

Denominación y características	30.11.2023			28.02.2023	30.11.2022
	Valor nominal	Valor de cotización	Valor de libros	Valor de Libros	Valor de Libros
Bono República Argentina Ley Local 2030 (AL30)	13.500.000	303,51	4.097.385	-	-
Bono República Argentina Ley Extranjera 2041 Intereses (GD 41)	38.515.000	297,80	11.469.767	594.636	-
Bono Provincia de Buenos Aires (BA37D)	450.000	334,50	150.525	-	-
Obligaciones Negociables CGC 25	4.207.000	358,00	1.506.106	3.012.092	3.036.466
Obligaciones Negociables Pampa 27	5.500.000	358,00	1.969.000	2.366.644	2.385.795
Obligaciones Negociables Pampa 26	2.000.000	358,00	716.000	2.515.973	2.536.333
Obligaciones Negociables Arcor 21	-	-	-	427.276	-
Obligaciones Negociables Arcor 27	-	-	-	-	430.733
Fondo de Inversión Goal Pesos - Clase B	988.508	90,93	89.889	105.878	56.296
Fondo de Inversión Balanz- Money Market CL A	51.182.602	4,60	235.577	89.825	2.990
Fondo de Inversión Balanz- Multimercado CL B	153.609	4,66	716	-	-
Fondo de Inversión Balanz- Money Market CL C	-	-	-	-	146.382
Fondo de Inversión IAM Ahorro Pesos – Clase B	-	-	-	989.641	-
Fondo de Inversión Allaria	2.782.822	39,64	110.318	35.603	138.669
Fondo de Inversión Allaria USD	40.225.670	149,74	6.023.418	3.467.419	3.364.433
Fondo de Inversión Industrial Valores en ARS	-	-	-	-	523.686
Fondo de Inversión Max Capital- Allaria CL B	-	-	-	21.871	74.535
Fondo de Inversión Balanz Capital Market – Clase C	-	-	-	312.660	-
Fondo de Inversión TPCG ST	907.296.145	1,89	1.714.570	413.928	-
Fondo de Inversión TPCG ST C	23.093.058	4,64	107.043	-	187.679
Bonos tesoro EEUU (*)	86.549	358,00	30.984.689	44.365.423	45.603.179
Bono República Argentina Ley Local 2030 (AL30) (*)	1.404.591	358,00	502.844	480.907	390.118
Bono República Argentina Ley Local 2029 Intereses (AL29) (*)	-	-	-	35.596	30.011
Fondo de inversión Fenner (*)	20.006.056	358,00	7.162.168	-	-
<b>Total</b>			<b>66.840.015</b>	<b>59.235.372</b>	<b>58.907.305</b>

(\*) Pertenece a la cartera de Raghsa Real Estate LLC

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
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

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

## ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

AL 30 DE NOVIEMBRE, 28 DE FEBRERO DE 2023 Y 30 DE NOVIEMBRE 2022

(Cifras expresadas en miles – Notas 2.2.1. y 2.2.2.)

	30.11.2023			28.02.2023	30.11.2022	
	Monto y clase de la moneda extranjera	Cambio vigente (**)	Monto en pesos	Monto en pesos	Monto en pesos	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>						
- Caja	US\$	0,84	358,00	301	771	7.319
- Bancos	US\$	647	358,00	231.710	1.809.570	4.296.437
- Bono República Argentina Ley Local 2030 (AL30)	US\$	11.445	358,00	4.097.385	-	-
- Bono República Argentina Ley Extranjera 2041 Intereses (GD 41)	US\$	32.038	358,00	11.469.767	594.636	-
- Obligaciones Negociables Pampa 26	US\$	5.500	358,00	1.969.000	2.366.645	2.536.333
- Obligaciones Negociables Pampa 27	US\$	2.000	358,00	716.000	2.515.973	2.385.795
- Obligaciones Negociables Compañía General de Combustible	US\$	4.207	358,00	1.506.106	3.012.092	3.036.466
- Obligaciones Negociables Arcor 21	US\$	-	358,00	-	427.276	-
- Fondo Común de Inversión Allaria	US\$	16.825	358,00	6.023.418	3.467.418	3.364.433
- Bonos República Argentina Ley Local 2030 (AL30) (*)	US\$	1.405	358,00	502.844	480.907	390.118
- Bonos República Argentina Ley Local 2029 (AL29) Intereses (*)	US\$	-	358,00	-	35.597	30.011
- Bonos del Tesoro EEUU (*)	US\$	86.549	358,00	30.984.689	44.365.424	45.603.179
- Fondo de inversión Fenner (*)	US\$	20.006	358,00	7.162.168	-	-
- Deudores por ventas	US\$	-	358,00	-	198.344	-
<b>Total del activo corriente en moneda extranjera</b>				<b>64.663.388</b>	<b>59.274.653</b>	<b>61.650.091</b>
<b>Total del activo en moneda extranjera</b>				<b>64.663.388</b>	<b>59.274.653</b>	<b>61.650.091</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>						
<b>Deudas y Préstamos:</b>						
- Obligaciones negociables clase 3 capital	US\$	-	376,00	-	41.154.873	41.779.040
- Obligaciones negociables clase 4 capital	US\$	58.342	376,00	21.936.592	26.129.171	26.525.456
- Obligaciones negociables clase 5 capital	US\$	56.777	376,00	21.348.256	-	-
- Hipoteca a pagar - USS HOLDINGS LLC	US\$	114.255	376,00	42.960.000	51.635.868	52.053.703
- Deuda financiera garantizada – Acciones preferidas	US\$	9.521	376,00	3.580.000	4.733.289	5.205.370
<b>Otros pasivos no financieros:</b>						
- Depósitos en garantía	US\$	1.460	376,00	548.794	720.355	749.242
<b>Total del pasivo no corriente en moneda extranjera</b>				<b>90.373.642</b>	<b>124.373.556</b>	<b>126.312.811</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>						
<b>Préstamos:</b>						
- Obligaciones negociables clase 3 Capital	US\$	35.115	376,00	13.203.076	-	-
- Intereses	US\$	495	376,00	186.126	1.326.102	588.969
- Obligaciones negociables clase 4 Intereses	US\$	372	376,00	139.846	721.818	169.100
- Obligaciones negociables clase 5 Intereses	US\$	483	376,00	181.460	-	-
<b>Otros pasivos no financieros:</b>						
- Depósitos en garantía	US\$	926	376,00	348.135	446.229	368.692
<b>Total del pasivo corriente en moneda extranjera</b>				<b>14.058.643</b>	<b>2.494.149</b>	<b>1.126.761</b>
<b>Total del pasivo en moneda extranjera</b>				<b>104.432.285</b>	<b>126.867.705</b>	<b>127.439.572</b>

(\*) Pertenece a la cartera de Raghsa Real Estate LLC.

(\*\*) Tipo de cambio comprador y vendedor al 30 de noviembre 2023 según corresponda.

US\$: Dólares estadounidenses

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
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

**RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA**

**INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ARTÍCULO 64, APARTADO I, INCISO b), DE LA  
LEY N° 19.550 CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADOS**

**EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2023 Y 2022**

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1. y 2.2.2.)

	9 meses		3 meses	
	(1° de marzo al 30 de noviembre)		(1° de septiembre al 30 de noviembre)	
	2023	2022	2023	2022
Expensas	337.471	616.305	(371.906)	149.076
Luz y teléfono	10.103	8.169	(83.937)	2.349
Impuestos, tasas y contribuciones	763.764	1.035.368	525.775	201.714
Mantenimiento	118.337	120.832	111.712	25.270
Honorarios y retribuciones por servicios de terceros	-	19.812	-	15.578
Terminaciones	247	7.901	-	5.552
Diversos	1.759	1.459	922	779
<b>Total Costos de arrendamiento</b>	<b>1.231.681</b>	<b>1.809.846</b>	<b>182.566</b>	<b>400.318</b>
Honorarios y retribuciones por servicios de terceros	98.525	95.943	57.019	30.895
<b>Total costos de administración de consorcio</b>	<b>98.525</b>	<b>95.943</b>	<b>57.019</b>	<b>30.895</b>
Gastos en personal	1.149.134	1.178.089	267.359	310.697
Honorarios de directores y síndicos	333.749	199.464	95.796	42.341
Honorarios y retribuciones por servicios de terceros	262.110	1.807.435	32.308	70.138
Impuestos, tasas y contribuciones	427.854	565.556	45.854	(219.722)
Alquileres	64.141	43.548	22.230	29.396
Depreciación de propiedades, planta y equipo	30.198	30.163	14.475	10.459
Expensas	68.853	84.979	735	27.887
Movilidad y representación	66.033	72.497	19.033	28.133
Suministros	247.632	319.907	18.226	70.213
Seguros	68.350	79.176	10.805	42.087
Gastos comisiones	16.517	30.851	2.021	6.524
Gastos de juicios	25.690	1.842	907	-
Luz y teléfono	9.423	9.568	2.307	2.676
Suscripciones, avisos y publicidad	57.978	80.458	12.553	695
Mantenimiento	1.198	2.429	380	33.643
Diversos	128.445	238.873	32.866	53.688
<b>Total Gastos de administración</b>	<b>2.957.305</b>	<b>4.744.835</b>	<b>577.855</b>	<b>508.855</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.  
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)



**RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA**

**INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ARTÍCULO 64, APARTADO I, INCISO b), DE LA  
LEY N° 19.550 CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE NUEVE MESES**

**FINALIZADOS EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2023 Y 2022**

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1. y 2.2.2.)

	<b>9 meses</b>		<b>3 meses</b>	
	<b>(1° de marzo al 30 de noviembre)</b>		<b>(1° de septiembre al 30 de noviembre)</b>	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Impuestos, tasas y contribuciones	171.344	267.107	46.385	57.537
Comisiones pagadas	130.781	618.466	4.866	333.745
Suscripciones, avisos y publicidad	12.060	12.195	2.149	6.199
Honorarios y retribuciones por servicios de terceros	-	7.204	-	7.065
Deudores incobrables	25	310	-	72
Diversos	5.714	5.705	1.366	2.268
<b>Total Gastos de Comercialización</b>	<b>319.924</b>	<b>910.987</b>	<b>54.766</b>	<b>406.886</b>

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
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

**RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA**

**EVOLUCIÓN DE LAS PREVISIONES**

**AL 30 DE NOVIEMBRE, 28 DE FEBRERO DE 2023 Y 30 DE NOVIEMBRE 2022**

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1. y 2.2.2.)

<b>Rubros</b>	<b>Saldos al inicio del ejercicio</b>	<b>Aumentos (Disminuciones)</b>	<b>Efecto RECPAM</b>	<b>Saldos al cierre del Periodo</b>
<b>INCLUIDAS EN EL ACTIVO</b>				
Previsión deudores en gestión judicial	7.644	-	(4.162)	3.482
Previsión deudores incobrables (2)	32.852	25	(17.900)	14.977
<b>Totales al 30.11.2023</b>	<b>40.496</b>	<b>25</b>	<b>(22.062)</b>	<b>18.459</b>
<b>Totales al 30.11.2022</b>	<b>81.493</b>	<b>310</b>	<b>(33.721)</b>	<b>48.082</b>
<b>Totales al 28.02.2023</b>	<b>81.493</b>	<b>356</b>	<b>(41.353)</b>	<b>40.496</b>
<b>INCLUIDA EN EL PASIVO</b>				
Previsión para juicios (1) y (3)	1.074	-	(585)	489
<b>Totales al 30.11.2023</b>	<b>1.074</b>	<b>-</b>	<b>(585)</b>	<b>489</b>
<b>Totales al 30.11.2022</b>	<b>2.173</b>	<b>-</b>	<b>(897)</b>	<b>1.276</b>
<b>Totales al 28.02.2023</b>	<b>2.173</b>	<b>-</b>	<b>(1.099)</b>	<b>1.074</b>

- (1) Incluye procesos judiciales pendientes o reclamos para eventuales perjuicios a terceros por hechos originados en el desarrollo de las actividades, como así también originados en cuestiones interpretativas de la legislación legal, impositiva, cambiaria y aduanera vigente.
- (2) Imputado en la línea deudores incobrables del Anexo IV.
- (3) Imputado en la línea gastos para juicios del Anexo IV.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
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

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

### ESTADOS SEPARADOS DEL RESULTADO INTEGRAL CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2023 Y 2022

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1. y 2.2.2. a los estados financieros consolidados)

	Ganancia (pérdida) – No auditado			
	9 meses (1° de marzo al 30 de noviembre)		3 meses (1 de septiembre al 30 de noviembre)	
	2023	2022	2023	2022
<b>RESULTADOS POR OPERACIONES CONTINUAS:</b>				
Ingresos por arrendamientos	10.092.936	10.477.990	3.074.988	3.170.605
Costo de arrendamientos	(318.691)	(555.404)	(106.703)	(144.303)
<b>Resultado neto por arrendamientos</b>	<b>9.774.245</b>	<b>9.922.586</b>	<b>2.968.285</b>	<b>3.026.302</b>
Ingresos por administración de consorcio	88.203	287.240	4.021	94.298
Costos de administración de consorcio	(21.967)	(95.943)	-	(30.895)
<b>Resultado neto por administración de consorcio</b>	<b>66.236</b>	<b>191.297</b>	<b>4.021</b>	<b>63.403</b>
<b>Resultado bruto</b>	<b>9.840.481</b>	<b>10.113.883</b>	<b>2.972.306</b>	<b>3.089.705</b>
Resultados por venta de propiedades de inversión, neto	902.652	5.973.307	(494.064)	20.136.993
Resultados por revaluación de propiedades de inversión, neto	15.515.433	(39.345.095)	(118.159.619)	(60.623.172)
Costo de venta de propiedades de inversión	(264.233)	(238.416)	-	-
<b>Resultado neto generado por las propiedades de inversión</b>	<b>16.153.852</b>	<b>(33.610.204)</b>	<b>(118.653.683)</b>	<b>(40.486.179)</b>
Resultado por venta de propiedad, planta y equipo	-	9.706	-	-
<b>Resultado neto generado por venta de propiedad, planta y equipo</b>	<b>-</b>	<b>9.706</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Resultado participaciones permanentes	1.589.300	(2.553.943)	806.756	(196.667)
Gastos de administración	(1.510.675)	(3.082.169)	(433.307)	(394.346)
Gastos de comercialización	(314.270)	(899.243)	(52.556)	(73.143)
Otros egresos operativos	(395.944)	(149.690)	(49.576)	(58.887)
<b>Resultado operativo</b>	<b>25.362.744</b>	<b>(30.171.660)</b>	<b>(115.410.060)</b>	<b>(38.119.517)</b>
Resultados financieros generados por activos	5.379.252	1.190.232	3.936.932	426.370
Resultados financieros generados por pasivos	(3.869.938)	(3.935.683)	(1.062.861)	(1.199.712)
Diferencia de cambio, neta	(35.350.511)	(54.419.616)	(3.965.974)	(4.269.350)
Resultados por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	37.459.965	23.827.464	16.068.097	5.604.655
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>	<b>28.981.512</b>	<b>(63.509.263)</b>	<b>(100.433.866)</b>	<b>(37.557.554)</b>
Impuesto a las ganancias	(4.989.875)	33.685.919	38.410.766	14.873.535
<b>Resultado del período por operaciones continuas</b>	<b>23.991.637</b>	<b>(29.823.344)</b>	<b>(62.023.100)</b>	<b>(22.684.019)</b>
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES:</b>				
Diferencias de cambio por conversión de operaciones en el extranjero	(21.196.308)	(9.988.485)	(35.470.093)	1.523.503
<b>Total otros resultados integrales del período</b>	<b>(21.196.308)</b>	<b>(9.988.485)</b>	<b>(35.470.093)</b>	<b>1.523.503</b>
<b>Total del resultado integral del ejercicio, neto de impuestos</b>	<b>2.795.329</b>	<b>(39.811.829)</b>	<b>(97.493.193)</b>	<b>(21.160.516)</b>
<b>Resultado por acción</b>				
Básica y diluida, ganancia neta del período atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio	64,26	(79,88)	(166,13)	(60,76)

Las notas 1 y 2 y el Anexo I son parte integrante de los presentes estados financieros separados. Los estados financieros consolidados a la misma fecha deben leerse juntamente con estos estados.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
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

**RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA**  
**ESTADOS SEPARADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 30 DE NOVIEMBRE, 28 DE FEBRERO DE 2023 Y 30 DE NOVIEMBRE DE 2022**

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1. y 2.2.2. a los estados financieros consolidados)

	<b>30.11.2023</b>	<b>28.02.2023</b>	<b>30.11.2022</b>
	<b>No auditado</b>	<b>Auditado</b>	<b>No auditado</b>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Propiedades, planta y equipo	126.696	151.061	160.044
Propiedades de inversión	382.162.673	392.753.863	412.999.384
Propiedades de inversión en construcción	50.563.515	41.748.088	40.984.041
Inversiones en sociedades controladas	106.709.201	123.766.373	124.436.086
Otros créditos	-	39.157	47.195
Crédito por impuesto a la ganancia mínima presunta	66.133	145.189	172.555
Créditos fiscales	288.825	175.702	558.415
<b>Total del activo no corriente</b>	<b>539.917.043</b>	<b>558.779.433</b>	<b>579.357.720</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Créditos fiscales	652.968	593.235	470.487
Otros créditos	622.609	1.277.516	495.877
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	629.311	436.167	142.865
Activos financieros valuados a valor razonable con cambios en resultados	28.190.314	14.353.445	12.883.996
Efectivo y equivalentes de efectivo	100.183	50.824	43.801
<b>Total del activo corriente</b>	<b>30.195.385</b>	<b>16.711.187</b>	<b>14.037.026</b>
<b>Total del activo</b>	<b>570.112.428</b>	<b>575.490.620</b>	<b>593.394.746</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVOS</b>			
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Capital social	373.340	373.340	373.340
Ajuste de capital	43.968.606	43.968.606	43.968.606
Prima de emisión	563.121	563.121	563.121
Reserva legal	9.822.810	9.822.810	8.866.376
Reserva especial RG CNV N° 609/12	9.474.940	9.474.940	9.474.940
Reserva voluntaria	328.027.268	423.963.862	394.567.842
Resultados acumulados - no asignados	23.991.637	(95.936.594)	(52.829.932)
Otros resultados integrales acumulados	(51.586.732)	(30.390.424)	(29.353.205)
<b>Patrimonio neto</b>	<b>364.634.990</b>	<b>361.839.661</b>	<b>375.631.088</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Deudas y préstamos que devengan interés	42.917.174	66.689.833	67.656.311
Provisiones	489	1.074	1.276
Cargas sociales y fiscales	136	299	558
Pasivo por impuesto diferido	147.113.400	142.123.525	147.183.917
Otros pasivos no financieros	548.810	720.355	749.242
<b>Total del pasivo no corriente</b>	<b>190.580.009</b>	<b>209.535.086</b>	<b>215.591.304</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas a pagar comerciales y otras cuentas por pagar	177.087	625.396	706.161
Deudas y préstamos que devengan interés	13.483.443	2.048.938	758.069
Cargas sociales y fiscales	415.994	400.340	267.647
Otros pasivos no financieros	820.905	1.041.199	440.477
<b>Total del pasivo corriente</b>	<b>14.897.429</b>	<b>4.115.873</b>	<b>2.172.354</b>
<b>Total del pasivo</b>	<b>205.477.438</b>	<b>213.650.959</b>	<b>217.763.658</b>
<b>Total de patrimonio neto y pasivos</b>	<b>570.112.428</b>	<b>575.490.620</b>	<b>593.394.746</b>

Las notas 1 y 2 y el Anexo I son parte integrante de los presentes estados financieros separados. Los estados financieros consolidados a la misma fecha deben leerse juntamente con estos estados.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
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

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

### ESTADOS SEPARADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO

EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2023 Y 2022

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1. y 2.2.2. a los estados financieros consolidados)

	Aporte de los propietarios				Ganancias reservadas			Resultados no asignados	Total
	Capital Social	Ajuste de capital	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva especial de aplicación NIF	Reserva Voluntaria	Otros resultados integrales acumulados		
<b>Al 1° de marzo de 2023</b>	<b>373.340</b>	<b>43.968.606</b>	<b>563.121</b>	<b>9.822.810</b>	<b>9.474.940</b>	<b>423.963.862</b>	<b>(30.390.424)</b>	<b>(95.936.594)</b>	<b>361.839.661</b>
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	-	-	- 23.991.637	<b>23.991.637</b>
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	(21.196.308)	-	<b>(21.196.308)</b>
<b>Total del resultado integral del período, neto de impuestos</b>	-	-	-	-	-	-	<b>(21.196.308)</b>	<b>23.991.637</b>	<b>2.795.329</b>
Desafectación de reservas aprobada por la Asamblea de Accionistas del 29 de junio de 2023	-	-	-	-	-	(95.936.594)	-	- 95.936.594	-
<b>Al 30 de noviembre de 2023</b>	<b>373.340</b>	<b>43.968.606</b>	<b>563.121</b>	<b>9.822.810</b>	<b>9.474.940</b>	<b>328.027.268</b>	<b>(51.586.732)</b>	<b>23.991.637</b>	<b>364.634.990</b>

	Aporte de los propietarios				Ganancias reservadas			Resultados no asignados	Total
	Capital Social	Ajuste de capital	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva especial de aplicación NIF	Reserva Voluntaria	Otros resultados integrales acumulados		
<b>Al 1° de marzo de 2022</b>	<b>373.340</b>	<b>43.968.606</b>	<b>563.121</b>	<b>8.858.397</b>	<b>9.474.940</b>	<b>333.393.995</b>	<b>(19.364.720)</b>	<b>38.175.238</b>	<b>415.442.917</b>
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	-	-	- (29.823.344)	<b>(29.823.344)</b>
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	(9.988.485)	-	<b>(9.988.485)</b>
<b>Total del resultado integral del período, neto de impuestos</b>	-	-	-	-	-	-	<b>(9.988.485)</b>	<b>(29.823.344)</b>	<b>(39.811.829)</b>
Constitución de reservas aprobada por la Asamblea de Accionistas del 27 de junio de 2022	-	-	-	7.979	-	61.173.847	-	- (61.181.826)	-
<b>Al 30 de noviembre de 2022</b>	<b>373.340</b>	<b>43.968.606</b>	<b>563.121</b>	<b>8.866.376</b>	<b>9.474.940</b>	<b>394.567.842</b>	<b>(29.353.205)</b>	<b>(52.829.932)</b>	<b>375.631.088</b>

Las notas 1 y 2 y el Anexo I son parte integrante de los presentes estados financieros separados. Los estados financieros consolidados a la misma fecha deben leerse juntamente con estos estados.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
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

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

### ESTADOS SEPARADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

#### CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO

EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2023 Y 2022

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1. y 2.2.2. a los estados financieros consolidados)

	<b>30.11.2023</b> <b>No auditado</b>	<b>30.11.2022</b> <b>No auditado</b>
<b>Actividades de operación</b>		
Resultado neto del período	2.795.329	(39.811.829)
Diferencia de cambio por conversión de operaciones en el extranjero	21.196.308	9.988.485
Impuesto a las ganancias y a la ganancia mínima presunta	4.989.875	(33.685.919)
Diferencia de cambio neta	35.350.511	54.419.616
<b>Ajustes para conciliar la ganancia neta del período con los flujos netos de efectivo:</b>		
Depreciación de propiedades, planta y equipo	30.198	30.162
Variación de provisiones	25	310
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	(15.515.433)	39.345.095
Intereses perdidos, netos	1.008.783	3.018.727
Resultado por venta de Propiedad, planta y equipo	-	(9.706)
Resultado por venta de Propiedades de Inversión	(902.652)	(5.973.307)
Resultado participaciones permanentes	(1.589.300)	2.553.943
<b>Cambios en los activos y pasivos operativos:</b>		
Aumento de deudores por ventas y alquileres	(193.144)	(30.566.254)
Aumento en activos financieros valuados a valor razonable con cambios en resultados	(4.849.981)	(841.746)
Disminución en otros créditos	676.901	244.397
(Aumento) / Disminución en créditos fiscales	(172.856)	121.453
Disminución / (Aumento) en crédito por impuesto a la ganancia mínima presunta	79.056	(165.990)
(Disminución) / Aumento de cuentas a pagar comerciales y otras cuentas por pagar	(836.839)	3.149
Disminución de deudas y préstamos que devengan interés	(42.831.431)	(40.715.352)
Aumento Cargas sociales y fiscales	15.491	77.123
Disminución Otros pasivos	(391.839)	(417.528)
Disminución Provisiones	(25)	(310)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de operación</b>	<b>(1.141.023)</b>	<b>(42.385.481)</b>
<b>Actividades de inversión</b>		
Participación en sociedades	(1.817.110)	(29.957.832)
Adquisición de propiedades de inversión en construcción	(8.373.869)	(7.302.560)
Adquisición de propiedad planta y equipo	(5.833)	(108.747)
Venta de propiedades de inversión	23.341.004	78.926.329
Venta de propiedades, planta y equipo	-	9.706
Propiedades de inversión (*)	2.954.975	790.533
<b>Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión</b>	<b>16.099.167</b>	<b>42.357.429</b>
<b>Actividades de financiación</b>		
Intereses pagados	(1.311.803)	(3.963.064)
Préstamos cancelados	(12.831.664)	-
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación</b>	<b>(14.143.467)</b>	<b>(3.963.064)</b>
Resultados financieros y por tenencia del efectivo	(765.318)	3.505.002
<b>Aumento / (Disminución neto) de efectivo</b>	<b>49.359</b>	<b>(486.114)</b>
Efectivo al inicio del ejercicio	50.824	529.915
Efectivo al cierre del período	100.183	43.801

(\*) Corresponde al efecto por inflación.

Las notas 1 y 2 y el Anexo I son parte integrante de los presentes estados financieros separados. Los estados financieros consolidados a la misma fecha deben leerse juntamente con estos estados.

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
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

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1. y 2.2.2. a los estados financieros consolidados)

#### 1. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

##### 1.1. Resumen de las políticas contables significativas aplicadas

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

##### 1.2. Bases de presentación

Los presentes estados financieros separados correspondientes al período finalizado el 30 de noviembre de 2023 han sido preparados de acuerdo con las NIIF emitidas por el IASB.

En la preparación de estos estados financieros separados, la Sociedad ha aplicado las bases de presentación, las políticas contables, y los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos descriptos en los estados financieros consolidados adjuntos, correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de noviembre de 2023.

Los presentes estados financieros separados se presentan en miles 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.

#### 2. INVERSIONES EN SOCIEDADES CONTROLADAS

En el mes de mayo de 2017, con el objetivo de expandir los negocios de la Sociedad a Estados Unidos, se constituyó la subsidiaria RAGHSA REAL ESTATE LLC, una sociedad constituida y regida bajo las normas del estado de Delaware. El mercado inmobiliario de Estados Unidos representa una excelente opción para invertir y expandir los negocios y el crecimiento de la Sociedad fuera de la Argentina, particularmente la Ciudad de Nueva York asegura variedad y calidad de clientes, y un marco jurídico y de negocios consolidado. RAGHSA REAL ESTATE LLC fue constituida en el marco de las obligaciones establecidas para las “subsidiarias restringidas” en los Programas y Suplementos de las Obligaciones Negociables Clase 2 y Clase 3 de la Sociedad.

A través de RAGHSA REAL ESTATE LLC, se constituyó una nueva sociedad denominada PROPERTY 46 LLC (100% controlada por esta última), constituida y regida bajo las normas del estado de Delaware. PROPERTY 46 LLC adquirió un inmueble en la Ciudad de Nueva York, por un valor de 10.750.000 dólares estadounidenses (valor correspondiente al porcentaje de tenencia de la Sociedad). La adquisición del inmueble fue realizada a través de una subsidiaria constituida a tal efecto (638W47 LLC) la cual fue constituida de manera conjunta con un tercero (con una participación del 50% cada socio).

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
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

## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

La Sociedad realizó aportes de capital a RAGHSA REAL ESTATE LLC por una suma total de USD 229.785.100, a fin de que la misma continúe expandiendo sus negocios en la Ciudad de Nueva York, Estados Unidos. Dichos aportes fueron realizados con fechas 17 de mayo y 13 de julio 2017; 13 de mayo, 4, 17 y 20 de septiembre de 2019, 29 de mayo de 2020, 24 de noviembre 2021, 1 de febrero de 2022, 24 de agosto, 28 de noviembre de 2022; 4 de mayo y 14 de septiembre de 2023.

Con fecha 19 de noviembre de 2020, A través de RAGHSA REAL ESTATE LLC, se constituyó una nueva sociedad denominada 1 USS Holdings LLC la cual fue constituida de manera conjunta con un tercero, que financia su participación a través de acciones preferidas siendo la participación de RAGHSA REAL ESTATE LLC del 100% sobre los resultados de 1 USS Holdings LLC. La Sociedad fue constituida y regida bajo las normas del estado de Delaware. 1 USS Holdings LLC adquirió un inmueble en la Ciudad de Nueva York, por un valor de 211.375.000 dólares estadounidenses. La adquisición del inmueble fue realizada a través de sus subsidiarias constituidas a tal efecto (1 USS GP LLC y 1 USS LP LLC).

La Sociedad ha constituido aportes irrevocables con las cuales adquirió el 52% de las acciones emitidas por ARGEXON S.A.

La Sociedad ha constituido aportes irrevocables con las cuales adquirió el 99,9% de las acciones emitidas por Le Parc PDE Torre IV S.R.L.

Con fecha 19 de enero de 2023, se ha celebrado la reunión de directorio de la Sociedad donde se aprobó la venta de la totalidad de las cuotas sociales de la subsidiaria LE PARC PDE TORRE IV S.R.L.

La Sociedad ha constituido aportes irrevocables con las cuales adquirió el 100% de las acciones emitidas por ADMINSUR SAU.

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.

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

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
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



## RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

### PARTICIPACIÓN EN SUBSIDIARIA

AL 30 DE NOVIEMBRE, 28 DE FEBRERO DE 2023 Y 30 DE NOVIEMBRE DE 2022

(Cifras expresadas en miles de pesos - Notas 2.2.1. y 2.2.2. a los estados financieros consolidados)

Denominación y características de los valores y entes emisores	30.11.2023							Participación en los resultados de controlada
	Votos	Valor nominal	Cantidad	Valor de costo	Valor de cotización	Cambio vigente (1)	Valor patrimonial proporcional	
<b>INVERSIÓN EN SUBSIDIARIA</b>								
Raghsa Real Estate LLC	1	1	288.287.895	288.287.895	No cotiza	358,00	103.207.066	1.752.612
Argexon S.A.	1	1	9.766.796	9.766.796	No cotiza	358,00	3.496.513	(169.960)
Admnsur SAU	1	1	100.000	100.000	No cotiza	-	5.622	6.648
							<b>106.709.201</b>	<b>1.589.300</b>

Denominación y características de los valores y entes emisores	28.02.2023		30.11.2022	
	Valor patrimonial proporcional	Participación en los resultados de controlada	Valor patrimonial proporcional	Participación en los resultados de controlada
<b>INVERSIÓN EN SUBSIDIARIA</b>				
Raghsa Real Estate LLC	119.400.108	65.366	120.023.038	(251.035)
Argexon S.A.	4.366.045	(2.390.589)	4.350.810	(2.191.988)
Le Parc PDE Torre IV SRLA	-	-	61.977	(110.920)
Admnsur SA	220	-	261	-
	<b>123.766.373</b>	<b>(2.325.223)</b>	<b>124.436.086</b>	<b>(2.553.943)</b>

#### Última información contable disponible

Denominación y características de los valores y entes emisores	Fecha	Capital	Ajuste de capital social	Reserva legal	Resultados no asignados	(Pérdidas) / Ganancias	Patrimonio	% de participación sobre el capital Social
Raghsa Real Estate LLC (2)	30/11/2023	229.785.100	-	-	54.496.692	4.006.103	288.287.895	100%
Argexon S.A. (2)	30/11/2023	19.131.444	-	6.289	375.520	(730.953)	18.782.300	52%
Admnsur SAU (3)	30/11/2023	100	345	-	(225)	5.403	5.623	100%

(1) Tipo de cambio comprador.

(2) US\$: Dólares estadounidenses.

(3) Pesos argentinos

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11-1-2024  
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

## INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

A los señores Accionistas de  
**RAGHSA SOCIEDAD ANONIMA**

1. De acuerdo con lo requerido en el artículo 294 de la Ley de la Ley General de Sociedades y por las Normas de la Comisión Nacional de Valores (“CNV”) y el Reglamento de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, hemos examinado los estados separados y consolidados de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA, que comprenden el estado de situación financiera, los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de nueve meses finalizado el 30 de noviembre de 2023 y las notas que los complementan.

2. La Dirección de la Sociedad es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de la Sociedad de conformidad con el marco de información financiera establecido por la Comisión Nacional de Valores (CNV), que, tal como se indica en la Nota 2.1. a los estados financieros mencionados en el párrafo 1. se basa en las Normas Internacionales de Información Financiera, y en particular para los estados financieros condensados de período intermedio en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) N° 34 “Información Financiera Intermedia”, tal como esas normas fueron emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés) y adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

La Dirección es también responsable del control interno que considere necesario para permitir la preparación de información financiera consolidada de períodos intermedios libre de distorsiones significativas, ya sea debido a errores o irregularidades.

3. Nuestro trabajo sobre los estados financieros adjuntos consistió en verificar la congruencia de la información significativa contenida en dichos estados financieros con la información de las decisiones societarias de las que hemos tomado conocimiento, expuestas en actas de Directorio y Asamblea, así como la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Para realizar nuestra tarea profesional nos hemos basado en los informes sobre revisión limitada de estados financieros condensados de período intermedio de los auditores externos de la Sociedad, Marinozzi - Mazzitelli & Asociados S.R.L, de fecha 11 de enero de 2024, emitidos de acuerdo con la Norma Internacional sobre Encargos de Revisión 2410 emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. No hemos efectuado ningún control de gestión y, por lo tanto, no hemos evaluado los criterios y decisiones empresarias de administración, financiación, comercialización y producción, dado que estas cuestiones son de responsabilidad exclusiva del Directorio. Consideramos que nuestro trabajo y los informes de los auditores externos nos brindan una base razonable para fundamentar nuestros informes.

4. Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros mencionados en el párrafo 1. no estén preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con el marco de información financiera mencionada en el párrafo 2.

5. En ejercicio del control de legalidad que nos compete, hemos aplicado durante el periodo de nueve meses los restantes procedimientos descriptos en el Artículo 294 de la Ley General de Sociedades N° 19.550, que consideramos necesarios de acuerdo con las circunstancias, no teniendo observaciones que formular al respecto

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 11 de enero de 2024.

Por Comisión Fiscalizadora

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

## **INFORME DE REVISION DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PERÍODO INTERMEDIO**

A los Señores Directores de  
**RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA**  
CUIT: 30-62088060-0  
Domicilio legal: Cecilia Grierson 255 piso 9°  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

### **Informe sobre los estados financieros consolidados de períodos intermedios**

#### **1. Identificación de los estados financieros consolidados de período intermedio objeto de la revisión**

Hemos revisado los estados financieros consolidados de período intermedio adjuntos de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA (“la Sociedad”) y sus sociedades controladas detalladas en la nota 2.3 que comprenden: (a) el estado consolidado de situación financiera al 30 de noviembre de 2023, (b) el estado consolidado del resultado integral y los estados consolidados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de nueve meses finalizado en esa fecha, y (c) notas explicativas y anexos.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico terminado el 28 de febrero de 2023 y al período de nueve meses terminado el 30 de noviembre de 2022 son parte integrante de los estados financieros consolidados mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del período intermedio actual.

#### **2. Responsabilidad de la Dirección de la Sociedad en relación con los estados financieros consolidados**

La Dirección de la Sociedad es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de la Sociedad correspondientes al período intermedio mencionado precedentemente de conformidad con el marco de información financiera establecido por la Comisión Nacional de Valores (CNV), que, tal como se indica en la Nota 2.1. a los estados financieros consolidados mencionados en el párrafo 1. se basa en las Normas Internacionales de Información Financiera, y en particular para los estados financieros de período intermedio en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) N° 34 “Información Financiera Intermedia”, tal como esas normas fueron emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés) y adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

La Dirección es también responsable del control interno que considere necesario para permitir la preparación de información financiera consolidada de períodos intermedios libre de distorsiones significativas, ya sea debido a errores o irregularidades.

#### **3. Responsabilidad de los auditores**

Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre los estados financieros consolidados mencionados en el párrafo 1. basada en nuestra revisión, que fue realizada de acuerdo con la Norma Internacional sobre Encargos de Revisión 2410 “Revisión de información financiera de períodos intermedios realizada por el auditor independiente de la entidad”, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (“IAASB” por sus siglas en inglés). Dicha norma requiere que el auditor cumpla con los requisitos éticos pertinentes a la auditoría de los estados financieros anuales de la Sociedad. Una revisión de información financiera de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de las cuestiones contables y financieras, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión es sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomaremos conocimiento de todas las cuestiones significativas que podrían identificarse en una auditoría. Por lo tanto, 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 consolidados mencionados en el párrafo 1. no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con el marco de información financiera mencionado en el párrafo 2.

#### 5. Otras cuestiones

Hemos emitido por separado un informe sobre los estados financieros separados de período intermedio de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA a la misma fecha y por los mismos períodos indicados en el párrafo 1.

#### 6. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) Los estados financieros consolidados mencionados en el párrafo 1., se encuentran pendientes de transcripción al libro de inventarios y balances, sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que dichos estados financieros consolidados no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas pertinentes de la Ley General de Sociedades y de la CNV;
- b) Hemos leído la reseña informativa y la información adicional a las notas de los estados financieros consolidados requerida por el artículo 12°, Capítulo III, Título IV de la normativa de la Comisión Nacional de Valores, sobre las cuales, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular;
- c) Los estados financieros consolidados de período intermedio de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA al 30 de noviembre de 2023 surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las normas legales vigentes;
- d) Al 30 de noviembre de 2023, la deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino, que surge de los registros contables de la Sociedad, asciende a \$ 11.841.876, no siendo exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,  
11 de enero de 2024

**MARINOZZI – MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.**  
(Registro de Asociaciones de Profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 36)

**Ariel E. Goñi – Socio**  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102

## **INFORME DE REVISION DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS DE PERÍODO INTERMEDIO**

A los Señores Directores de  
**RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA**  
CUIT: 30-62088060-0  
Domicilio legal: Cecilia Grierson 255 piso 9° piso  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

### **Informe sobre los estados financieros separados de períodos intermedios**

#### **1. Identificación de los estados financieros separados de periodo intermedio objeto de la revisión**

Hemos revisado los estados financieros separados de período intermedio adjuntos de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA (“la Sociedad”) que comprenden: (a) el estado separado de situación financiera individual al 30 de noviembre de 2023, (b) el estado separado del resultado integral y los estados separados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de nueve meses finalizado en esa fecha, y (c) notas explicativas y anexos.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico terminado el 28 de febrero de 2023 y al período de nueve meses terminado el 30 de noviembre de 2022 son parte integrante de los estados financieros separados mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del período intermedio actual.

#### **2. Responsabilidad de la Dirección de la Sociedad en relación con los estados financieros separados**

La Dirección de la Sociedad es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros separados de la Sociedad correspondiente al periodo intermedio mencionado precedentemente de conformidad con el marco de información financiera establecido por la Comisión Nacional de Valores (CNV), que, tal como se indica en la Nota 2.1. a los estados financieros separados mencionados en el párrafo 1.; se basa en las Normas Internacionales de Información Financiera, y en particular para los estados financieros de período intermedio en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) N° 34 “Información Financiera Intermedia”, tal como esas normas fueron emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés) y adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. La Dirección es también responsable del control interno que considere necesario para permitir la preparación de información financiera de períodos intermedios libre de distorsiones significativas, ya sea debido a errores o irregularidades.

#### **3. Responsabilidad de los auditores**

Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre los estados financieros separados mencionados en el párrafo 1. basada en nuestra revisión, la cual fue realizada de conformidad con la Norma Internacional sobre Encargos de Revisión 2410 “Revisión de información financiera de períodos intermedios realizada por el auditor independiente de la entidad”, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (“IAASB”, por sus siglas en inglés). Dicha norma requiere que el auditor cumpla con los requisitos éticos pertinentes a la auditoría de los estados financieros anuales de la Sociedad. Una revisión de información financiera de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de las cuestiones contables y financieras, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión es sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomaremos conocimiento de todas las cuestiones significativas que podrían identificarse en una auditoría. Por lo tanto, 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 separados mencionados en el párrafo 1. no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con el marco de información financiera mencionado en el párrafo 2.

#### **5. Otras cuestiones**

Hemos emitido por separado un informe sobre los estados financieros consolidados de período intermedio de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA con sus sociedades controladas a la misma fecha y por los mismos períodos indicados en el párrafo 1.

#### **6. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros separados mencionados en el párrafo 1. no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas pertinentes de la Ley General de Sociedades y de la CNV.
- b) Los estados financieros separados mencionados en el párrafo 1., se encuentran pendientes de transcripción al libro de inventarios y balances.
- c) Los estados financieros separados de período intermedio de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA al 30 de noviembre de 2023 surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las normas legales vigentes;
- d) Al 30 de noviembre de 2023, la deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino, que surge de los registros contables de la Sociedad, asciende a \$ 11.841.876, no siendo exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,  
11 de enero de 2024

**MARINOZZI – MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.**  
(Registro de Asociaciones de Profesionales Universitarios  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 36)

**Ariel E. Goñi – Socio**  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102