

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

ÍNDICE

RESEÑA INFORMATIVA

1. **COMENTARIOS SOBRE LAS ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD**
2. **SÍNTESIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PERÍODO INTERMEDIO DE RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADOS EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2023, 2022, 2021, 2020 Y 2019 (CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS)**
3. **DATOS ESTADÍSTICOS**
4. **PERSPECTIVAS FUTURAS**

1. COMENTARIOS SOBRE LAS ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD

I. Emprendimientos de inversión y renta

a) Edificio Plaza San Martín

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

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

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

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

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

b) Torre Madero Office

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

Con fecha 21 de agosto de 2019, se realizó la venta y cesión de derechos de la Sociedad a favor de Industrial and Comercial Bank of China (Argentina) S.A., de diversas unidades funcionales destinadas a oficinas comerciales, cocheras y unidades complementarias destinadas a bauleras, recibiendo la suma total y definitiva en concepto de la operación de compra-venta de USD 82.000.000, equivalentes a la suma de pesos argentinos 4.674.000.000. Adicionalmente, la operación de cesión de derechos asciende a USD 20.000.000 equivalentes en pesos argentinos a 1.140.000.000. Con fecha 2 de septiembre de 2021 se realizó la venta de dos unidades funcionales y sus correspondientes cocheras a Latarg Holding S.R.L., recibiendo la suma de USD 23.032.820, equivalentes en pesos argentinos a 2.231.079.520.

Con fecha 29 de marzo de 2023 se realizó la venta de una unidad funcional y sus correspondientes cocheras a Industria metalúrgica sud americana IMSA Sociedad Anónima Comercial e Industrial., recibiendo la suma de USD 10.062.117, equivalentes en pesos argentinos a 2.158.324.000.

Con fecha 2 de mayo de 2023 se produjo la venta de una unidad funcional y sus correspondientes cocheras a N-Ba S.A.S., recibiendo la suma de USD 5.650.000, equivalentes en pesos argentinos a 1.302.325.000.

Con fecha 15 de junio de 2023 se produjo la venta del entrepiso 2, el piso técnico 2 y veinte espacios guardacocheras a Industrial Metalurgica Sud Americana IMSA Sociedad Anónima Comercial e Industrial recibiendo la suma de USD 245.000 equivalentes en pesos argentinos a 121.385.881.

Con fecha 29 de junio de 2023 se produjo la venta de una unidad funcional y sus correspondientes cocheras a Kuehne + Nagel S.A., recibiendo la suma de USD 5.894.400, equivalentes en pesos argentinos a 2.839.391.424.

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%.

c) Torre 955 Belgrano Office

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

A la fecha de emisión de la presente reseña, el 87% de los pisos de la torre "955 Belgrano Office" se encuentra alquilado.

d) Torre Madero Riverside

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

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

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

e) Torre Centro Empresarial Libertador

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

A la fecha de emisión de la presente reseña, el 91% de los m² rentables de la torre "Centro Empresarial Libertador" se encuentra alquilado.

f) Terreno Campos Salles 1565

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

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

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

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

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

A la fecha de emisión de la presente reseña se acopió aproximadamente el 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 continúan con los trabajos correspondientes de albañilería, la instalación de carpintería metálica exterior e instalaciones complementarias.

2. SÍNTESIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PERIODO INTERMEDIO DE RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADOS EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2023, 2022, 2021, 2020 y 2019:

a) Estructura de resultados por el período de nueve meses finalizados el 30 de noviembre de 2023, 2022, 2021, 2020 y 2019 (en miles de pesos):

	9 meses (1 de marzo al 30 de noviembre) (no auditado)				
	2023	2022	2021	2020	2019
<u>RESULTADO POR OPERACIONES CONTINUAS:</u>					
Ingresos por arrendamientos	13.177.402	14.166.234	18.401.551	14.532.145	12.242.939
Costos de arrendamientos	(1.231.681)	(1.809.846)	(2.732.184)	(650.557)	(306.956)
Resultado neto por arrendamientos	11.945.721	12.356.388	15.669.367	13.881.588	11.935.983
Ingresos por administración de consorcio	238.986	287.240	294.530	233.887	188.671
Costos de administración de consorcio	(98.525)	(95.943)	(102.492)	(66.610)	(62.111)
Resultado neto por administración de consorcio	140.461	191.297	192.038	167.277	126.560
Ingresos por ventas de propiedades	-	1.107.421	13.379.364	16.904.327	-
Costos de venta de propiedades	-	(1.122.489)	(5.233.413)	(14.685.494)	-
Resultado neto por venta de propiedades	-	(15.068)	8.145.951	2.218.833	-
Resultado bruto	12.086.182	12.532.617	24.007.356	16.267.698	12.062.543
Resultado por venta de propiedades de inversión, neto.	902.652	5.977.782	9.162.331	(241.318)	4.205.204
Resultados por revaluación de propiedades de inversión, neto.	15.515.433	(39.345.095)	42.551.527	40.754.749	39.668.991
Costo de venta de propiedades de inversión	(264.233)	(238.416)	(338.971)	-	(222.613)
Resultado neto por las propiedades de inversión	16.153.852	(33.605.729)	51.374.887	40.513.431	43.651.582
Resultado por venta de propiedad, planta y equipo	-	9.706	6.607	4.804	-
Resultado neto generado por venta de propiedad, planta y equipo	-	9.706	6.607	4.804	-
Gastos de administración	(2.957.305)	(4.744.835)	(4.054.661)	(2.281.640)	(1.892.301)
Gastos de comercialización	(319.924)	(910.987)	(869.863)	(587.233)	(1.888.931)
Otros egresos operativos	(371.924)	(129.659)	(112.408)	(239.504)	(256.358)
Resultado operativo	24.590.881	(26.848.887)	70.351.918	53.677.556	51.676.535
Resultados financieros generados por activos	6.354.738	1.191.500	1.604.656	651.103	(5.235.574)
Resultados financieros generados por pasivos	(4.699.032)	(5.100.942)	(6.477.611)	(5.541.454)	(4.951.871)
Diferencia de cambio, neta	(35.525.831)	(58.610.408)	(23.402.025)	(27.119.169)	(34.570.779)
Resultados por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	37.457.819	23.827.464	23.834.014	20.207.669	25.008.840
Resultado antes de impuesto a las ganancias	28.178.575	(65.541.273)	65.910.952	41.875.705	31.927.151
Impuesto a las ganancias	(4.989.875)	33.685.919	(36.900.795)	(26.479.101)	5.289.944
Resultado del período por operaciones continuas	23.188.700	(31.855.354)	29.010.157	15.396.604	37.217.095
Atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante	23.991.637	(29.823.344)	26.642.995	14.831.268	37.320.310
Interés no controlante	(802.937)	(2.032.010)	2.367.162	565.336	(103.215)
<u>OTROS RESULTADOS INTEGRALES:</u>					
Diferencias de cambio por conversión de operaciones en el extranjero	(21.196.308)	(9.988.485)	(13.799.099)	6.536.621	(3.253.416)
Otros resultados integrales netos	(21.196.308)	(9.988.485)	(13.799.099)	6.536.621	(3.253.416)
Total del resultado integral del período, neto de impuestos	1.992.392	(41.843.839)	15.211.058	21.933.225	33.963.679
Atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante	2.795.329	(39.811.829)	12.843.896	21.367.889	34.066.894
Interés no controlante	(802.937)	(2.032.010)	2.367.162	565.336	(103.215)
Resultado por acción:					
Básica y diluida, resultado neto del período atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio	64,26	(79,88)	71,36	39,73	99,96

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)

b) Situación financiera resumida al 30 de noviembre de 2023, 2022, 2021, 2020 y 2019 (en miles de pesos):

	30.11.2023 No auditado	30.11.2022 No auditado	30.11.2021 No auditado	30.11.2020 No auditado	30.11.2019 No auditado
Activo no corriente	540.478.971	582.053.603	651.985.082	626.488.891	341.039.487
Activo corriente	79.996.947	81.472.314	58.621.832	63.254.525	107.282.139
Total del activo	620.475.918	663.525.917	710.606.914	689.743.416	448.321.626
Patrimonio neto	367.862.540	379.647.551	375.080.621	345.999.174	252.681.986
Pasivo no corriente	237.120.009	272.850.377	327.831.065	314.350.796	164.283.963
Pasivo corriente	15.493.369	11.027.989	7.695.228	29.393.446	31.355.677
Total del pasivo	252.613.378	283.878.366	335.526.293	343.744.242	195.639.640
Total del pasivo y patrimonio neto	620.475.918	663.525.917	710.606.914	689.743.416	448.321.626

c) Estructura del flujo de efectivo correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de noviembre de 2023, 2022, 2021, 2020 y 2019 (en miles de pesos):

	30.11.2023 No auditado	30.11.2022 No auditado	30.11.2021 No auditado	30.11.2020 No auditado	30.11.2019 No auditado
• Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades operativas	(61.677.818)	(122.896.173)	(41.548.600)	96.194.149	5.120.465
• Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de inversión	80.196.113	126.171.807	55.449.520	(131.546.631)	71.392.691
• Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	(14.629.282)	(3.963.064)	(7.692.575)	(6.241.619)	(5.144.130)
• Interés no controlante	(4.030.487)	(6.048.473)	(2.917.474)	93.646	19.491
• Resultados financieros y por tenencia del efectivo	(765.305)	3.340.715	277.490	(2.714.674)	(194.136)
• (Disminución) / Aumento neto del efectivo	(906.779)	(3.395.188)	3.568.361	(44.215.129)	71.194.381

d) Índices patrimoniales y de resultados correspondiente al período de nueve meses finalizados el 30 de noviembre de 2023, 2022, 2021, 2020 y 2019:

	30.11.2023 No auditado	30.11.2022 No auditado	30.11.2021 No auditado	30.11.2020 No auditado	30.11.2019 No auditado
• Liquidez (Activo corriente / Pasivo corriente)	5,16	7,39	7,62	2,15	3,42
• Solvencia (Patrimonio neto / Pasivo total)	1,46	1,34	1,12	1,01	1,29
• Inmovilización del capital (Activo no corriente / Activo total)	0,87	0,88	0,92	0,91	0,76
• Rentabilidad ordinaria (Resultado neto del período (no incluye Otros resultados integrales) / Patrimonio neto promedio)	0,06	0,02	0,06	0,07	0,21

3. DATOS ESTADÍSTICOS

Arrendamientos - Porcentajes de ocupación:

	30.11.2023	30.11.2022	30.11.2021	30.11.2020	30.11.2019
Edificio Plaza San Martín	-	-	68%	68%	93%
Torre Madero Office	100%	35%	35%	75%	75%
Torre 955 Belgrano Office	87%	93%	93%	97%	100%
Torre Madero Riverside	-	-	79%	91%	100%
Centro Empresarial Libertador	91%	96%	94%	70%	-

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)

4. PERSPECTIVAS FUTURAS

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

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

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

EL DIRECTORIO

EDGARDO KHAFIF
Presidente