

RAGHSA

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Estados financieros consolidados por el ejercicio finalizado el 29 de febrero de 2024, juntamente con el Informe de los Auditores Independientes y el Informe de la Comisión Fiscalizadora

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

NÓMINA DEL DIRECTORIO

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

NÓMINA DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

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

Memoria de los Estados Financieros Consolidados de RAGHSA Sociedad Anónima por los ejercicios finalizados el 29 de febrero de 2024, 28 de febrero de 2023 y 2022.

ÍNDICE

1. **COMENTARIOS SOBRE LAS ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD**
2. **SÍNTESIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 29 DE FEBRERO DE 2024, 28 DE FEBRERO 2023 Y 2022 (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) Torre Madero Office

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

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

Con fecha 2 de septiembre de 2021 se realizó la venta de dos unidades funcionales y sus correspondientes cocheras a Latarg Holding S.R.L., recibiendo la suma de USD 23.032.820, equivalentes en pesos argentinos a 2.231.079.520.

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

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

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%.

b) 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.

c) 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.

d) Terreno Campos Salles 1565

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

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

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

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

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

A la fecha de emisión de la presente reseña se acopió aproximadamente el 99% de hormigón y se ha consumido aproximadamente el 99% de acero del total estimado de la obra, habiéndose contratado alrededor del 97% del total de obra y pagado el 90% del mismo. Asimismo, se finalizó la excavación y se está ejecutando la estructura resistente de hormigón armado y se continúan con los trabajos correspondientes de albañilería e instalaciones complementarias.

e) Terreno Av. Del Libertador 7172

En marzo de 2024 la Sociedad adquirió un inmueble con una superficie de 2.801 m2, ubicado en Av del Libertador 7172 y Manuela Pedraza de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por la cantidad de dólares treinta y tres millones quinientos mil (USD 33.500.000), con el objeto de desarrollar oportunamente edificios corporativos AAA de hasta aproximadamente 50.000 m2 de construcción

2. SÍNTESIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 29 DE FEBRERO DE 2024, 28 DE FEBRERO DE 2023 Y 2022:

a) Estructura de resultados por los ejercicios finalizados el 29 de febrero de 2024 y 28 de febrero de 2023 y 2022 (en miles de pesos):

	<u>29.02.2024</u>	<u>28.02.2023</u>	<u>28.02.2022</u>
<u>RESULTADO POR OPERACIONES CONTINUAS:</u>			
Ingresos por arrendamientos	31.824.723	31.725.180	39.777.202
Costos de arrendamientos	(1.079.877)	(3.978.544)	(5.776.045)
Resultado neto por arrendamientos	30.744.846	27.746.636	34.001.157
Ingresos por administración de consorcio	557.500	611.118	686.225
Costos de administración de consorcio	(169.232)	(214.697)	(235.364)
Resultado neto por administración de consorcio	388.268	396.421	450.861
Resultado por ventas de propiedades	323.591	(4.237.796)	22.846.309
Costos de venta de propiedades	-	(3.243.680)	(8.543.204)
Resultado neto por venta de propiedades	323.591	(7.481.476)	14.303.105
Ganancia bruta	31.456.705	20.661.581	48.755.123
Ingresos por venta de propiedades de inversión, neto.	614.507	4.771.127	161.424.428
Resultados por revaluación de propiedades de inversión, neto.	(145.279.745)	(98.067.042)	13.649.427
Costos de venta de propiedades	(452.806)	(408.566)	(872.534)
Resultado neto generado por las propiedades de inversión	(145.118.044)	(93.704.481)	174.201.321
Ingreso por venta de propiedad, planta y equipo	-	16.633	11.321
Resultado neto generado por venta de propiedad, planta y equipo	-	16.633	11.321
Gastos de administración	(7.148.359)	(10.226.520)	(9.200.517)
Gastos de comercialización	(1.036.683)	(1.127.609)	(1.569.752)
Otros egresos operativos	(370.395)	(375.176)	(236.957)
Resultado operativo	(122.216.776)	(84.755.572)	211.960.539
Resultados financieros generados por activos	20.149.268	3.676.681	2.692.651
Resultados financieros generados por pasivos	(11.848.786)	(11.444.569)	(14.094.679)
Diferencia de cambio, neta	(156.771.027)	(107.610.952)	(53.682.151)
Resultados por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	109.121.574	57.314.407	55.232.499
Resultado antes de impuesto a las ganancias	(161.565.747)	(142.820.005)	202.108.859
Impuesto a las ganancias	66.057.097	66.398.193	(65.482.511)
Resultado del ejercicio por operaciones continuas	(95.508.650)	(76.421.812)	136.626.348
Atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	(96.252.065)	(72.963.657)	131.260.862
Interés no controlante	743.415	(3.458.155)	5.365.486
<u>OTROS RESULTADOS INTEGRALES:</u>			
Diferencias de cambio por conversión de operaciones en el extranjero	24.772.849	(18.894.363)	(31.027.179)
Otros resultados integrales netos	24.772.849	(18.894.363)	(31.027.179)
Total del resultado integral del ejercicio, neto de impuestos	(70.735.801)	(95.316.175)	105.599.169
Atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	(71.479.216)	(91.858.020)	100.233.683
Interés no controlante	743.415	(3.458.155)	5.365.486
Ganancia por acción			
Básica y diluida, ganancia neta del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio	(257,81)	(195,43)	351,59

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 la Sociedad al 29 de febrero de 2024, 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 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.
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.y Anexo I a los estados financieros separados.
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.

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 no es aplicable a la Sociedad.

III. Valores corrientes:

8. Fuentes de los datos empleados para calcular los valores corrientes utilizados para valuar propiedades de inversión. Esta información consta en notas 11. a 12. inclusive a los estados financieros consolidados.

Propiedad, planta y equipo:

9. En el caso de existir propiedad, planta y equipo 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, propiedad, planta y equipo 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.

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

Proyecto de oficinas - "Centro Empresarial Libertador"

Cía. Aseguradora	Suma Asegurada	Concepto (riesgo cubierto)
Seguros Sura S.A.		Seguros Sura S.A.

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,
9 de mayo de 2024

EL DIRECTORIO

EDGARDO KHAFIF
Presidente

Informe sobre el grado de cumplimiento del Código de Gobierno Societario - Anexo IV de la Sección I del Capítulo I del Título IV de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.).

El presente reporte sobre el Código de Gobierno Societario se emite con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por la Resolución General de la Comisión Nacional de Valores N° 797/2019 (la "Resolución"). RAGHSA SOCIEDAD ANONIMA suscribe la importancia que tiene para las empresas disponer de un sistema de gobierno corporativo que oriente la estructura y funcionamiento de sus órganos en interés de la Compañía y sus accionistas. Los pilares del sistema de gobierno corporativo de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA son la transparencia, la participación de sus accionistas, el adecuado funcionamiento del Directorio y la independencia del auditor externo. Este instrumento, junto con el estatuto, el Código de Ética y las políticas de pioneras de RSE demuestran la apuesta decidida que hace la Sociedad por el buen gobierno corporativo, la transparencia y la responsabilidad social.

A) LA FUNCIÓN DEL DIRECTORIO

Principios

- I. La compañía debe ser liderada por un Directorio profesional y capacitado que será el encargado de sentar las bases necesarias para asegurar el éxito sostenible de la compañía. El Directorio es el guardián de la compañía y de los derechos de todos sus Accionistas.*
- II. El Directorio deberá ser el encargado de determinar y promover la cultura y valores corporativos. En su actuación, el Directorio deberá garantizar la observancia de los más altos estándares de ética e integridad en función del mejor interés de la compañía.*
- III. El Directorio deberá ser el encargado de asegurar una estrategia inspirada en la visión y misión de la compañía, que se encuentre alineada a los valores y la cultura de la misma. El Directorio deberá involucrarse constructivamente con la gerencia para asegurar el correcto desarrollo, ejecución, monitoreo y modificación de la estrategia de la compañía.*
- IV. El Directorio ejercerá control y supervisión permanente de la gestión de la compañía, asegurando que la gerencia tome acciones dirigidas a la implementación de la estrategia y al plan de negocios aprobado por el directorio.*
- V. El Directorio deberá contar con mecanismos y políticas necesarias para ejercer su función y la de cada uno de sus miembros de forma eficiente y efectiva.*

1. El Directorio genera una cultura ética de trabajo y establece la visión, misión y valores de la compañía.

Cumplimiento Total

La Sociedad, en sus más de cincuenta años de existencia, se ha caracterizado por la defensa de valores sólidos que funcionan como principios rectores de su comportamiento y guía de su accionar individual y colectivo. En Raghsa, a lo largo de los años se ha hecho culto y formado una cultura empresarial teniendo como pilares valores tales como el respeto, la responsabilidad, la transparencia, la proactividad, la innovación y la búsqueda de la excelencia. Es así que estos valores fueron consolidados en el Código de Ética.

El Directorio de la Sociedad define el plan de negocios, objetivos de gestión y presupuestos de cada año. El Directorio encomienda al equipo gerencial el desarrollo de los mismos. El Directorio se reúne mensualmente a fin de considerar la marcha de los negocios y presupuesto y controlar la implementación de las estrategias y políticas asumidas en pos del cumplimiento de los objetivos fijados.

2. El Directorio fija la estrategia general de la compañía y aprueba el plan estratégico que desarrolla la gerencia. Al hacerlo, el Directorio tiene en consideración factores ambientales, sociales y de gobierno societario. El Directorio supervisa su implementación mediante la utilización de indicadores clave de desempeño y teniendo en consideración el mejor interés de la compañía y todos sus accionistas.

Cumplimiento Total

El Directorio de la Sociedad verifica en forma periódica la evolución de los planes y la estrategia a través de los reportes elaborados por las distintas gerencias.

Asimismo, con la aprobación de los estados contables de la Sociedad se somete a consideración del Directorio un informe respecto a la marcha de los negocios.

El seguimiento de los objetivos de desempeño de los gerentes de primera línea es revisado por el Directorio periódicamente. Tal evaluación comprende, entre otros, la evolución de las utilidades generadas sobre la base a las utilidades estimadas, situación financiera de la compañía, cumplimiento de objetivos por sector, vacancia en los inmuebles destinados a oficinas de la compañía, etc.

La Sociedad asume un sólido compromiso con la comunidad, sus clientes y el medio ambiente. El Directorio vela por el cumplimiento de políticas de responsabilidad social empresarial de la Sociedad, cuyos principales lineamientos de la misma se destacan:

(a) la actuación corporativa, la cual procura asegurar que el gobierno corporativo se comprometa con la ética y transparencia en la relación con los públicos de interés; (b) el desarrollo e inversión sostenible, por la cual se procura conducir los negocios y actividades con responsabilidad social; y (c) el cuidado y promoción del cuidado del medio ambiente, en donde la Compañía se destaca por ser pionera en Argentina en haber obtenido para sus edificios la certificación internacional LEED (Leadership in Energy & Environmental Design), máxima certificación de edificios sostenibles, desarrollado por el Consejo de la Construcción Verde de Estados Unidos (US Green Building Council), y asegurarse que todos los servicios que se brinden en sus edificios sean lo más amigables con el medioambiente posible. Asimismo, la Sociedad emite un newsletter de RSE con consejos e información vinculada al cuidado del medioambiente en los lugares de trabajo y hogares.

3. El Directorio supervisa a la gerencia y asegura que ésta desarrolle, implemente y mantenga un sistema adecuado de control interno con líneas de reporte claras.

Cumplimiento Total

El Directorio funciona principalmente como un órgano de administración, supervisión y control, y ha delegado parte de la gestión ordinaria de los negocios de la Sociedad a favor de ciertos gerentes designados en los términos del artículo 270 de la LSC, estableciendo las responsabilidades y roles conforme el cargo para el cual han sido designados. Dichos gerentes tienen dependencia directa del Directorio y responden ante la Sociedad y los terceros por el desempeño de su cargo.

4. El Directorio diseña las estructuras y prácticas de gobierno societario, designa al responsable de su implementación, monitorea la efectividad de las mismas y sugiere cambios en caso de ser necesarios.

Cumplimiento Total

En cumplimiento de las Normas de la CNV, el Directorio ha implementado y aprueba el Código de Gobierno Societario. Asimismo, como parte del compromiso con los estándares más altos de integridad y ética de negocios, el Directorio de la Sociedad ha dictado un Código de Ética que fija los principios éticos y guías acerca del comportamiento individual y empresario aceptado junto con otras políticas dirigidas a la prevención de la corrupción y el lavado de activos, las cuales se ajustan a lo dispuesto por la Ley 27.401 y a la Ley de Prácticas Corruptas en el Extranjero de los Estados Unidos ("FCPA"). El programa encuentra su base en el Código de Conducta y Ética, el cual proporciona los elementos clave que guían a los directores y empleados en su accionar frente a problemas reales o potenciales de ética o cumplimiento. El programa incluye, entre otros, capacitaciones periódicas para todos los empleados y miembros del Directorio, canales de denuncia anónima abiertos a terceros, protección de denunciantes e investigación de denuncias, política anti-corrupción, evaluación de integridad de terceros, políticas de confidencialidad, política de conozca a su cliente, y política de sanciones.

5. Los miembros del Directorio tienen suficiente tiempo para ejercer sus funciones de forma profesional y eficiente. El Directorio y sus comités tienen reglas claras y formalizadas para su funcionamiento y organización, las cuales son divulgadas a través de la página web de la compañía.

Cumplimiento Total

Los miembros del Directorio aceptan sus mandatos en función de su disponibilidad de tiempo y compromiso para ejercer sus funciones de manera responsable y eficiente en beneficio de la Sociedad. El Directorio tiene reglas claras para su funcionamiento y organización.

B) LA PRESIDENCIA EN EL DIRECTORIO Y LA SECRETARÍA CORPORATIVA

Principios

- | |
|---|
| <p>VI. El Presidente del Directorio es el encargado de velar por el cumplimiento efectivo de las funciones del Directorio y de liderar a sus miembros. Deberá generar una dinámica positiva de trabajo y promover la participación constructiva de sus miembros, así como garantizar que los miembros cuenten con los elementos e información necesaria para la toma de decisiones. Ello también aplica a los Presidentes de cada comité del Directorio en cuanto a la labor que les corresponde.</p> <p>VII. El Presidente del Directorio deberá liderar procesos y establecer estructuras buscando el compromiso, objetividad y competencia de los miembros del Directorio, así como el mejor funcionamiento del órgano en su conjunto y su evolución conforme a las necesidades de la compañía.</p> <p>VIII. El Presidente del Directorio deberá velar por que el Directorio en su totalidad esté involucrado y sea responsable por la sucesión del gerente general.</p> |
|---|

6. El Presidente del Directorio es responsable de la buena organización de las reuniones del Directorio, prepara el orden del día asegurando la colaboración de los demás miembros y asegura que estos reciban los materiales necesarios con tiempo suficiente para participar de manera eficiente e informada en las reuniones. Los Presidentes de los comités tienen las mismas responsabilidades para sus reuniones.

Cumplimiento Total

La Sociedad garantiza la disponibilidad de información relevante para la toma de decisiones del Órgano de Administración. Las reuniones del Directorio son realizadas asiduamente y para aquellas en las que se deben tomar decisiones, se envía la documentación a analizar con anticipación para decidir acerca de los puntos a tratar. La responsabilidad sobre la realización de las convocatorias del Directorio, así como la disponibilidad de la información relativa a las mismas, es responsabilidad del Presidente de la Sociedad que se encuentra a disposición cotidiana de los miembros del Directorio para que éstos puedan realizar las consultas que estimen pertinentes sobre los temas a tratarse en las reuniones de Directorio, dándose intervención a las demás gerencias de primera línea según los temas a tratar.

7. El Presidente del Directorio vela por el correcto funcionamiento interno del Directorio mediante la implementación de procesos formales de evaluación anual.

Cumplimiento Total

El Directorio expone los resultados de su gestión conjunta anualmente en la Memoria, la cual es analizada y aprobada por la Asamblea de Accionistas en oportunidad de tratar y resolver los asuntos contemplados en los incisos 1º y 2º del artículo 234 de la LGC, sin perjuicio de que el Presidente se encarga de que haya un análisis continuo e individuales de cada uno de los miembros del Directorio.

8. El Presidente genera un espacio de trabajo positivo y constructivo para todos los miembros del Directorio y asegura que reciban capacitación continua para mantenerse actualizados y poder cumplir correctamente sus funciones.

Cumplimiento Total

La Sociedad implementa planes de capacitación y actualización para todos sus ejecutivos gerenciales. Asimismo, los Directores se mantienen actualizados de temas vinculados a la política, economía, regulaciones y toda otra materia de relevancia, temas que son tratados en las reuniones de marcha de la Sociedad. En la evaluación de desempeño anual también se proponen y determinan cursos a realizar.

9. La Secretaría Corporativa apoya al Presidente del Directorio en la administración efectiva del Directorio y colabora en la comunicación entre accionistas, Directorio y gerencia.

Cumplimiento Total

La función de la Secretaría Corporativa es llevada a cabo por el departamento de Asuntos Legales, el cual a través de sus miembros actúa en su competencia como apoyo al Presidente del Directorio, tanto en la administración efectiva del órgano como en la comunicación entre accionistas, Directorio y gerencia.

10. El Presidente del Directorio asegura la participación de todos sus miembros en el desarrollo y aprobación de un plan de sucesión para el gerente general de la compañía.

Cumplimiento Total

La supervisión de los planes de sucesión de los niveles gerenciales de primera línea se encuentra a cargo del Directorio en su totalidad. Los cuadros de reemplazo de los niveles gerenciales se identifican a través de una evaluación interna enfocada a medir el potencial individual y las necesidades de la Sociedad. Fruto de este trabajo de evaluación y formación durante años, la Sociedad ha designado este año un nuevo Gerente General.

C) COMPOSICIÓN, NOMINACIÓN Y SUCESIÓN DEL DIRECTORIO

Principios

IX. El Directorio deberá contar con niveles adecuados de independencia y diversidad que le permitan tomar decisiones en pos del mejor interés de la compañía, evitando el pensamiento de grupo y la toma de decisiones por individuos o grupos dominantes dentro del Directorio.

X. El Directorio deberá asegurar que la compañía cuenta con procedimientos formales para la propuesta y nominación de candidatos para ocupar cargos en el Directorio en el marco de un plan de sucesión.

11. El Directorio tiene al menos dos miembros que poseen el carácter de independientes de acuerdo con los criterios vigentes establecidos por la Comisión Nacional de Valores.

Cumplimiento Total

La Sociedad no hace oferta pública de acciones sino solo de obligaciones Negociables, por lo tanto, según normativa vigente esta recomendación no es aplicable. Sin perjuicio de ello, se está en continuo análisis de potenciales Directores independientes, y todos los miembros del Directorio son designados por la Asamblea de Accionistas, y sus antecedentes son informados a los accionistas en la Asamblea y a la CNV mediante la presentación de las declaraciones juradas requeridas.

La independencia de los miembros del Directorio no fue cuestionada durante el transcurso del año y no se han producido abstenciones por conflictos de interés.

12. La compañía cuenta con un Comité de Nominaciones que está compuesto por al menos tres (3) miembros y es presidido por un director independiente. De presidir el Comité de Nominaciones, el Presidente del Directorio se abstendrá de participar frente al tratamiento de la designación de su propio sucesor.

Cumplimiento Total

Los accionistas de la Sociedad ante cada vencimiento de mandato, o cuando lo consideran pertinente, eligen a los miembros del Directorio conforme el Estatuto. El Directorio selecciona el nivel gerencial de primera línea. El Directorio de la Sociedad, considerando la cantidad de personal de la Sociedad y la continua interacción entre todos los Directores con Gerentes y el restante personal de la Sociedad, no considera necesario implementar un Comité de Nominaciones dentro de la Organización.

13. El Directorio, a través del Comité de Nominaciones, desarrolla un plan de sucesión para sus miembros que guía el proceso de preselección de candidatos para ocupar vacantes y tiene en consideración las recomendaciones no vinculantes realizadas por sus miembros, el Gerente General y los Accionistas.

Cumplimiento Total

La Sociedad no cuenta con un Comité de Nominaciones y no considera necesaria su implementación debido a que las funciones a cargo de éste, con el alcance establecido en la normativa vigente, son desarrolladas efectivamente por el Directorio, con el soporte de las gerencias de primera línea.

D) REMUNERACIÓN

Principios

<p>XI. <i>El Directorio deberá generar incentivos a través de la remuneración para alinear a la gerencia - liderada por el gerente general- y al mismo Directorio con los intereses de largo plazo de la compañía de manera tal que todos los directores cumplan con sus obligaciones respecto a todos sus accionistas de forma equitativa.</i></p>

14. La compañía cuenta con un Comité de Remuneraciones que está compuesto por al menos tres (3) miembros. Los miembros son en su totalidad independientes o no ejecutivos.

Cumplimiento Total

El Directorio en pleno se involucra en orientar, asesorar y colaborar con los nuevos miembros electos. La Sociedad no cuenta con un comité de remuneraciones por no estar obligada a ello, ni considerarlo necesario en virtud de la cantidad de empleados. Las remuneraciones de todos los empleados se determinan de acuerdo con sus desempeños y considerando encuestas de remuneraciones realizadas por empresas de primera línea, que garantizan que la Sociedad se mantiene en niveles competitivos y alineados con su envergadura.

15. El Directorio, a través del Comité de Remuneraciones, establece una política de remuneración para el gerente general y miembros del Directorio.

Cumplimiento Total

La remuneración del Directorio es fijada por la Asamblea de Accionistas de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, y el Directorio aporta informes comparativos con empresas de primera línea para análisis del Directorio.

E) AMBIENTE DE CONTROL

Principios

- XII. *El Directorio debe asegurar la existencia de un ambiente de control, compuesto por controles internos desarrollados por la gerencia, la auditoría interna, la gestión de riesgos, el cumplimiento regulatorio y la auditoría externa, que establezca las líneas de defensa necesarias para asegurar la integridad en las operaciones de la compañía y de sus reportes financieros.*
- XIII. *El Directorio deberá asegurar la existencia de un sistema de gestión integral de riesgos que permita a la gerencia y al Directorio dirigir eficientemente a la compañía hacia sus objetivos estratégicos.*
- XIV. *El Directorio deberá asegurar la existencia de una persona o departamento (según el tamaño y complejidad del negocio, la naturaleza de sus operaciones y los riesgos a los cuales se enfrenta) encargado de la auditoría interna de la compañía. Esta auditoría, para evaluar y auditar los controles internos, los procesos de gobierno societario y la gestión de riesgo de la compañía, debe ser independiente y objetiva y tener sus líneas de reporte claramente establecidas.*
- XV. *El Comité de Auditoría del Directorio estará compuesto por miembros calificados y experimentados, y deberá cumplir con sus funciones de forma transparente e independiente.*
- XVI. *El Directorio deberá establecer procedimientos adecuados para velar por la actuación independiente y efectiva de los Auditores Externos.*

16. El Directorio determina el apetito de riesgo de la compañía y además supervisa y garantiza la existencia de un sistema integral de gestión de riesgos que identifique, evalúe, decida el curso de acción y monitoree los riesgos a los que se enfrenta la compañía, incluyendo -entre otros- los riesgos medioambientales, sociales y aquellos inherentes al negocio en el corto y largo plazo.

Cumplimiento Total

La Sociedad cuenta con políticas de control y gestión de riesgos, las que son actualizadas en forma permanente. El Directorio realiza auditorías de los procesos que considera críticos en la Sociedad en las áreas de administración, operativas, presupuestos, y de negocios inmobiliarios. Asimismo, cuenta con políticas para el control del cumplimiento de las normas legales e internas por parte de todos los empleados de la Sociedad, como así también lleva a cabo la tarea de detectar riesgos del negocio. Dichas tareas son realizadas por el Directorio conjuntamente con distintos departamentos de la Sociedad para la creación y optimización de controles y procedimientos.

La gestión de riesgos, de control interno y de prevención de fraudes de la Sociedad es llevada a cabo por cada gerencia y de acuerdo al área de su responsabilidad. Esta modalidad se sustenta en una eficiente distribución de funciones y responsabilidades, con la intervención del Directorio

17. El Directorio monitorea y revisa la efectividad de la auditoría interna independiente y garantiza los recursos para la implementación de un plan anual de auditoría en base a riesgos y una línea de reporte directa al Comité de Auditoría.

Cumplimiento Total

Los miembros del Órgano de Administración y gerentes de primera línea, entre las principales funciones, realizan la evaluación de los impactos en las operaciones de los riesgos empresariales.

18. El auditor interno o los miembros del departamento de auditoría interna son independientes y altamente capacitados.

Cumplimiento Total

El área de Auditoría Interna reporta al Directorio, el cual, periódicamente evalúa los resultados de su desempeño y grado de independencia de sus miembros integrantes. Asimismo, existe la Comisión Fiscalizadora, independiente, que también hace llegar sus informes al Directorio.

19. El Directorio tiene un Comité de Auditoría que actúa en base a un reglamento. El comité está compuesto en su mayoría y presidido por directores independientes y no incluye al gerente general. La mayoría de sus miembros tiene experiencia profesional en áreas financieras y contables.

Cumplimiento Total

La Sociedad no se encuentra obligada a conformar un Comité de Auditoría de acuerdo con la normativa vigente. Sin perjuicio de ello y conforme a lo señalado, existe la Comisión Fiscalizadora, independiente, y el área de Auditoría Interna que reporta al Directorio, el cual, periódicamente evalúa los resultados de su desempeño y grado de independencia de sus miembros integrantes.

20. El Directorio, con opinión del Comité de Auditoría, aprueba una política de selección y monitoreo de auditores externos en la que se determinan los indicadores que se deben considerar al realizar la recomendación a la asamblea de Accionistas sobre la conservación o sustitución del auditor externo.

Cumplimiento Total

Los auditores externos son designados por los accionistas en la Asamblea Anual, previo informe del Directorio y de la Comisión Fiscalizadora.

F) ÉTICA, INTEGRIDAD Y CUMPLIMIENTO

Principios

XVII. *El Directorio debe diseñar y establecer estructuras y prácticas apropiadas para promover una cultura de ética, integridad y cumplimiento de normas que prevenga, detecte y aborde faltas corporativas o personales serias.*

XVIII. *El Directorio asegurará el establecimiento de mecanismos formales para prevenir y en su defecto lidiar con los conflictos de interés que puedan surgir en la administración y dirección de la compañía. Deberá contar con procedimientos formales que busquen asegurar que las transacciones entre partes relacionadas se realicen en miras del mejor interés de la compañía y el tratamiento equitativo de todos sus accionistas.*

21. El Directorio aprueba un Código de Ética y Conducta que refleja los valores y principios éticos y de integridad, así como también la cultura de la compañía. El Código de Ética y Conducta es comunicado y aplicable a todos los directores, gerentes y empleados de la compañía.

Cumplimiento Total

La Sociedad cuenta con un código de ética que fija los principios éticos y guías acerca del comportamiento individual y empresario aceptado. Se fomenta su aplicación frente a clientes y proveedores.

22. El Directorio establece y revisa periódicamente, en base a los riesgos, dimensión y capacidad económica un Programa de Ética e Integridad. El plan es apoyado visible e inequívocamente por la gerencia quien designa un responsable interno para que desarrolle, coordine, supervise y evalúe periódicamente el programa en cuanto a su eficacia. El programa dispone: (i) capacitaciones periódicas a directores, administradores y empleados sobre temas de ética, integridad y cumplimiento; (ii) canales internos de denuncia de irregularidades, abiertos a terceros y adecuadamente difundidos; (iii) una política de protección de denunciantes contra represalias; y un sistema de investigación interna que respete los derechos de los investigados e imponga sanciones efectivas a las violaciones del Código de Ética y Conducta; (iv) políticas de integridad en procedimientos licitatorios; (v) mecanismos para análisis periódico de riesgos, monitoreo y evaluación del Programa; y (vi) procedimientos que comprueben la integridad y trayectoria de terceros o socios de negocios (incluyendo la debida diligencia para la verificación de irregularidades, de hechos ilícitos o de la existencia de vulnerabilidades durante los procesos de transformación societaria y adquisiciones), incluyendo proveedores, distribuidores, prestadores de servicios, agentes e intermediarios.

Cumplimiento Total

El Código de Ética de la Sociedad, establece lineamientos y mecanismos para prevenir el uso indebido de información privilegiada y/o confidencial, y asegurarse de que esa información nunca se use para obtener un rédito personal de empleados de la Sociedad (ni sus familiares y allegados), ni se procure la información a un tercero.

Asimismo, la Sociedad cumple en tiempo y forma con la normativa aplicable en todo lo pertinente al tratamiento y divulgación de hechos relevantes. Sin perjuicio de lo expuesto precedentemente, cabe agregar que a la Sociedad le resulta de aplicación el artículo 117 de la Ley N° 26.831 que, en adición a lo dispuesto por el Código Penal, regula el uso indebido de información privilegiada.

El código de ética e integridad que defiende los valores de la compañía, dispone: (i) capacitaciones periódicas a directores, administradores y empleados sobre temas de ética, integridad y cumplimiento; (ii) canales internos de denuncia de irregularidades, abiertos a terceros y adecuadamente difundidos; (iii) una política de protección de denunciantes contra represalias; y un sistema de investigación interna que respete los derechos de los investigados e imponga sanciones efectivas a las violaciones del Código de Ética y Conducta; (iv) políticas de integridad en procedimientos licitatorios; (v) mecanismos para análisis periódico de riesgos, monitoreo y evaluación del Programa; y (vi) procedimientos que due diligence que comprueben la integridad y trayectoria de terceros o socios de negocios (incluyendo la debida diligencia para la verificación de irregularidades, de hechos ilícitos o de la existencia de vulnerabilidades durante los procesos de transformación societaria y adquisiciones), incluyendo proveedores, distribuidores, prestadores de servicios, agentes e intermediarios.

23. El Directorio asegura la existencia de mecanismos formales para prevenir y tratar conflictos de interés. En el caso de transacciones entre partes relacionadas, el Directorio aprueba una política que establece el rol de cada órgano societario y define cómo se identifican, administran y divulgan aquellas transacciones perjudiciales a la compañía o sólo a ciertos inversores.

Cumplimiento Total

Sobre el punto particular, el Código de Ética establece que en caso de conflicto de intereses el personal debe priorizar los intereses de la Sociedad sobre cualquier situación o circunstancia que pudiera derivar en un beneficio personal o de sus familiares, ya sea este potencial o concreto, y establece un mecanismo de notificación e intervención del Directorio ante casos concretos.

No obstante, en el caso de tener algún conflicto de interés los directores deben denunciarlo conforme a lo dispuesto en los artículos 272 y 273 de la LGS. La Sociedad tiene una extensa y reconocida trayectoria y nunca se ha verificado un conflicto de intereses.

G) PARTICIPACIÓN DE LOS ACCIONISTAS Y PARTES INTERESADAS

Principios

XIX. *La compañía deberá tratar a todos los Accionistas de forma equitativa. Deberá garantizar el acceso igualitario a la información no confidencial y relevante para la toma de decisiones assemblearias de la compañía.*

XX. *La compañía deberá promover la participación activa y con información adecuada de todos los Accionistas en especial en la conformación del Directorio.*

XXI. *La compañía deberá contar con una Política de Distribución de Dividendos transparente que se encuentre alineada a la estrategia.*

XXII. *La compañía deberá tener en cuenta los intereses de sus partes interesadas.*

24. El sitio web de la compañía divulga información financiera y no financiera, proporcionando acceso oportuno e igual a todos los Inversores. El sitio web cuenta con un área especializada para la atención de consultas por los Inversores.

Cumplimiento Total

La Sociedad mantiene comunicación permanente con sus accionistas. Además, la Sociedad publica en su sitio web información general y actualizada de la Sociedad y a través de la cual se pueden canalizar consultas. Asimismo, la Sociedad pública toda la información requerida por las normas aplicables y mantiene un sitio web con información general y actualizada, y a través del cual se pueden canalizar consultas.

25. El Directorio debe asegurar que exista un procedimiento de identificación y clasificación de sus partes interesadas y un canal de comunicación para las mismas.

Cumplimiento Total

Las diferentes áreas de la Sociedad cuentan con estrategias individuales de comunicación con los distintos stakeholders a los fines de identificarlos conforme los distintos asuntos de interés del negocio. A partir de estas relaciones, el Directorio identifica los intereses prioritarios, definiendo así la estrategia de relacionamiento de la Sociedad y los correspondientes canales de comunicación a ser utilizados (como ser redes sociales, web institucional, comunicados de prensa).

26. El Directorio remite a los Accionistas, previo a la celebración de la Asamblea, un “paquete de información provisorio” que permite a los Accionistas -a través de un canal de comunicación formal realizar comentarios no vinculantes y compartir opiniones discrepantes con las recomendaciones realizadas por el Directorio, teniendo este último que, al enviar el paquete definitivo de información, expedirse expresamente sobre los comentarios recibidos que crea necesario.

Cumplimiento Total

La Gerencia de Asuntos Legales, actuando como asesora del Directorio, distribuye a los accionistas la documentación e información relativa al orden del día de la Asamblea que se esté por celebrar.

27. El estatuto de la compañía considera que los Accionistas puedan recibir los paquetes de información para la Asamblea de Accionistas a través de medios virtuales y participar en las Asambleas a través del uso de medios electrónicos de comunicación que permitan la transmisión simultánea de sonido, imágenes y palabras, asegurando el principio de igualdad de trato de los participantes.

Cumplimiento Total

El estatuto vigente de la Sociedad expresamente incluye la posibilidad de celebrar la Asamblea a través de medios de transmisión simultánea de sonido, imágenes y palabras, asegurándose en todo momento la igualdad de trato entre todos los participantes. A los fines de efectuar la comunicación del paquete de información, la Sociedad procede respecto a sus accionistas conforme lo descrito en el punto anterior.

28. La Política de Distribución de Dividendos está alineada a la estrategia y establece claramente los criterios, frecuencia y condiciones bajo las cuales se realizará la distribución de dividendos.

Cumplimiento Total

El Directorio de la Sociedad establece y propone a la Asamblea de Accionistas la conveniencia, la oportunidad y el monto de distribución de dividendos así como, de corresponder, la capitalización de las utilidades del ejercicio, al realizar su propuesta de distribución de resultados a la Asamblea considerando la evolución y proyección de los negocios y de los compromisos asumidos por la Sociedad. Todas las acciones del capital de la Sociedad están en pie de igualdad en cuanto al pago de dividendos.

La Sociedad no tiene y actualmente no prevé establecer, una política de dividendos formal que rija el monto y pago de dividendos u otras distribuciones. Sin perjuicio de ello, la Sociedad está limitada para pagar dividendos por lo establecido al respecto en los Programas y Suplementos de las Obligaciones Negociables Clase 4, Clase 5 y Clase 6 emitidos por la Sociedad.

La Sociedad no tiene previsto distribuir dividendos en el próximo año, ya que tiene la intención de reinvertir todas aquellas utilidades que resulten del giro de los negocios para de esta manera financiar el crecimiento de sus utilidades y permitir la generación de valor para sus accionistas.

La Sociedad cuenta con procesos documentados para la elaboración de la propuesta de destino de resultados. El Directorio elabora una propuesta de conformidad con las exigencias legales y la Asamblea de Accionistas aprueba quedando plasmada en Actas.

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

CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO FINALIZADO EL 29 DE FEBRERO DE 2024

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)

Características de las acciones	Emitido, suscripto, integrado e Inscrito	Total
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 9-05-2024
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
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 DEL RESULTADO INTEGRAL
POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 29 DE FEBRERO DE 2024,
28 DE FEBRERO DE 2023 Y 2022

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1., 2.2.2. y 2.2.3)

	Notas / Anexos	29.02.2024	28.02.2023	28.02.2022
<u>RESULTADO POR OPERACIONES CONTINUAS:</u>				
Ingresos por arrendamientos	3	31.824.723	31.725.180	39.777.202
Costos de arrendamientos	IV	(1.079.877)	(3.978.544)	(5.776.045)
Resultado neto por arrendamientos		30.744.846	27.746.636	34.001.157
Ingresos por administración de consorcio	3	557.500	611.118	686.225
Costos de administración de consorcio	IV	(169.232)	(214.697)	(235.364)
Resultado neto por administración de consorcio		388.268	396.421	450.861
Resultado por ventas de propiedades	3	323.591	(4.237.796)	22.846.309
Costos de venta de propiedades	4	-	(3.243.680)	(8.543.204)
Resultado neto por venta de propiedades		323.591	(7.481.476)	14.303.105
Ganancia bruta		31.456.705	20.661.581	48.755.123
Ingresos por venta de propiedades de inversión, neto.		614.507	4.771.127	161.424.428
Resultados por revaluación de propiedades de inversión, neto.	11/12	(145.279.745)	(98.067.042)	13.649.427
Costos de venta de propiedades		(452.806)	(408.566)	(872.534)
Resultado neto generado por las propiedades de inversión		(145.118.044)	(93.704.481)	174.201.321
Ingreso por venta de propiedad, planta y equipo		-	16.633	11.321
Resultado neto generado por venta de propiedad, planta y equipo		-	16.633	11.321
Gastos de administración	IV	(7.148.359)	(10.226.520)	(9.200.517)
Gastos de comercialización	IV	(1.036.683)	(1.127.609)	(1.569.752)
Otros egresos operativos		(370.395)	(375.176)	(236.957)
Resultado operativo		(122.216.776)	(84.755.572)	211.960.539
Resultados financieros generados por activos	5	20.149.268	3.676.681	2.692.651
Resultados financieros generados por pasivos	6	(11.848.786)	(11.444.569)	(14.094.679)
Diferencia de cambio, neta	7	(156.771.027)	(107.610.952)	(53.682.151)
Resultados por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda		109.121.574	57.314.407	55.232.499
Resultado antes de impuesto a las ganancias		(161.565.747)	(142.820.005)	202.108.859
Impuesto a las ganancias	8	66.057.097	66.398.193	(65.482.511)
Resultado del ejercicio por operaciones continuas		(95.508.650)	(76.421.812)	136.626.348
Atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante		(96.252.065)	(72.963.657)	131.260.862
Interés no controlante		743.415	(3.458.155)	5.365.486
<u>OTROS RESULTADOS INTEGRALES:</u>				
Diferencias de cambio por conversión de operaciones en el extranjero		24.772.849	(18.894.363)	(31.027.179)
Otros resultados integrales netos		24.772.849	(18.894.363)	(31.027.179)
Total del resultado integral del ejercicio, neto de impuestos		(70.735.801)	(95.316.175)	105.599.169
Atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante		(71.479.216)	(91.858.020)	100.233.683
Interés no controlante		743.415	(3.458.155)	5.365.486
Ganancia por acción				
Básica y diluida, ganancia neta del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio		(257,81)	(195,43)	351,59

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 9-05-2024
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
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
POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 29 DE FEBRERO DE 2024,
28 DE FEBRERO DE 2023 Y 2022

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1., 2.2.2. y 2.2.3)

	Notas / Anexos	<u>29.02.2024</u>	<u>28.02.2023</u>	<u>28.02.2022</u>
ACTIVOS				
ACTIVO NO CORRIENTE				
Activos intangibles		5.255.573	4.720.337	4.794.445
Propiedades, planta y equipo	10/I	206.033	258.868	139.604
Propiedades de inversión	11	707.557.659	875.054.155	1.123.084.736
Propiedades de inversión en construcción	12	132.075.703	85.120.339	68.846.477
Otros créditos	13.2	730.990	723.378	827.920
Crédito por impuesto a la ganancia mínima presunta		66.565	248.805	503.831
Créditos fiscales	14.1	288.825	301.095	695.862
Total del activo no corriente		846.181.348	966.426.977	1.198.892.875
ACTIVO CORRIENTE				
Inventarios	20	458.526	411.790	9.639.675
Créditos fiscales	14.1	791.947	1.038.081	1.553.601
Otros créditos	13.2	16.736.879	16.461.991	10.509.473
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	13.4	6.287.118	1.173.564	825.604
Activos financieros valuados a valor razonable con cambios en resultados	13.7/II	116.918.528	101.509.580	48.572.973
Efectivo y equivalentes de efectivo	13.3	1.526.701	4.117.414	14.205.825
Total del activo corriente		142.719.699	124.712.420	85.307.151
Total del activo		988.901.047	1.091.139.397	1.284.200.026
PATRIMONIO NETO Y PASIVO				
PATRIMONIO NETO				
Capital social	16.1	373.340	373.340	373.340
Ajuste de capital	16.1	75.613.898	75.613.898	75.613.898
Prima de emisión		965.000	965.000	965.000
Reserva legal	16.2	16.833.006	16.833.006	15.180.324
Reserva especial RG CNV N° 609/12	16.3	16.236.873	16.236.873	16.236.873
Reserva voluntaria	16.4	562.128.836	726.532.007	571.325.601
Resultados acumulados - no asignados		(96.252.072)	(164.403.178)	65.419.567
Otros resultados integrales acumulados	16.5	(27.306.156)	(52.079.005)	(33.184.642)
Total patrimonio atribuible de la sociedad controlante		548.592.725	620.071.941	711.929.961
Interés no controlante		7.650.317	6.906.902	10.365.057
Total Patrimonio neto		556.243.042	626.978.843	722.295.018
PASIVO NO CORRIENTE				
Deudas y préstamos que devengan interés	13.6	203.890.321	210.881.874	237.475.836
Previsiones	V	489	1.840	3.725
Cargas sociales y fiscales	14.2	136	512	2.606
Pasivo por impuesto diferido	8	177.495.007	243.552.104	309.950.297
Otros pasivos no financieros	15	1.205.796	1.234.448	1.529.321
Total del pasivo no corriente		382.591.749	455.670.778	548.961.785
PASIVO CORRIENTE				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13.5	283.243	1.136.146	1.436.246
Deudas y préstamos que devengan interés	13.6	33.691.184	3.510.126	7.311.216
Cargas sociales y fiscales	14.2	537.412	728.968	331.464
Otros pasivos financieros	1.1.5	13.776.000	-	-
Otros pasivos no financieros	15	1.778.417	3.114.536	3.864.297
Total del pasivo corriente		50.066.256	8.489.776	12.943.223
Total del pasivo		432.658.005	464.160.554	561.905.008
Total de patrimonio neto y pasivo		988.901.047	1.091.139.397	1.284.200.026

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 9-05-2024
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
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 POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 29 DE FEBRERO DE 2024, 28 DE FEBRERO DE 2023 Y 2022

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1., 2.2.2. y 2.2.3)

	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			
Al 1° de marzo de 2023	373.340	75.613.898	965.000	16.833.006	16.236.873	726.532.007	(52.079.005)	(164.403.178)	6.906.902	626.978.843
Pérdida neta del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(96.252.065)	-	(96.252.065)
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	24.772.849	-	-	24.772.849
Total del resultado integral del ejercicio, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	24.772.849	(96.252.065)	-	(71.479.216)
Interés Minoritario	-	-	-	-	-	-	-	-	743.415	743.415
Desafectación de reservas aprobada por la Asamblea de Accionistas del 29 de junio de 2023	-	-	-	-	-	(164.403.171)	-	164.403.171	-	-
Al 29 de febrero de 2024	373.340	75.613.898	965.000	16.833.006	16.236.873	562.128.836	(27.306.156)	(96.252.072)	7.650.317	556.243.042

	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			
Al 1° de marzo de 2022	373.340	75.613.898	965.000	15.180.324	16.236.873	571.325.601	(33.184.642)	65.419.567	10.365.057	722.295.018
Pérdida neta del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(72.963.657)	-	(72.963.657)
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	(18.894.363)	-	-	(18.894.363)
Total del resultado integral del ejercicio, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	(18.894.363)	(72.963.657)	-	(91.858.020)
Interés Minoritario	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.458.155)	(3.458.155)
Constitución de reservas aprobada por la Asamblea de Accionistas del 27 de junio de 2022	-	-	-	1.652.682	-	155.206.406	-	(156.859.088)	-	-
Al 28 de febrero de 2023	373.340	75.613.898	965.000	16.833.006	16.236.873	726.532.007	(52.079.005)	(164.403.178)	6.906.902	626.978.843

	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			
Al 1° de marzo de 2021	373.340	75.613.898	965.000	15.075.190	16.236.873	530.377.527	(2.157.463)	(24.788.086)	4.999.571	616.695.850
Pérdida neta del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	131.260.861	-	131.260.861
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	(31.027.179)	-	-	(31.027.179)
Total del resultado integral del ejercicio, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	(31.027.179)	131.260.861	-	100.233.682
Interés Minoritario	-	-	-	-	-	-	-	-	5.365.486	5.365.486
Constitución de reservas aprobada por la Asamblea de Accionistas del 27 de junio de 2022	-	-	-	105.134	-	40.948.074	-	(41.053.208)	-	-
Al 28 de febrero de 2022	373.340	75.613.898	965.000	15.180.324	16.236.873	571.325.601	(33.184.642)	65.419.567	10.365.057	722.295.018

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 9-05-2024
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
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 FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 29 DE FEBRERO DE 2024,
28 DE FEBRERO DE 2023 y 2022
(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1., 2.2.2. y 2.2.3)

	Notas / Anexos	29.02.2024	28.02.2023	28.02.2022
Actividades de operación				
Pérdida neta del ejercicio		(70.735.801)	(95.316.175)	105.599.169
Impuesto a las ganancias y a la ganancia mínima presunta		(66.057.097)	(66.398.193)	65.482.511
Diferencia de cambio, neta	7	156.771.027	107.610.952	53.682.151
Interés Minoritario		(743.415)	3.458.155	(5.365.486)
Diferencia de cambio por conversión de operaciones en el extranjero		(24.772.849)	18.894.363	31.027.179
Ajustes para conciliar la ganancia neta del ejercicio con los flujos netos de efectivo:				
Depreciación de propiedades, planta y equipo	I/IV	72.088	69.123	35.045
Variación de provisiones	V	42	609	1.950
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	11/12	145.279.745	98.067.042	(161.424.428)
Intereses perdidos (ganados), netos	5/6	4.226.865	6.090.119	11.244.723
Resultado por venta de Propiedad, planta y equipo		-	(16.633)	(11.321)
Resultado por venta propiedades de inversión		(614.507)	(4.771.127)	(13.649.427)
Cambios en los activos y pasivos operativos:				
Aumento en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		(5.113.554)	(347.961)	1.424.376
Aumento en los activos financieros valuados a valor razonable con cambios en resultados		(167.875.212)	(91.310.927)	(19.798.715)
Aumento en Otros créditos		(10.604.371)	(9.189.865)	4.848.010
Disminución en créditos fiscales		258.404	910.287	550.936
(Aumento) / Disminución Activos intangibles		(535.236)	74.108	(4.794.445)
Aumento en inventarios		(46.736)	(97.846.251)	(34.914.952)
Aumento en Crédito por impuesto a la ganancia mínima presunta		182.240	255.027	263.598
Disminución en cuentas a pagar comerciales y otras cuentas por pagar		(852.903)	(1.283.334)	(1.299.365)
(Disminución) / Aumento en cargas sociales y fiscales		(191.932)	395.409	(835.127)
Disminución en deudas y préstamos que devengan interés		(141.095.806)	(102.582.111)	(100.268.467)
Aumento en Otros pasivos financieros		12.359.940	-	-
Aumento / (Disminución) en Otros pasivos no financieros		2.972.226	(1.151.671)	(25.548.453)
Provisiones		(42)	(609)	(1.950)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de operación		(167.116.884)	(234.389.663)	(93.752.488)
Actividades de inversión				
Venta de propiedades, planta y equipo		-	16.633	11.321
Venta de propiedades de inversión		25.136.880	109.961.169	46.238.229
Aumentos de propiedad planta y equipo		(19.253)	(188.395)	(113.416)
Adquisición de propiedades de inversión *		185.142.573	139.732.707	82.151.976
Adquisición de propiedades de inversión en construcción		(23.672.001)	(15.244.962)	(18.241.213)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión		186.588.199	234.277.152	110.046.897
Actividades de financiación				
Intereses pagados		(1.797.618)	(7.542.017)	(8.596.487)
Préstamos cancelados (Capital)		(12.831.664)	-	(3.078.114)
Préstamos recibidos		271	677	3.392.101
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación		(14.629.011)	(7.541.340)	(8.282.500)
Interés no controlante		(6.906.902)	7.930.500	(4.999.572)
Resultados financieros y por tenencia del efectivo		(526.115)	(10.365.059)	(440.743)
Disminución neta de efectivo		(2.590.713)	(10.088.410)	2.571.594
Efectivo al inicio del ejercicio	13.3	4.117.414	14.205.824	11.634.231
Efectivo al cierre del ejercicio	13.3	1.526.701	4.117.414	14.205.825

* Corresponde al efecto del ajuste 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 9-05-2024
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
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 AL 29 DE FEBRERO DE 2024, 28 DE FEBRERO DE 2023 Y 2022

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1., 2.2.2. y 2.2.3)

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 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 9 de mayo de 2024, el Directorio de RAGHSA S.A. aprobó la emisión de los presentes estados financieros 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 29 de febrero de 2024, los principales emprendimientos de inversión y renta son los siguientes:

1.1.1. 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 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. 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 realizó la venta de una unidad funcional y sus correspondientes cocheras a N-Ba S.A.S., recibiendo la suma de USD 5.650.000, equivalentes en pesos argentinos a 1.302.325.000.

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
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 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%.

1.1.2. Torre 955 Belgrano Office

Esta torre de oficinas AAA, destinada a renta, está integrada por 30 plantas libres de aproximadamente 1.018 m² 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.

1.1.3. 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 los presentes estados financieros consolidados, el 91% de los m² rentables de la torre "Centro Empresarial Libertador" se encuentra alquilado.

1.1.4. Terreno Campos Salles 1565

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

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

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
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 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 90% 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.

1.1.5 Terreno Av. Del Libertador 7172

En marzo de 2024 la Sociedad adquirió un inmueble con una superficie de 2.801 m², ubicado en Av del Libertador 7172 y Manuela Pedraza de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por la cantidad de dólares treinta y tres millones quinientos mil (USD 33.500.000), con el objeto de desarrollar oportunamente un edificio corporativo AAA de hasta aproximadamente 50.000 m² de construcción

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

2.1. Normas contables aplicadas

La Sociedad prepara sus estados financieros 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”).

2.2. Bases de presentación

Los presentes estados financieros consolidados correspondientes al ejercicio finalizado el 29 de febrero de 2024 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, la Sociedad aplicó las políticas contables significativas, juicios, estimaciones y presunciones descriptos en todos los acápite de la presente Nota 2.

Los estados financieros 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.

2.2.1. Unidad de medida - Modelo de medición

Los estados financieros al 29 de febrero de 2024, incluyendo las cifras correspondientes a los ejercicios 2022 y 2021, 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 están expresados en la unidad de medida corriente al final del ejercicio sobre el que se informa.

De acuerdo con la NIC 29, la reexpresión de los estados financieros 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%.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
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

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.

A efectos de evaluar la mencionada condición cuantitativa, y también para reexpresar los estados financieros, 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 276,2%, 102,5% y 52,3% en los ejercicios finalizados el 29 de febrero de 2024 y 28 de febrero de 2023, 2022 respectivamente.

A continuación, se incluye un resumen de los efectos de la aplicación de la NIC 29:

Reexpresión del estado de situación financiera

- (i) Las partidas monetarias (aquellas con un valor nominal fijo en moneda local) no se reexpresan, dado que ya se encuentran expresadas en la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del ejercicio por el cual se informa. En un periodo inflacionario, mantener activos monetarios genera pérdida de poder adquisitivo y mantener pasivos monetarios genera ganancia de poder adquisitivo, siempre que tales partidas no se encuentren sujetas a un mecanismo de ajuste que compense en alguna medida esos efectos. La pérdida o ganancia monetaria se incluye en el resultado del ejercicio por el que se informa.
- (ii) Los activos y pasivos sujetos a cambios en función a acuerdos específicos se ajustan en función a tales acuerdos.
- (iii) Las partidas no monetarias medidas a sus valores corrientes al final del ejercicio sobre el que se informa, no se reexpresan a efectos de su presentación en el estado de situación financiera, pero el proceso de ajuste debe completarse para determinar en términos de unidad de medida homogénea los resultados producidos por la tenencia de esas partidas no monetarias. Al 29 de febrero de 2024 y 28 de febrero de 2023 y 2022, la Sociedad contaba con propiedades de inversión terminadas y terrenos para futuros desarrollos medidas a su valor corriente y por los que había reconocido resultados asociados.
- (iv) Las partidas no monetarias medidas a costo histórico o a un valor corriente de una fecha anterior a la de cierre del ejercicio sobre el cual se informa se reexpresan por coeficientes que reflejen la variación ocurrida en el nivel general de precios desde la fecha de adquisición o revaluación hasta la fecha de cierre, procediéndose luego a comparar los importes reexpresados de esos activos con los correspondientes valores recuperables. Los cargos al resultado del ejercicio por depreciación de la propiedad, planta y equipo, y por amortización de activos intangibles, así como cualquier otro consumo de activos no monetarios se determinarán sobre la base de los nuevos importes reexpresados.

Al 29 de febrero de 2024 y 28 de febrero de 2023 y 2022, las partidas sometidas a este proceso de reexpresión, las cuales se encuentran medidas a costo histórico, han sido las siguientes:

- Propiedad, planta y equipo;
- Propiedades de inversión en construcción (excepto terrenos para futuro desarrollo);
- Pasivos por anticipos por futuros alquileres.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
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

- (v) Cuando proceda la activación de costos por préstamos en los activos no monetarios de conformidad con la NIC 23, no se capitaliza la porción de esos costos que compensan al acreedor de los efectos de la inflación.
- (vi) La reexpresión de los activos no monetarios en los términos de unidad de medida corriente al final del ejercicio sobre el que se informa sin un ajuste equivalente para propósitos fiscales, da lugar a una diferencia temporaria gravable y al reconocimiento de un pasivo por impuesto diferido cuya contrapartida se reconoce en el resultado del ejercicio por el que se informa.

Cuando además de la reexpresión existe una revaluación de activos no monetarios, el impuesto diferido que se corresponde con la reexpresión se reconoce en el resultado del ejercicio, y el impuesto diferido que se corresponde con la revaluación (exceso del valor revaluado sobre el valor reexpresado) se reconoce en el otro resultado integral. La Sociedad no posee activos por los que haya registrado revaluaciones de este tipo.

Reexpresión del estado del resultado integral

- (i) Los gastos e ingresos se reexpresan desde la fecha de su registración contable, salvo aquellas partidas del resultado que reflejan o incluyen en su determinación el consumo de activos medidos en moneda de poder adquisitivo de una fecha anterior a la de registración del consumo, las que se reexpresan tomando como base la fecha de origen del activo con el que está relacionada la partida (p.e. depreciación, desvalorización y otros consumos de activos valuados a costo histórico); y salvo también aquellos resultados que surgen de comparar dos mediciones expresadas en moneda de poder adquisitivo de diferentes fechas, para los cuales se requiere identificar los importes comparados, reexpresarlas por separado, y volver a efectuar la comparación, pero con los importes ya reexpresados.
- (ii) La ganancia neta por el mantenimiento de activos y pasivos monetarios (“Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda” o “RECPAM”) se presenta en una partida separada del resultado integral.

Reexpresión del estado de flujos de efectivo

La NIC 29 requiere que todas las partidas de este estado se reexpresan en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del ejercicio por el cual se informa.

El resultado monetario generado por el efectivo y equivalentes al efectivo se presenta en el estado de flujos de efectivo por separado de los flujos procedentes de las actividades de operación, inversión y financiación, como una partida específica de la conciliación entre las existencias de efectivo y equivalentes al efectivo al principio y al final del ejercicio.

2.2.2. Información comparativa

El estado de situación financiera consolidado, los estados de consolidados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo comparativos han sido reexpresados para considerar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda y, como resultado, están expresadas en la unidad de medida corriente al final del ejercicio sobre el cual se informa.

Asimismo se presenta información comparativa adicional correspondiente al ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2022. Dichas cifras han sido reexpresados en moneda de cierre del presente ejercicio a fin de permitir su comparabilidad y sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas en base en la información contable correspondiente al ejercicio 2022.

2.2.3. Cifras expresadas en miles de pesos

Los presentes estados financieros consolidados 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
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

2.2.4. 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 ADMIN SUR S.A.U al 29 de febrero de 2024.

La información financiera de las sociedades controladas RAGHSA REAL ESTATE LLC y ARGEXON S.A. 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 ADMIN SUR S.A.U utilizada en la consolidación al 29 de febrero de 2024 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 ejercicios 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 condensados se exponen como una línea separada en los Estados de Situación Financiera, de Resultados, de Otros Resultados Integrales y de Cambios en el Patrimonio.

2.3. Resumen de las políticas contables significativas

Las siguientes son las políticas contables significativas aplicadas por la Sociedad en la preparación de sus estados financieros consolidados:

2.3.1. Conversión de moneda extranjera

a) Moneda funcional y moneda de presentación

Los estados financieros consolidados de la Sociedad se presentan en miles de pesos argentinos, que a la vez es su moneda funcional.

b) Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera son inicialmente registradas por la Sociedad a la tasa de cambio de su moneda funcional a la fecha en que esa transacción reúne por primera vez las condiciones para su reconocimiento.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional a la tasa de cambio vigente a la fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa. Dichas diferencias de conversión se imputan al resultado neto del estado del resultado integral.

Las partidas no monetarias que se miden por su valor razonable en moneda extranjera se convierten utilizando las tasas de cambio a la fecha en la que se determina ese valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surjan de la conversión de partidas no monetarias se reconocen en función de la ganancia o pérdida de la partida que dio origen a la diferencia de conversión.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
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 diferencias de conversión de partidas cuya ganancia o pérdida son reconocidas en el otro resultado integral o en los resultados se reconocen también en el otro resultado integral o en resultados, respectivamente.

Las diferencias de cambio generadas por la conversión a pesos argentinos de los activos, pasivos, patrimonio y resultados de las subsidiarias de la Sociedad, cuya moneda funcional es el dólar estadounidense, son reconocidos en otros resultados integrales.

2.3.2. Clasificación de partidas corrientes y no corrientes

La Sociedad presenta los activos y pasivos en el estado consolidado de situación financiera clasificados como corrientes y no corrientes.

Un activo se clasifica como corriente cuando la Sociedad:

- espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;
- mantiene el activo principalmente con fines de negociación;
- espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes después del ejercicio sobre el que se informa;
- el activo es efectivo o equivalente de efectivo a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un ejercicio mínimo de doce meses después del cierre del ejercicio sobre el que se informa.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando la Sociedad:

- espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación;
- mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación;
- el pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa;
- no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa.

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

2.3.3. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen en la medida en que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Sociedad y que los ingresos se puedan medir de manera fiable, independientemente del momento en el que el pago sea realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles. La Sociedad evalúa sus acuerdos de ingresos en base a criterios específicos, a fin de determinar si actúa en calidad de mandante o de mandataria. La Sociedad concluyó que actúa en calidad de mandante en todos sus acuerdos de ingresos.

Ingresos por arrendamientos

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de los arrendamientos operativos se reconocen como ingresos sobre una base lineal durante el transcurso del plazo del arrendamiento, incluso aunque los pagos no se efectúen de esa forma. Los costos directos iniciales incurridos por la Sociedad para negociar y acordar un arrendamiento operativo se reconocen como gasto a lo largo del plazo de arrendamiento, sobre la misma base que los ingresos del arrendamiento.

No existen derechos de reembolso ni descuentos que afecten los contratos de alquiler. No existen obligaciones de desempeño adicionales a las de ceder el goce del inmueble durante los ejercicios acordados en los acuerdos de alquiler.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
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

Ingresos por administración de consorcio

Los ingresos por la administración de consorcio se imputan a resultados en función de su devengamiento, calculado en base a la prestación del servicio.

2.3.4. Impuestos

a) Impuesto a las ganancias corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en las ganancias fiscales registradas durante el año y exigibles por los agentes de recaudación. La ganancia fiscal difiere de la ganancia informada en el estado separado del resultado integral/estado separado de resultados, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles en otros años y en las partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Sociedad por el impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales promulgadas o sustancialmente aprobadas al cierre del período sobre el que se informa y/o aquellas estimadas que estarán vigentes al momento de la imposición.

En el ejercicio finalizado el 29 de febrero de 2024, la Sociedad ha estimado un resultado impositivo pérdida de aproximadamente 33.044.911.

Al 29 de febrero de 2024 la Sociedad mantiene un activo registrado por quebrantos acumulados de 45.994.892, originado en los siguientes quebrantos impositivos:

<u>Año de generación</u>	<u>Quebranto impositivo (valores nominales)</u>	<u>Año de prescripción</u>
2021	5.038.708	2026
2022	7.911.273	2027
2024	33.044.911	2029
	<u>45.994.892</u>	

De conformidad con la Resolución General N° 3363/12, publicada en el Boletín Oficial el 12 de septiembre de 2012, la Sociedad deberá presentar al organismo fiscal, además de los presentes estados financieros preparados de acuerdo con las NIIF, un estado de situación financiera al 29 de febrero de 2024 y un estado de resultados por el ejercicio finalizado en esa fecha, preparados de acuerdo con las normas contables profesionales vigentes para los sujetos no alcanzados por la RT N° 26, junto con un informe profesional que detalle las diferencias de medición y presentación surgidas de la aplicación de las NIIF respecto de las citadas normas contables profesionales.

b) Impuesto a las ganancias diferido

El impuesto a las ganancias ha sido contabilizado por el método del impuesto diferido. Este criterio implica el reconocimiento de partidas de activos y de pasivos por impuesto diferido, en los casos en que se produzcan diferencias temporarias entre la medición contable y la valuación fiscal de los activos y de los pasivos, o cuando existan quebrantos impositivos utilizables para compensar ganancias imponibles de ejercicios futuros.

Modificación a la reforma tributaria:

El 16 de junio de 2021, se publicó la Ley N° 27.630 en el boletín oficial la cual introduce la aplicación de una tasa progresiva dependiendo en la ganancia neta imponible acumulada del ejercicio. En virtud de esta modificación, la tasa de impuesto aplicable a la Sociedad es determinada en función de la siguiente tabla:

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
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

Ganancia neta imponible acumulada		Pagarán \$	Más el %	Sobre el excedente de \$
Mas de \$	A \$			
\$ 0	\$ 5.000.000	\$ 0	25%	\$ 0
\$ 5.000.000	\$ 50.000.000	\$ 1.250.000	30%	\$ 5.000.000
\$ 50.000.000	En adelante	\$ 14.750.000	35%	\$ 50.000.000

Los citados montos se actualizarán anualmente, a partir de ejercicio 2022, considerando la variación anual del índice del precio al consumidor (IPC) que suministre el Instituto Nacional de Estadística y Censo (INDEC), organismo desconcentrado en el ámbito del Ministerio de Economía, correspondiente al mes de octubre del año anterior al del ajuste, respecto del mismo mes del año anterior.

El 15 de marzo de 2022, fue publicada la Resolución General 5168/2022 que ajusta a partir del 1° de enero de 2022 considerando la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) las escalas. En virtud de esta modificación, la tasa de impuesto aplicable a la Sociedad es determinada en función de la siguiente tabla:

Ganancia neta imponible acumulada		Pagarán \$	Más el %	Sobre el excedente de \$
Mas de \$	A \$			
\$ 0	\$ 7.604.948	\$ 0	25%	\$ 0
\$ 7.604.948	\$ 76.049.486	\$ 1.901.237	30%	\$ 7.604.948
\$ 76.049.486	En adelante	\$ 22.434.598	35%	\$ 76.049.486

A partir de los ejercicios iniciados el 1° de enero de 2023, considerando la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC), la escala aplicable es la siguiente:

Ganancia neta imponible acumulada		Pagarán \$	Más el %	Sobre el excedente de \$
Mas de \$	A \$			
\$ 0	\$ 14.301.209	\$ 0	25%	\$ 0
\$ 14.301.209	\$ 143.012.092	\$ 3.575.302	30%	\$ 14.301.209
\$ 143.012.092	En adelante	\$ 42.188.567	35%	\$ 143.012.092

Ajuste por inflación impositivo

Con relación a la aplicación del ajuste por inflación fiscal para el impuesto a las ganancias, la Ley de Reforma Tributaria, modificada por la Ley N° 27.468 publicada en el Boletín Oficial el 4 de diciembre de 2018, dispuso los parámetros de aplicación de dicho ajuste en función de la variación del IPC y definió que el ajuste positivo o negativo, según fuera el caso, correspondiente al primero, segundo y tercer ejercicio iniciados a partir del 1 de enero de 2018 que se deba calcular, debería imputarse un tercio (1/3) en ese período fiscal y los dos tercios (2/3) restantes, en partes iguales, en los dos (2) períodos fiscales inmediatos siguientes. Esta forma de cómputo fue modificada el 23 de diciembre de 2019 por la Ley N° 27.541, la cual extendió el período de diferimiento de tres años a seis años. Es decir, que deberá imputarse un sexto (1/6) en el primer período fiscal que aplique el ajuste por inflación y los cinco sextos (5/6) restantes, en partes iguales, en los cinco (5) períodos fiscales inmediatos siguientes, en tanto que para los ejercicios fiscales iniciados a partir del 1° de enero de 2021 se puede deducir el 100% del ajuste en el año en el cual él se determina.

Al 29 de febrero de 2024 y 28 de febrero de 2023 la Sociedad mantiene un pasivo neto por impuesto diferido de 177.495.007 y 243.552.104 respectivamente, originado fundamentalmente en diferencias temporarias entre la base contable e impositiva de las propiedades de inversión.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
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) Impuestos relacionados con las ventas y con los débitos y créditos bancarios

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos incurridos y los activos adquiridos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto relacionado con las ventas, como es el caso del impuesto al valor agregado y el impuesto a los ingresos brutos, o relacionado con los débitos y créditos bancarios, salvo:

- (i) Cuando el impuesto incurrido en una venta, en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- (ii) Las cuentas por cobrar y por pagar, que ya están expresadas incluyendo el importe de impuesto al valor agregado.

El importe neto del impuesto relacionado con las ventas y con los débitos y créditos bancarios que se espera recuperar de o que corresponda pagar a la autoridad fiscal, se presenta como un crédito o deuda fiscal en el estado de situación financiera, según corresponda.

El cargo por el impuesto a los ingresos brutos se presenta en la línea de gastos de comercialización del estado del resultado integral. El cargo por el impuesto a los débitos y créditos bancarios se presenta en la línea de gastos de administración del estado del resultado integral.

2.3.5. Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo se miden al costo, neto de la depreciación acumulada y/o de las pérdidas acumuladas por deterioro del valor, si las hubiera. Ese costo incluye el costo de reemplazar componentes de propiedades, planta y equipo.

Para los componentes significativos de propiedades, planta y equipo que deben ser reemplazados periódicamente, la Sociedad da de baja el componente reemplazado y reconoce el componente nuevo con su correspondiente vida útil y depreciación. Del mismo modo, cuando se efectúa una inspección de gran envergadura, el costo de la misma se reconoce como un reemplazo en la medida en que se cumplan los requisitos para su reconocimiento. Todos los demás costos rutinarios de reparación y mantenimiento se reconocen como gasto en el estado del resultado integral a medida que se incurren.

Todo incremento por revaluación se reconoce en el otro resultado integral y se acumula en el patrimonio en la cuenta superávit por revaluación de activos, salvo en la medida en que ese incremento hubiera revertido una disminución de revaluación del mismo activo reconocida previamente en el resultado neto del estado del resultado integral, en cuyo caso ese incremento se reconoce en el resultado neto del estado del resultado integral. Una disminución de revaluación se reconoce en el resultado neto del estado del resultado integral, salvo en la medida que esa disminución compense un incremento de revaluación del mismo activo reconocido previamente en el patrimonio neto en la cuenta superávit por revaluación de activos.

La depreciación se calcula en forma lineal a lo largo de las vidas útiles estimadas de los activos depreciándose en forma completa el mes de alta de los bienes y no depreciándose el mes de baja, de la siguiente manera:

- Maquinarias: 3 a 20 años.
- Muebles y útiles: 3 a 10 años.
- Instalaciones: 10 años.
- Rodados: 5 años.

Un componente de propiedades, planta y equipo o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente se da de baja en el momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida resultante al momento de dar de baja el activo, calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo, se incluye en el resultado neto del estado del resultado integral cuando se da de baja el activo.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
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 valores residuales, las vidas útiles y los métodos y tasas de depreciación de los activos se revisan al menos a cada fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa y se ajustan prospectivamente, de corresponder.

2.3.6. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo, incluido los costos de transacción. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión cuya construcción ya se ha concluido se miden por su valor razonable, que refleja las condiciones del mercado a la fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en los valores razonables de las propiedades de inversión se incluyen en el resultado neto del estado del resultado integral en el ejercicio en el que ocurren.

Los valores razonables son determinados anualmente por la Dirección de la Sociedad tomando como base al análisis realizado por un valuador externo independiente reconocido, mediante la aplicación de modelos recomendados por el Comité de Normas Internacionales de Valuación. Por otra parte, las propiedades de inversión en construcción se miden al costo, dado que su valor razonable no puede estimarse en forma fiable. Ese costo incluye los costos por préstamos relacionados con proyectos de construcción a largo plazo, en la medida en que se cumplan los requisitos para su reconocimiento. El valor de los terrenos se determina inicialmente al costo y se revalúa a su valor razonable hasta tanto se inician las labores de construcción de los inmuebles de inversor a los que se han destinado y son parte integral no separable de una propiedad de inversión en construcción.

Las propiedades de inversión se dan de baja, ya sea en el momento de su venta o cuando la propiedad de inversión se retira del uso en forma permanente y no se espera recuperar beneficio económico alguno de su venta. La diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo se reconoce en el resultado neto del estado del resultado integral en el ejercicio en el que el activo es dado de baja.

Se realizan transferencias a o desde las propiedades de inversión solamente cuando exista un cambio en el uso del activo. Para el caso de una transferencia desde una propiedad de inversión hacia un componente de propiedad, planta y equipo, el costo atribuido tomado en cuenta para su posterior contabilización es el valor razonable del activo a la fecha del cambio de uso.

Si un componente de propiedad, planta y equipo se transfiere a una propiedad de inversión, la Sociedad contabiliza el activo hasta la fecha del cambio de uso de acuerdo con la política contable establecida para las propiedades, planta y equipo.

2.3.7. Costos por préstamos

Los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo que requiere de un ejercicio sustancial antes de estar listo para su uso esperado o su venta, se capitalizan como parte del costo de ese activo, excepto por la porción de estos costos que compensan al acreedor de los efectos de la inflación, siempre que sea probable que den lugar a beneficios económicos futuros para la Sociedad y puedan ser medidos con fiabilidad. Todos los demás costos por préstamos se contabilizan como gastos en el ejercicio en el que se incurren. Los costos por préstamos incluyen los intereses y otros costos en los que incurre la Sociedad en relación con la celebración de los acuerdos de préstamos respectivos.

Debido a que el endeudamiento de la Sociedad es en moneda extranjera, la Sociedad evalúa a cada fecha de cierre si las diferencias de cambio originadas en préstamos atribuibles a la construcción de activos aptos constituyen un ajuste de los costos por intereses de esos préstamos que corresponde capitalizar juntos con esos intereses. Considerando el contexto macroeconómico vigente en los ejercicios en los que las actuales propiedades en construcción se han desarrollado, caracterizado por una elevada inflación y devaluación por encima de valores que pudieran preverse al tiempo de toma de los mencionados préstamos, la Dirección de la Sociedad ha concluido que las diferencias de cambio devengadas no reúnen las condiciones para proceder a su capitalización en el costo de los mencionados activos y los ha imputado al estado de resultados de cada ejercicio.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
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

2.3.8. Instrumentos financieros: Presentación, reconocimiento y medición

2.3.8.1. Activos financieros

a) Reconocimiento inicial y medición posterior

Los activos financieros se clasifican como activos financieros valuados a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, inversiones financieras disponibles para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda. La Sociedad determina la clasificación de los activos financieros al momento del reconocimiento inicial.

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de los activos financieros que no se contabilizan a valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles.

Los activos financieros de la Sociedad valuados a costo amortizado incluyen el efectivo, los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar y otros créditos.

Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva, en la medida en que su efecto sea significativo, menos cualquier deterioro del valor. El método del interés efectivo utiliza la tasa que permite descontar los flujos de efectivo futuros que se estiman recibir o pagar en la vida del instrumento o un ejercicio menor, de ser apropiado, igualando el valor neto en libros del activo o pasivo financiero. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce en el resultado neto del estado del resultado integral como ingreso financiero.

Los activos financieros valuados a valor razonable con cambios en resultados incluyen los activos financieros mantenidos para negociar. Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se adquieren con el propósito de venderlos o recomprarlos en un futuro cercano. Los activos financieros valuados a valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en el estado de situación financiera por su valor razonable, y los cambios en ese valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado del resultado integral.

b) Baja en cuentas

Un activo financiero o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares, se da de baja en cuentas cuando:

- hayan expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo, o
- se hayan transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia, y (a) se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo o (b) no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo.

Cuando se hayan transferido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo generados por el activo o se haya celebrado un acuerdo de transferencia, pero no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo ni se haya transferido el control sobre el mismo, ese activo se continuará reconociendo en la medida de la implicación continuada de la Sociedad sobre el activo. En este último caso, la Sociedad también reconocerá el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se medirán de manera que reflejen los derechos y obligaciones que la Sociedad haya retenido. Una implicación continuada que toma la forma de una garantía sobre el activo transferido se mide como la diferencia entre el menor importe entre el importe original en libros del activo y el importe máximo de la contraprestación que la Sociedad sería requerida a devolver.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
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) Deterioro del valor de activos financieros

Al cierre de cada ejercicio sobre el que se informa, la Sociedad evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de ese valor como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo (el “evento que causa la pérdida”), y ese evento que causa la pérdida tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activo financiero o el grupo de activos financieros, y ese impacto puede estimarse de manera fiable.

Para los activos financieros contabilizados al costo amortizado, la Sociedad evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro del valor de manera individual.

Si existe evidencia objetiva de que ha habido una pérdida por deterioro del valor, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, excluyendo las pérdidas de crédito futuras esperadas y que aún no se hayan producido. El valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados se descuenta a la tasa de interés efectiva original de los activos financieros.

2.3.8.2. Pasivos financieros

a) Reconocimiento inicial y medición posterior

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda. La Sociedad determina la clasificación de los pasivos financieros al momento del reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado, los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros de la Sociedad incluyen las cuentas a pagar comerciales y otras cuentas por pagar, y las deudas y préstamos que devengan interés.

Después del reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva (ver nota 2.3.8.1.a), en la medida en que su efecto sea significativo. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el resultado neto del estado del resultado integral cuando los pasivos se dan de baja, como así también a través del proceso de amortización, a través del método de la tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como otros gastos operativos o como costos financieros en el estado del resultado integral, según corresponda a la naturaleza del pasivo que les dio origen.

b) Baja en cuentas

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato se haya pagado, cancelado o haya vencido.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro pasivo proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconoce en el resultado neto del estado del resultado integral.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
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

2.3.8.3. Compensación de instrumentos financieros

Los activos y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si la Sociedad (i) tiene un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos y (ii) tiene la intención de liquidarlos por el importe neto o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

2.3.8.4. Determinación de valores razonables

A cada fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa, el valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se determina por referencia a los precios cotizados en esos mercados o a los precios cotizados por los agentes del mercado (precio de compra para las posiciones largas y precio de venta para las posiciones cortas), sin deducir los costos de transacción.

Para los instrumentos financieros que no se negocian en mercados activos, el valor razonable se determina utilizando técnicas de valoración adecuadas. Tales técnicas pueden incluir el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, la referencia a los valores razonables de otros instrumentos financieros que sean esencialmente similares, el análisis de valores descontados de flujos de efectivo y otros modelos de valoración apropiados.

2.3.8.5. Activos y pasivos financieros con partes relacionadas

Los créditos y deudas con partes relacionadas se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles. En la medida en que provengan de transacciones no celebradas como entre partes independientes, cualquier diferencia surgida al momento del reconocimiento inicial entre el valor razonable y la contraprestación entregada o recibida se trata como una transacción de patrimonio (contribución de capital o distribución de dividendos, según sea positiva o negativa).

Con posterioridad al reconocimiento inicial, estos créditos y deudas se miden por su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés se reconoce en el resultado neto del resultado integral como ingresos o costos financieros o como otros ingresos o egresos operativos, según cuál sea la naturaleza del activo o el pasivo que la origina.

2.3.9. Deterioro del valor de activos no financieros

Los activos no financieros de la Sociedad incluyen las propiedades, planta y equipo y las propiedades de inversión. Las propiedades de inversión se miden por sus valores razonables, las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de los mismos se incluirán en el resultado del ejercicio en que surjan.

Por otro lado, a cada fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa, la Sociedad evalúa si existe algún indicio de que un activo no financiero (distinto de las propiedades de inversión) pudiera estar deteriorado en su valor. Si existe tal indicio o cuando una prueba anual de deterioro del valor para un activo es requerida, la Sociedad estima el importe recuperable de ese activo.

El importe recuperable de propiedades, planta y equipo es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta de ese activo y su valor en uso. Ese importe recuperable se determina para un activo individual, salvo que ese activo individual no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente independientes de los de otros activos o grupos de activos, en cuyo caso se toman los flujos de efectivo del grupo de activos que conforman la unidad generadora de efectivo a la que pertenecen.

Cuando el importe en libros de un activo individual o de una unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable, el activo individual o, en su caso, la unidad generadora de efectivo se considera deteriorado y su valor se reduce a su importe recuperable.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
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 evaluar el valor en uso de un activo individual o de una unidad generadora de efectivo, los flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor presente mediante una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones corrientes del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos ese activo individual, o en su caso, de la unidad generadora de efectivo.

El cálculo del valor razonable menos los costos de venta se basan en la información disponible sobre transacciones recientes de mercado, si las hubiera, de venta de bienes similares hechas en condiciones y entre partes independientes o en precios de mercado observables, netos de los costos incrementales relacionados con la venta del bien. Si no pueden identificarse este tipo de transacciones, se utiliza un modelo de valoración que resulte apropiado.

La Sociedad basa su cálculo del deterioro del valor en presupuestos detallados y cálculos de proyecciones que se confeccionan por separado para cada una de las unidades generadoras de efectivo de la Sociedad a las cuales se les asignan los activos individuales.

Las pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros se reconocen en el resultado neto del estado del resultado integral en aquellas categorías de gastos que se correspondan con la función del activo deteriorado. Las pérdidas por deterioro de valor de los otros activos no financieros se imputan a gastos de administración.

Asimismo, a cada fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa, se efectúa una evaluación sobre si existe algún indicio de que las pérdidas por deterioro del valor reconocidas previamente ya no existen o hayan disminuido. Si existiese tal indicio, la Sociedad efectúa una estimación del importe recuperable del activo individual o de la unidad generadora de efectivo. Una pérdida por deterioro del valor reconocida previamente solamente se revierte si hubo un cambio en los supuestos utilizados para determinar el importe recuperable del activo individual o de la unidad generadora de efectivo, desde la última vez en que se reconoció una pérdida por deterioro del valor de ese activo o unidad generadora de efectivo. La reversión se limita de manera tal que el importe en libros del activo o unidad generadora de efectivo no exceda su monto recuperable, ni exceda el importe en libros que se hubiera determinado, neto de la depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para ese activo o unidad generadora de efectivo en ejercicios anteriores. Tal reversión se reconoce en el resultado neto del estado del resultado integral en la misma partida en la que se reconoció la pérdida en ejercicios anteriores.

Al 29 de febrero de 2024 los saldos contables del rubro Propiedades, planta y equipo no superan sus valores recuperables.

2.3.10. Efectivo y equivalente de efectivo

Se considera efectivo tanto a los fondos en caja como a los depósitos bancarios a la vista de libre disponibilidad, los cuales se valuaron a su valor nominal más los intereses devengados al cierre de cada ejercicio, en caso de corresponder. Los intereses devengados fueron imputados a los resultados de cada ejercicio.

Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, el efectivo incluye el efectivo en caja y bancos.

2.3.11. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando (i) existe una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, (ii) es probable que haya que desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos para cancelar la obligación y (iii) pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. En los casos en que se espera que la provisión se reembolse en todo o en parte, por ejemplo, en virtud de un contrato de seguros, el reembolso se reconoce como un activo separado únicamente en los casos en que tal reembolso sea virtualmente cierto. El gasto correspondiente a cualquier provisión se presenta en el resultado neto del estado del resultado integral, neto de todo reembolso relacionado.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
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

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como gastos de administración en el estado del resultado integral.

2.3.12 Pasivos contingentes

Un pasivo contingente es (i) una obligación posible, surgida a raíz de sucesos pasados y cuya existencia ha de ser confirmada sólo porque ocurran o no ocurran uno o más sucesos futuros inciertos que no están enteramente bajo el control de la Sociedad, o (ii) una obligación presente, surgida a raíz de sucesos pasados, que no se ha reconocido contablemente porque (a) no es probable que para satisfacerla se vaya a requerir una salida de recursos que incorporen beneficios económicos, o (b) el importe de la obligación no pueda ser medido con la suficiente fiabilidad.

Un pasivo contingente no es reconocido en los estados financieros, sino que es informado en notas, excepto en el caso en que la posibilidad de una eventual salida de recursos para liquidarlo sea remota. Para cada tipo de pasivo contingente a las respectivas fechas de cierre de los ejercicios sobre los que se informa, la Sociedad revela, en la medida en que resulte significativo, (i) una breve descripción de la naturaleza del mismo y, cuando fuese posible, (ii) una estimación de sus efectos financieros, (iii) una indicación de las incertidumbres relacionadas con el importe o el calendario de las salidas de recursos correspondientes y (iv) la posibilidad de obtener eventuales reembolsos.

2.3.13 Activos contingentes

Un activo contingente es un activo de naturaleza posible, surgido a raíz de sucesos pasados, cuya existencia ha de ser confirmada sólo por la ocurrencia, o en su caso por la no ocurrencia, de uno o más eventos inciertos en el futuro, que no están enteramente bajo el control de la Sociedad.

Un activo contingente no es reconocido en los estados financieros, sino que es informado en notas, pero sólo en el caso en que sea probable la entrada de beneficios económicos. Para cada tipo de activo contingente a las respectivas fechas de cierre de los ejercicios sobre los que se informa, la Sociedad revela en la medida en que resulte significativo (i) una breve descripción de la naturaleza del mismo y, cuando fuese posible, (ii) una estimación de sus efectos financieros.

Tal cual lo previsto en la NIC 37.92, la Sociedad ha adoptado la política de no revelar de manera detallada la información vinculada con disputas con terceros relativas a situaciones que involucran provisiones, pasivos y activos contingentes, en la medida en que esa información perjudique seriamente la posición de la Sociedad. En estos casos, la Sociedad brinda información de naturaleza genérica y explica las razones que han llevado a tomar tal decisión.

2.4. Juicios, estimaciones y supuestos contables significativos

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere la elaboración y consideración, por parte de la Dirección de la Sociedad, de juicios, estimaciones y supuestos contables significativos que impactan en los saldos informados de activos y pasivos, ingresos y gastos, así como en la determinación y revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa. En este sentido, las incertidumbres asociadas con las estimaciones y supuestos adoptados podrían dar lugar en el futuro a resultados finales que podrían diferir de dichas estimaciones y requerir de ajustes significativos a los saldos informados de los activos y pasivos afectados.

La Sociedad ha basado sus estimaciones y supuestos contables significativos considerando los parámetros disponibles al momento de la preparación de los presentes estados financieros. Sin embargo, las circunstancias y los supuestos actuales sobre los acontecimientos futuros podrían variar debido a cambios en el mercado o a circunstancias que surjan más allá del control de la Sociedad. Esos cambios se reflejan en los supuestos en el momento en que ellos ocurren.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
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

2.4.1. Clasificación de la propiedad

La Sociedad determina si la propiedad se clasifica como propiedad de inversión o inventario.

- (i) Las propiedades de inversión comprenden edificios y terreno (orientadas al mercado de oficinas), que no están sustancialmente ocupados para el uso o en operación por la Sociedad, ni para la venta durante el curso ordinario de los negocios, pero se desarrollan principalmente para renta de ingreso y apreciación de capital.
- (ii) Inventarios comprenden las viviendas residenciales que se mantienen para su venta durante el curso ordinario de los negocios.

2.4.2. Revaluación de propiedades de inversión

La Sociedad registra sus propiedades de inversión por su valor razonable y los cambios en ese valor se reconocen en el rubro resultado neto generado por las propiedades de inversión en el estado del resultado integral.

La Sociedad contrató especialistas en valuación para apoyar a la Dirección de la Sociedad en sus evaluaciones del valor razonables de tales propiedades. El valuador utilizó el método de comparación de ofertas, el que se basa en la información disponible sobre transacciones recientes de mercado, si las hubiera, de venta de bienes similares hechas en condiciones y entre partes independientes o en precios de mercado observables, netos de los costos incrementales relacionados con la venta del bien. En base a este valor inicial, la Dirección de la Sociedad determina el valor razonable ajustando el mismo en función de sus juicios, evaluaciones y conocimiento del mercado y de cada una de las propiedades en cuestión. El valor razonable determinado para las propiedades de inversión es extremadamente sensible al rendimiento financiero estimado, como así también a la tasa estimada de ocupación a largo plazo. Los supuestos claves utilizados en la determinación de estos valores razonables se explican con más detalle en las notas 11 al 12.

2.4.3. Valor razonable de instrumentos financieros

Todos los activos y pasivos para los cuales se mide o se revela el valor razonable en los estados financieros se categorizan dentro de la jerarquía de valor razonable, como se describe a continuación, considerando para ello el dato de entrada de nivel inferior que sea significativo para la medición del valor razonable en su conjunto:

- Datos de entrada de Nivel 1: Precios de cotización (sin ajustar) en mercados activos o pasivos para idénticos.
- Datos de entrada de Nivel 2: Técnicas de valoración para las cuales los datos de entrada son distintos de los precios de cotización incluidos en el Nivel 1, pero son observables para el activo o pasivo, directa o indirectamente.
- Datos de entrada de Nivel 3: Técnicas de valoración para las cuales los datos de entrada no son observables para el activo o pasivo.

En los casos en que el valor razonable de los activos y pasivos financieros no surja de mercados activos, sus valores razonables se determinan mediante la utilización de técnicas de valoración, incluyendo modelos de flujos de efectivo descontados.

Cuando es posible, los datos de los que se nutren estos modelos se toman de mercados observables.

Pero cuando no es así, se requiere un grado de juicio discrecional para determinar los valores razonables. Estos juicios incluyen la consideración de datos tales como el riesgo de liquidez, el riesgo de crédito y la volatilidad.

Los cambios en los supuestos relacionados con estos factores podrían afectar los importes de los valores razonables informados para los instrumentos financieros.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
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

El activo por impuesto diferido se reconoce para todas las pérdidas impositivas no utilizadas en la medida que sea probable que exista una ganancia impositiva disponible contra la cual puedan compensarse esas pérdidas. La determinación del importe del activo por impuesto diferido que se puede reconocer requiere de un nivel significativo de juicio por parte de la Dirección de la Sociedad en relación con la oportunidad y el nivel de la ganancia impositiva futura a alcanzar y con las estrategias futuras de planificación fiscal a aplicar.

2.5. Nuevas normas e interpretaciones adoptadas

- NIIF 17, Contratos de Seguro. Esta norma reemplazó a la NIIF 4, que permitía una amplia variedad de prácticas en la contabilización de contratos de seguro. La NIIF 17 cambia fundamentalmente la contabilidad de todas las entidades que emiten contratos de seguro.

- Modificaciones de alcance limitado a la NIC 1. Declaración de práctica 2 y NIC 8. Las modificaciones tienen como objetivo mejorar las revelaciones de políticas contables y ayudar a los usuarios de los estados financieros a distinguir entre cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables.

- Modificación a la NIC 12 – impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción. Estas modificaciones requieren que las empresas reconozcan impuestos diferidos sobre transacciones que, en el reconocimiento inicial, den lugar a montos iguales de diferencias temporarias imponibles y deducibles.

- Modificación a la NIC 12 - Reforma fiscal internacional. Estas modificaciones otorgan a las empresas un alivio temporal de la contabilización de los impuestos diferidos derivados de la reforma fiscal internacional del Manual de implementación del impuesto mínimo. Las enmiendas también introducen requisitos de divulgación para las empresas afectadas.

La aplicación de las normas y/o modificaciones detalladas no generó ningún impacto en los resultados de las operaciones o la situación financiera del Grupo.

2.5.1 Nuevas normas emitidas aún no vigentes

Las normas e interpretaciones emitidas pero no efectivas a la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados se exponen a continuación. La Sociedad adoptará estas normas, si fueran aplicables cuando las mismas sean efectivas.

- Modificación a la NIIF 16 – Arrendamientos en venta y arrendamiento posterior. Modificada en septiembre 2022. Estas modificaciones incluyen requisitos para transacciones de venta y arrendamiento posterior en la NIIF 16 para explicar cómo una entidad contabiliza una venta y arrendamiento posterior después de la fecha de la transacción. Las transacciones de venta y arrendamiento posterior en las que algunos o todos los pagos de arrendamiento son pagos de arrendamiento variables que no dependen de un índice o tasa tienen más probabilidades de verse afectadas. La modificación es aplicable a los ejercicios anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2024. La Sociedad estima que la aplicación de la misma no impactará en los resultados de las operaciones o en la situación financiera de la Sociedad.

- Modificación a la NIC 1 – Pasivos no corrientes con covenants. Modificada en enero 2020 y noviembre 2022. Estas modificaciones aclaran cómo las condiciones que una entidad debe cumplir dentro de los doce meses posteriores al período sobre el que se informa afectan la clasificación de un pasivo. Las modificaciones también apuntan a mejorar la información que una entidad proporciona en relación con los pasivos sujetos a estas condiciones. La modificación es aplicable a los ejercicios anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2024. La Sociedad estima que la aplicación de la misma no impactará en los resultados de las operaciones o en la situación financiera de la Sociedad.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
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

- Modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7 sobre acuerdos de financiación de proveedores. Modificada en mayo 2023. Estas enmiendas requieren divulgaciones para mejorar la transparencia de los acuerdos financieros de los proveedores y sus efectos sobre los pasivos, los flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una empresa. Los requisitos de divulgación son la respuesta del IASB a las preocupaciones de los inversores de que los acuerdos de financiación de proveedores de algunas empresas no son lo suficientemente visibles, lo que dificulta el análisis de los inversores. La modificación es aplicable a los ejercicios anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2024, (con exenciones transitorias en el primer año). La Sociedad estima que la aplicación de la misma no impactará en los resultados de las operaciones o en la situación financiera de la Sociedad.

- Modificaciones a la NIC 21 - Falta de intercambiabilidad. Modificada en agosto de 2023. Una entidad se ve afectada por las modificaciones cuando tiene una transacción u operación en una moneda extranjera que no es intercambiable por otra moneda en una fecha de medición para un propósito específico. Una moneda es intercambiable cuando existe la posibilidad de obtener la otra moneda (con un retraso administrativo normal), y la transacción se llevaría a cabo a través de un mercado o mecanismo de intercambio que crea derechos y obligaciones exigibles. La modificación es aplicable a los ejercicios anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2025. La Sociedad se encuentra analizando los impactos que puede ocasionar la aplicación de la misma.

3. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

	<u>29.02.2024</u>	<u>28.02.2023</u>	<u>28.02.2022</u>
Ingresos por arrendamientos	31.824.723	31.725.180	39.777.202
Ingresos por administración de consorcio	557.500	611.118	686.225
Ingreso por ventas de propiedades	323.591	(4.237.796)	22.846.309
Total	<u>32.705.814</u>	<u>28.098.502</u>	<u>63.309.736</u>

4. COSTO DE VENTAS DE PROPIEDADES

	<u>29.02.2024</u>	<u>28.02.2023</u>	<u>28.02.2022</u>
Inventarios al inicio del ejercicio	411.790	9.639.676	22.879.008
Bajas del ejercicio	46.736	(5.984.206)	(4.696.129)
Inventario al cierre del ejercicio	(458.526)	(411.790)	(9.639.675)
Total	<u>-</u>	<u>3.243.680</u>	<u>8.543.204</u>

5. RESULTADOS FINANCIEROS GENERADOS POR ACTIVOS

	<u>29.02.2024</u>	<u>28.02.2023</u>	<u>28.02.2022</u>
Resultados por tenencia y por compra y venta de títulos	12.970.519	(1.181.804)	283.033
Intereses	7.178.749	4.858.485	2.397.192
Otros	-	-	12.426
Total	<u>20.149.268</u>	<u>3.676.681</u>	<u>2.692.651</u>

6. RESULTADOS FINANCIEROS GENERADOS POR PASIVOS

	<u>29.02.2024</u>	<u>28.02.2023</u>	<u>28.02.2022</u>
Intereses	(11.405.614)	(10.948.604)	(13.641.915)
Otros	(443.172)	(495.965)	(452.764)
Total	<u>(11.848.786)</u>	<u>(11.444.569)</u>	<u>(14.094.679)</u>

7. DIFERENCIA DE CAMBIO, NETA

	<u>29.02.2024</u>	<u>28.02.2023</u>	<u>28.02.2022</u>
Obligaciones negociables	(94.812.978)	(113.223.028)	(55.292.502)
Bonos	729.015	185.811	2.602.662
Otros	(62.687.064)	5.426.265	(992.311)
Total	<u>(156.771.027)</u>	<u>(107.610.952)</u>	<u>(53.682.151)</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
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

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Impuesto a las ganancias corriente y diferido

Los activos y pasivos por impuesto diferido son los siguientes:

	<u>29.02.2024</u>	<u>28.02.2023</u>	<u>28.02.2022</u>
Activos diferidos:			
Quebranto impositivo	16.098.212	7.282.690	12.271.873
Previsiones	6.632	24.932	50.183
Propiedades, planta y equipo	-	-	22.985
Propiedades de inversión – venta y reemplazo	5.429	-	(16.051.875)
Intereses activados en propiedades en construcción	256.456	386.963	313.050
Deudas Financieras	-	15.391	31.167
Otros	69.567	46.121	27.404
	<u>16.436.296</u>	<u>7.756.097</u>	<u>(3.335.213)</u>
Pasivos diferidos:			
Propiedades de inversión	(184.334.833)	(234.824.317)	(291.924.693)
Propiedades de inversión en Construcción	(8.541.413)	(10.961.376)	(1.720.155)
Propiedades, planta y equipo	(59.773)	(47.400)	-
Deudas financieras	(27.401)	-	-
Ajuste por inflación impositivo	(967.883)	(5.475.108)	(12.970.236)
	<u>(193.931.303)</u>	<u>(251.308.201)</u>	<u>(306.615.084)</u>
Pasivo neto por impuesto diferido	<u>(177.495.007)</u>	<u>(243.552.104)</u>	<u>(309.950.297)</u>

La evolución del pasivo neto por impuesto diferido durante los ejercicios finalizados el 29 de febrero de 2024, 28 de febrero de 2023 y 2022 se resume del siguiente modo:

	<u>29.02.2024</u>	<u>28.02.2023</u>	<u>28.02.2022</u>
Pasivo neto por impuesto diferido al inicio del ejercicio	(243.552.104)	(309.950.297)	(244.467.786)
Cargo a resultado por el impuesto diferido	66.057.097	(66.398.193)	(65.482.511)
Pasivo neto por impuesto diferido al cierre del ejercicio	<u>(177.495.007)</u>	<u>(243.552.104)</u>	<u>(309.950.297)</u>

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 por los ejercicios finalizados el 29 de febrero de 2024, 28 de febrero de 2023 y 2022 es la siguiente:

	<u>29.02.2024</u>	<u>28.02.2023</u>	<u>28.02.2022</u>
Ganancia antes de impuestos	(161.565.747)	(142.820.005)	202.108.858
Alicuota legal del impuesto a las ganancias	35%	35%	35%
Impuesto a las ganancias	<u>56.548.011</u>	<u>49.987.002</u>	<u>(70.738.100)</u>
Ajustes para el cálculo del impuesto a las ganancias efectivo:			
Diferencias permanentes	(28.716.240)	29.600.840	31.964.737
Diferencias permanentes por cambio de tasa	38.225.326	(13.189.649)	(26.709.148)
Impuesto a las ganancias neto	<u>66.057.097</u>	<u>66.398.193</u>	<u>(65.482.511)</u>

En el siguiente cuadro se expone la diferencia entre la provisión corriente por el impuesto a las ganancias conforme a las regulaciones tributarias y el gasto total por dicho impuesto de acuerdo con las NIIF:

	<u>29.02.2024</u>	<u>28.02.2023</u>	<u>28.02.2022</u>
Resultado por impuesto diferido	66.057.097	66.398.193	(65.482.511)
Impuesto a las ganancias neto	<u>66.057.097</u>	<u>66.398.193</u>	<u>(65.482.511)</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
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

9. GANANCIA POR ACCIÓN

El importe de la ganancia por acción básica se calcula dividiendo la ganancia neta del ejercicio 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:

	<u>29.02.2024</u>	<u>28.02.2023</u>	<u>28.02.2022</u>
Resultado neto del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio	(96.252.065)	(72.963.657)	131.260.862
Promedio ponderado de cantidad de acciones ordinarias	373.340	373.340	373.340
Ganancia por acción	<u>(257,81)</u>	<u>(195,43)</u>	<u>351,59</u>

10. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

10.1. Evolución

La composición del rubro Propiedades, planta y equipo es la siguiente:

	<u>29.02.2024</u>	<u>28.02.2023</u>	<u>28.02.2022</u>
Maquinarias, Muebles y útiles, Instalaciones y Rodados (Anexo I)	206.033	258.868	139.604
Total Propiedades, planta y equipo	<u>206.033</u>	<u>258.868</u>	<u>139.604</u>

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.

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 29 de febrero de 2024, 28 de febrero de 2023 y 2022 es el siguiente:

	<u>29.02.2024</u>	<u>28.02.2023</u>	<u>28.02.2022</u>
Saldo inicial	875.054.155	1.123.084.736	1.048.634.353
Resultado por revaluación reconocido en resultados (1)	(138.524.822)	(94.794.115)	161.715.026
Otros Resultados Integrales	180.693.272	91.686.284	27.476.135
Ajuste por inflación	(185.142.573)	(139.732.708)	(82.151.976)
Baja por venta de propiedad de inversión	<u>(24.522.373)</u>	<u>(105.190.042)</u>	<u>(32.588.802)</u>
Saldo final	<u>707.557.659</u>	<u>875.054.155</u>	<u>1.123.084.736</u>

(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 29 de febrero de 2024 por L.J. Ramos, tasador independiente, acreditado, con una calidad profesional reconocida.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
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

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 San Martín 344 dentro del enfoque descrito se estimó un valor de venta de 21.153 US\$/unidad y 1.126 US\$/m², para cocheras y bauleras, respectivamente. El valor razonable de mercado de las unidades funcionales, propiedad de la Sociedad (cocheras y bauleras), ascendió a US\$ 184.400.

Para el Edificio Plaza San Martín (Maipú 1210), dentro del enfoque descrito se estimó un valor de venta de 3.135 US\$/m². El valor razonable de mercado de la propiedad ascendió a US\$ 40.312.500.

Para la torre Madero Office, dentro del enfoque descrito se estimó un valor de venta de 4.655 US\$/m². El valor razonable de mercado de la propiedad ascendió a US\$ 61.194.630.

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 la torre Madero Riverside, dentro del enfoque descrito se estimó un valor de venta de 4.323 US\$/m². El valor razonable de mercado de la propiedad ascendió a US\$ 69.263.740.

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 29 de febrero de 2024.

Durante el ejercicio finalizado el 29 de febrero de 2024, 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 29 de febrero de 2024, 28 de febrero de 2023 y 2022 es el siguiente:

	29.02.2024	28.02.2023	28.02.2022
Saldo inicial	85.120.339	68.846.476	50.022.894
Materiales	23.672.001	15.244.962	18.241.213
Adquisición de terreno	17.204.167	-	-
Resultados de traslación reconocido a otro resultado integral	-	3.400.394	16.029
Ajuste por inflación	12.146.704	-	-
Resultado por revaluación reconocido en resultados (2)	(6.754.923)	(3.272.927)	(290.598)
Capitalización de intereses (1)	687.415	901.434	856.939
Saldo final	132.075.703	85.120.339	68.846.477

- (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% y 8,5%.
- (2) Imputado en la línea "Ingresos por revaluación de propiedades de inversión" del Estado consolidado del resultado integral.

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
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

El terreno ubicado en Campos Salles 1565 se valúo 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\$/m² aplicables al terreno, considerando las características principales de los mismos. Dentro del enfoque descripto se estimó un valor de venta de este terreno de 990 US\$/m². 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 29 de febrero de 2024.

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

	<u>29.02.2024</u>	<u>28.02.2023</u>	<u>28.02.2023</u>
No corrientes			
Crédito con partes relacionadas	6.757	25.421	51.478
Previsión deudores incobrables (Anexo V)	(6.757)	(25.421)	(51.478)
Deudores en gestión judicial	3.482	13.100	26.527
Previsión deudores en gestión judicial (Anexo V)	(3.482)	(13.100)	(26.527)
Préstamos al personal	300	67.102	105.805
Costos diferidos	730.690	656.276	722.115
	<u>730.990</u>	<u>723.378</u>	<u>827.920</u>
Corrientes			
Anticipo a Proveedores	1.474.617	2.334.635	1.198.162
Anticipo de Honorarios	3.980.285	3.521.543	3.072.400
Créditos varios	7.164.580	5.915.753	4.015
Diversos	508.553	957.860	643.767
Diversos (en moneda extranjera)	3.617.064	3.763.076	5.652.778
Previsión deudores incobrables (Anexo V)	(8.220)	(30.876)	(61.649)
	<u>16.736.879</u>	<u>16.461.991</u>	<u>10.509.473</u>

13.3. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	<u>29.02.2024</u>	<u>28.02.2023</u>	<u>28.02.2022</u>
Caja (en moneda local y extranjera)	936.589	1.012.626	5.274.011
Bancos (en moneda local y extranjera)	590.112	3.104.788	8.931.814
Según estados consolidados de situación financiera y de flujos de efectivo	<u>1.526.701</u>	<u>4.117.414</u>	<u>14.205.825</u>

13.4. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

	<u>29.02.2024</u>	<u>28.02.2023</u>	<u>28.02.2022</u>
Corrientes			
Deudores por alquileres	2.148.040	1.072.448	283.902
Deudores por ventas (en moneda extranjera)	4.139.078	101.116	541.702
	<u>6.287.118</u>	<u>1.173.564</u>	<u>825.604</u>

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:

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
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

	Vencidos						
	Total	A vencer	< 30 días	30-60 días	61-90 días	91-120 días	> 120 días
29.02.2024	6.287.118	6.287.118	-	-	-	-	-
28.02.2023	1.173.564	1.173.564	-	-	-	-	-

13.5. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

	29.02.2024	28.02.2023	28.02.2022
Corrientes			
Cuentas a pagar comerciales	262.084	1.115.326	1.411.128
Provisiones gastos a pagar	21.159	20.820	25.118
	283.243	1.136.146	1.436.246

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	29.02.2024	28.02.2023	28.02.2022
No Corrientes					
Obligaciones negociables clase 3	7,25%	2024			
Capital			-	70.525.663	78.758.290
Costos diferidos				(607.988)	(899.823)
Total obligaciones negociables clase 3				69.917.675	77.858.467
Obligaciones negociables clase 4	8,5%	2027			
Capital			50.232.462	44.776.646	50.003.528
Costos diferidos			(332.159)	(410.293)	(488.427)
Total obligaciones negociables clase 4			49.900.303	44.366.353	49.515.101
Obligaciones negociables clase 5	8,25%	2030			
Capital			48.885.235	-	-
Costos diferidos			(269.099)	-	-
Total obligaciones negociables clase 5			48.616.136	-	-
Obligaciones negociables clase 6	5,98%	2026			
Capital			-	-	-
Costos diferidos			(2.002)	-	-
Total obligaciones negociables clase 6			(2.002)	-	-
Hipoteca a pagar - USS HOLDINGS LLC			97.986.884	88.486.576	97.363.834
Deuda financiera garantizada – acciones preferidas			7.389.000	8.111.270	12.738.436
			203.890.321	210.881.874	237.475.838
Corrientes					
Obligaciones negociables clase 3	7,25%	2024			
Capital			30.233.640	-	-
Costo diferido			(316.154)	-	-
Interés			974.193	2.272.495	2.537.768
Total obligaciones negociables clase 3			30.891.679	2.272.495	2.537.768
Obligaciones negociables clase 4	8,5%	2027			
Interés			1.387.672	1.236.954	1.381.347
Total obligaciones negociables clase 4			1.387.672	1.236.954	1.381.347
Obligaciones negociables clase 5	8,25%	2030			
Interés			1.411.562	-	-
Total obligaciones negociables clase 5			1.411.562	-	-
Préstamos bancarios			271	677	3.392.101
			33.691.184	3.510.126	7.311.216

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9-05-2024 Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9-05-2024
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 119,729,840.00 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.

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
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 29 de febrero de 2024, el saldo de capital pendiente y en circulación asciende Clase 3: 30.233.639.604 (valor nominal 35.114.564 dólares estadounidenses) con una tasa anual de 7,25%; Clase 4: 50.232.462.000 (valor nominal 58.342.000 dólares estadounidenses) con una tasa anual de 8,50% y Clase 5: 48.885.234.636 (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.

Con fecha 3 de abril de 2024, el Directorio aprobó la emisión de la clase 6 de Obligaciones Negociables bajo el programa, por un monto de 10.000.000 dólares estadounidenses. Los colocadores locales recibieron órdenes de compra irrevocables desde el 4 hasta el 8 de abril de 2024. Finalmente, el 11 de abril de 2024 fue suscripta la totalidad de la emisión de 10.000.000 dólares estadounidenses en obligaciones negociables, a una tasa de 5,98 % nominal anual.

Los intereses serán pagaderos el 11 de octubre y 11 de abril de cada año, comenzando el 11 de octubre de 2024 El capital de las Obligaciones Negociables se abonará en 3 cuotas en las siguientes fechas: (i) el 11 de abril de 2025, una suma equivalente al 33% del capital original de las Obligaciones Negociables, (ii) el 11 de octubre de 2025, una suma equivalente al 33% del capital original de las Obligaciones Negociables, y (iii) en la Fecha de Vencimiento, es decir, el 11 de abril de 2026, una suma equivalente al 34% del capital original de las Obligaciones Negociables.

Al 29 de febrero de 2024, 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:

	Importes en libros			Valores razonables		
	29.02.2024	28.02.2023	28.02.2022	29.02.2024	29.02.2023	28.02.2022
Activos financieros						
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6.287.118	1.173.564	825.604	6.287.118	1.173.564	825.604
Efectivo	1.526.701	4.117.414	14.205.824	1.526.701	4.117.414	14.205.824
Total de activos financieros	7.813.819	5.290.978	15.031.428	7.813.819	5.290.978	15.031.428
Pasivos financieros						
Deudas y préstamos	237.581.505	214.392.000	244.787.051	47.371.383	75.496.870	250.901.470
Cuentas a pagar comerciales y otras cuentas por pagar	283.243	1.136.146	1.436.248	271.170	481.290	1.436.248
Otros pasivos financieros	13.776.000	-	-	13.776.000	-	-
Total de pasivos financieros	251.640.748	215.528.146	246.223.299	61.418.553	75.978.160	252.337.718

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).

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
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

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.
- 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:

	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Obligaciones Negociables CGC 25	3.453.947	-	-	3.453.947
Obligaciones Negociables Pampa 27	4.515.500	-	-	4.515.500
Obligaciones Negociables Pampa 26	1.642.000	-	-	1.642.000
Fondo de Inversión Goal Pesos Clase B	93.212	-	-	93.212
Fondo de inversión Balanz DNU Repro ahorro CL A	1.847	-	-	1.847
Fondo de Inversión TPCG ST C	3.029.958	-	-	3.029.958
Fondo de Inversión TPCG ST	3.137.153	-	-	3.137.153
Fondo de Inversión Industrial Valores en pesos	20.349.662	-	-	20.349.662
Fondo de Inversión Industrial Valores USD	4.047.402	-	-	4.047.402
Fondo de Inversión Max Capital	3.451	-	-	3.451
Fondo de Inversión AR Partners	2.428	-	-	2.428
Fondo de Inversión ICBC	30.952	-	-	30.952
Fondo de Inversión Allaria	2.289	-	-	2.289
Fondo de Inversión Allaria USD	341.805	-	-	341.805
Bonos Bonar 2030 (AL30) *	1.451.833	-	-	1.451.833
Fondo de inversión Fenner *	17.100.660	-	-	17.100.660
Bonos tesoro EEUU *	57.714.429	-	-	57.714.429
Total 29 de febrero de 2024	116.918.528	-	-	116.918.528
Total 28 de febrero de 2023	101.509.580	-	-	101.509.580
Total al 28 de febrero de 2022	48.572.973	-	-	48.572.973

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

Durante el ejercicio finalizado el 29 de febrero de 2024 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

	<u>29.02.2024</u>	<u>28.02.2023</u>	<u>28.02.2022</u>
14.1. Créditos fiscales			
No corrientes			
IVA - Crédito fiscal	2.507	9.432	19.099
Anticipo Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	2.503	9.416	657.693
Saldo a favor impuesto a las ganancias	283.815	282.247	19.070
	288.825	301.095	695.862
Corrientes			
Impuesto a las Ganancias retenido por terceros	544.917	944.545	1.360.458
IVA - Crédito fiscal	175.276	5.971	66.235
Otros créditos fiscales	71.754	87.565	126.908
	791.947	1.038.081	1.553.601

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9-05-2024
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9-05-2024
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

14.2. Cargas sociales y fiscales

No corrientes

AFIP/AGIP – Planes de pago	136	512	2.606
	136	512	2.606

Corrientes

AFIP/AGIP – Planes de pago	915	230.434	15.222
Impuesto sobre los ingresos brutos	50.801	86.451	56.460
Remuneraciones y cargas sociales a pagar	49.506	31.693	32.363
Provisión bienes personales	212.474	314.737	213.614
IVA a pagar	188.528	46.297	-
Diversos	35.188	19.356	13.805
	537.412	728.968	331.464

15. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

	29.02.2024	28.02.2023	28.02.2022
No corrientes			
Depósitos en garantía (en moneda extranjera) (Anexo III)	1.205.796	1.234.448	1.529.199
Fondo de Reparación	-	-	122
	1.205.796	1.234.448	1.529.321
Corrientes			
Alquileres cobrados por adelantado	471.587	1.317.746	828.918
Depósitos en garantía (en moneda extranjera) (Anexo III)	800.534	764.687	743.195
Fondos de reparación	9.993	12.133	16.486
Anticipos Recibidos	-	517.744	2.262.224
Pasivos con partes relacionadas en moneda extranjera	-	-	76
Diversos	496.303	502.226	13.398
	1.778.417	3.114.536	3.864.297

16. CAPITAL SOCIAL, RESERVAS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES

16.1. Capital emitido, suscrito e integrado

	29.02.2024	28.02.2023	28.02.2022
Acciones ordinarias, nominativas, de valor nominal \$1 cada una, con derecho a un voto	373.340	373.340	373.340

Al 29 de febrero de 2024, 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 75.613.898.

16.2. Reserva legal

	29.02.2024	28.02.2023	28.02.2022
Reserva legal	16.833.006	16.833.006	16.833.006

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.

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9-05-2024
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9-05-2024
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

16.3. 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 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 16.236.873.

16.4. Reserva voluntaria

Con fecha 29 de junio de 2023 se celebró la Asamblea Ordinaria de Accionistas, la cual trató el destino de los resultados no asignados del ejercicio terminado el 28 de febrero de 2023, decidiendo absorber la suma de 164.403.171 contra la reserva voluntaria.

16.5. Otros resultados integrales

Durante los ejercicios finalizados el 29 de febrero de 2024, 28 de febrero de 2023 y 2022, la Sociedad ha reconocido otros resultados integrales por (24.772.849), (18.894.363) y (31.027.179) 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 (27.306.156), (52.079.005) y (33.184.642) al 29 de febrero de 2024, 28 de febrero de 2023 y 2022, respectivamente.

17. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 29 de febrero de 2024 y 28 de febrero de 2023, no existen saldos con partes relacionadas. Al 28 de febrero de 2022 existe un saldo con partes relacionadas por concepto de otros pasivos no financieros corrientes por 55.

Las operaciones con partes relacionadas se realizan de acuerdo con las condiciones de mercado.

La remuneración bruta del personal clave de la Sociedad, correspondiente a sueldos y gratificaciones, y cargas sociales al 29 de febrero de 2024, 28 de febrero de 2023 y 2022 asciende a 254.517, 327.137 y 365.518, 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 un crédito con personal clave por 18.638 y 70.120 al 28 de febrero de 2023 y 2022, respectivamente.

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. (Nota 16.2).

Al 29 de febrero de 2024 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 cuyos resultados acumulados resulten positivos, deberá disponer específicamente sobre el destino de los mismos.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
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

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.

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 29 de febrero de 2024, 28 de febrero de 2023 y 2022, 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 expuesta a riesgo crediticio por sus actividades de arrendamiento y sus actividades financieras, incluyendo los depósitos en los bancos.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
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

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.

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 27% 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 comenzó la comercialización y construcción de 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. ADMINSUR S.A.U.

Con fecha 11 de abril de 2022 se registró ADMINSUR 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 EJERCICIO SOBRE EL QUE SE INFORMA

No existieron otros acontecimientos u operaciones entre la fecha de cierre de ejercicio y la emisión de los presentes estados financieros que no se encuentren reflejados en los mismos, salvo por lo mencionado en las notas 13.6.1

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
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

ANEXO I

EVOLUCIÓN DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

AL 29 DE FEBRERO DE 2024 y 28 DE FEBRERO DE 2023 Y 2022

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1., 2.2.2 y 2.2.3.)

Descripción	29.02.2024			
	Costo de adquisición o costo atribuido			
	Al inicio del ejercicio	Aumentos	Bajas	Al cierre del ejercicio
Muebles y útiles	177.594	16.169	(7.398)	186.365
Instalaciones	24.428	3.084	-	27.512
Rodados	358.978	-	-	358.978
Totales al 29.02.2024	561.000	19.253	(7.398)	572.855
Totales al 28.02.2023	550.517	188.387	(177.904)	561.000
Totales al 28.02.2022	597.477	106.019	(152.979)	550.517

Descripción	29.02.2024					28.02.2023 28.02.2022		
	Depreciaciones acumuladas					Neto Resultante	Neto Resultante	Neto Resultante
	Al inicio del ejercicio	Vida útil (en años)	Aumentos	Bajas	Al cierre del ejercicio			
Muebles y útiles	68.448	entre 5 y 10 años	19.903	(7.398)	80.953	105.412	109.146	30.073
Instalaciones	10.158	10 años	1.891	-	12.049	15.463	14.270	-
Rodados	223.526	5 años	50.294	-	273.820	85.158	135.452	109.531
Totales al 29.02.2024	302.132		72.088	(7.398)	366.822	206.033	-	-
Totales al 28.02.2023	410.913		69.123	(177.904)	302.132		258.868	-
Totales al 28.02.2022	528.847		35.045	(152.979)	410.913			139.604

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9-05-2024 Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9-05-2024
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 29 DE FEBRERO DE 2024 Y 28 DE FEBRERO DE 2023 Y 2022**

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1., 2.2.2. y 2.2.3)

Denominación y características	29.02.2024			28.02.2023	28.02.2022
	Valor nominal	Valor de cotización	Valor de Libros	Valor de Libros	
Bono República Argentina Ley Extranjera 2041 Intereses (GD 41)			-	1.019.006	-
Bono República Argentina Ley Local 2030 (AL30)	-	-	-	-	2.074.292
Obligaciones Negociables CGC 25	4.207.000	821,00	3.453.947	5.161.717	-
Obligaciones Negociables Pampa 23	-	-	-	-	1.014.207
Obligaciones Negociables Pampa 27	5.500.000	821,00	4.515.500	4.055.635	-
Obligaciones Negociables Pampa 26	2.000.000	821,00	1.642.000	4.311.535	-
Obligaciones Negociables Arcor 21	-	-	-	732.208	-
Obligaciones Negociables Tecpetrol 23	-	-	-	-	10.060.929
Fondo de Inversión Goal Pesos - Clase B	820.406	113,62	93.212	181.439	-
Fondo de Inversión Balanz- Money Market CL A	323.146	5,71	1.847	153.930	-
Fondo de Inversión IAM Ahorro Pesos – Clase B	175.000.000	23,13	4.047.402	1.695.914	-
Fondo de Inversión ICBC	658.208	47,02	30.952	-	-
Fondo de Inversión Allaria	46.282	49,45	2.289	61.011	-
Fondo de Inversión Max Capital	1.375.168	2,51	3.451	-	-
Fondo de Inversión AR Partners	52.716	46,06	2.428	-	-
Fondo de Inversión Allaria USD	944.016	362,08	341.805	5.941.994	-
Fondo de Inversión Industrial Valores en ARS	877.764.256	23,18	20.349.662	-	-
Fondo de Inversión Max Capital- Allaria CL B	-	-	-	37.479	-
Fondo de Inversión Balanz Capital Market – Clase C	-	-	-	535.795	295.779
Fondo de Inversión TPCG ST	907.296.145	3,46	3.137.152	709.334	47.006
Fondo de Inversión TPCG ST C	525.470.050	5,77	3.029.958	-	215.861
Fondo de Inversión Alpha Pesos	-	-	-	-	4.769
Bonos tesoro EEUU (*)	70.297.721	821,00	57.714.429	76.027.470	33.833.985
Bono República Argentina Ley Local 2030 (AL30) (*)	1.768.371	821,00	1.451.833	824.113	951.095
Bono República Argentina Ley Local 2029 Intereses (AL29) (*)	-	-	-	61.000	75.050
Fondo de inversión Fenner (*)	20.829.062	821,00	17.100.661	-	-
Total			116.918.528	101.509.580	48.572.973

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
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 29 DE FEBRERO DE 2024,
28 DE FEBRERO DE 2023 Y 2022

(Cifras expresadas en miles – Notas 2.2.1., 2.2.2. y 2.2.3)

	29.02.2024			28.02.2023	28.02.2022
	Monto y clase de la moneda extranjera	Cambio vigente (**)	Monto en pesos	Monto en pesos	Monto en pesos
ACTIVO CORRIENTE					
-Caja	US\$ 0,66	8,2100	544	1.321	495
-Bancos	US\$ 647	8,2100	531.212	3.100.995	8.229.872
-Bono República Argentina Ley Local 2030 (AL30)	US\$ -	8,2100	-	-	2.074.292
-Bono República Argentina Ley Local 2029 (AL29)	US\$ -	8,2100	-	61.000	75.049
-Bono República Argentina Ley Extranjera 2041 Intereses (GD 41)	US\$ -	8,2100	-	1.019.006	-
-Obligaciones Negociables Pampa 23	US\$ -	-	-	-	1.014.207
-Obligaciones Negociables Pampa 26	US\$ 5.500	8,2100	4.515.500	4.055.635	-
-Obligaciones Negociables Pampa 27	US\$ 2.000	8,2100	1.642.000	4.311.535	-
-Obligaciones Negociables Compañía General de Combustible	US\$ 4.207	8,2100	3.453.947	5.161.717	-
-Obligaciones Negociables Arcor 21	US\$ -	-	-	-	-
-Obligaciones Negociables Tecpetrol 22	US\$ -	-	-	-	10.060.929
-Fondo Común de Inversión Allaria	US\$ 416	8,2100	341.805	5.941.994	-
-Bonos República Argentina Ley Local 2030 (AL30) (*)	US\$ 1.768	8,2100	1.451.833	824.114	951.095
-Bonos del Tesoro EEUU (*)	US\$ 70.298	8,2100	57.714.429	76.027.470	33.833.985
-Fondo de inversión Fenner (*)	US\$ 20.829	8,2100	17.100.661	-	-
-Deudores por venta	US\$ -	-	-	-	541.703
Total del activo corriente en moneda extranjera			86.751.931	100.504.787	56.781.627
Total del activo en moneda extranjera			86.751.931	100.504.787	56.781.627
PASIVO NO CORRIENTE					
Préstamos:	US\$				
- Obligaciones negociables clase 3 capital	US\$ -	8,6100	-	70.525.663	78.758.290
- Obligaciones negociables clase 4 capital	US\$ 58.342	8,6100	50.232.462	44.776.645	50.003.528
- Obligaciones negociables clase 5 capital	US\$ 56.777	8,6100	48.885.235	-	-
Depósito en garantía	US\$ 1.400	8,6100	1.205.796	1.234.448	1.529.199
Hipoteca a pagar - USS HOLDINGS LLC	US\$ 113.806	8,6100	97.986.884	88.486.576	97.363.834
Deuda financiera garantizada – Acciones preferidas	US\$ 8.582	8,6100	7.389.000	8.111.271	12.738.436
Reservas hipotecarias					5.652.778
Total del pasivo no corriente en moneda extranjera			205.699.377	213.134.603	246.046.065
PASIVO CORRIENTE					
Préstamos:					
- Obligaciones negociables clase 3 Capital	US\$ 35.115	8,6100	30.233.640	-	-
- Obligaciones negociables clase 3 Intereses	US\$ 1.131	8,6100	974.193	2.272.495	2.537.768
- Obligaciones negociables clase 4 Intereses	US\$ 1.612	8,6100	1.387.672	1.236.954	1.381.347
- Obligaciones negociables clase 5 Intereses	US\$ 1.639	8,6100	1.411.562	-	-
Otros pasivos no financieros:					
- Depósitos en garantía	US\$ 930	8,6100	800.534	764.687	743.197
Total del pasivo corriente en moneda extranjera			34.807.601	4.274.136	4.662.312
Total del pasivo en moneda extranjera			240.506.978	217.408.739	250.708.377

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

(**) Los tipos de cambio comprador y vendedor corresponden al 29 de febrero de 2024.

US\$: Dólares estadounidenses.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
Por Comisión FiscalizadoraFirmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
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° 129ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ARTÍCULO 64, APARTADO I, INCISO b), DE LA LEY N°

19.550 POR LOS EJERCICIOS

FINALIZADOS EL 29 DE FEBRERO DE 2024, 28 DE FEBRERO DE 2023 Y 2022

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1., 2.2.2. y 2.2.3)

Rubro	Costos de arrendamientos	Costos de administración de consorcio	Gastos de administración	Gastos de comercialización	Total al 29.02.2024	Total al 28.02.2023	Total al 28.02.2022
Gastos en personal	-	-	2.933.850	-	2.933.850	2.711.482	3.257.696
Honorarios y retribuciones por servicios de terceros	-	169.232	732.298	-	901.530	3.576.002	2.271.114
Impuestos, tasas y contribuciones	12.740	-	787.140	774.919	1.574.799	4.148.429	4.465.267
Honorarios de directores y síndicos	-	-	656.574	-	656.574	436.677	1.072.762
Mantenimiento	289.356	-	2.669	-	292.025	387.147	331.007
Movilidad y representación	-	-	155.562	-	155.562	258.887	203.283
Suscripciones, avisos y publicidad	-	-	141.262	26.791	168.053	192.725	132.355
Expensas	741.110	-	152.015	-	893.125	1.340.180	1.767.763
Depreciación de propiedades, planta y equipo	-	-	72.088	-	72.088	69.123	35.045
Suministros	-	-	633.126	-	633.126	760.744	654.532
Luz y teléfono	21.522	-	23.050	-	44.572	42.419	192.678
Seguros	-	-	167.662	-	167.662	165.799	241.170
Gastos de juicios	-	-	44.029	-	44.029	3.717	-
Deudores incobrables	-	-	-	42	42	609	1.950
Comisiones pagadas	-	-	77.003	224.114	301.117	580.249	1.038.669
Terminaciones	9.322	-	-	-	9.322	52.076	545.923
Alquileres	-	-	150.114	-	150.114	113.234	188.244
Diversos	5.827	-	419.917	10.817	436.561	707.871	382.220
Total al 29.02.2024	1.079.877	169.232	7.148.359	1.036.683	9.434.151		
Total al 28.02.2023	3.978.544	214.697	10.226.520	1.127.609		15.547.370	
Total al 28.02.2022	5.776.045	235.364	9.200.517	1.569.752			16.781.678

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9-05-2024 Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9-05-2024
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 29 DE FEBRERO DE 2024, 28 DE FEBRERO DE 2023 Y 2022

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1., 2.2.2. y 2.2.3)

Rubros	Saldos al inicio del ejercicio	Aumentos (Disminuciones) (2)	Efecto RECPAM	Saldos al cierre del ejercicio
INCLUIDAS EN EL ACTIVO				
Previsión deudores en gestión judicial	13.100		(9.618)	3.482
Previsión deudores incobrables	56.297	42	(41.362)	14.977
Totales al 29.02.2024	69.397	42	(50.980)	18.459
Totales al 28.02.2023	139.652	609	(70.864)	69.397
Totales al 28.02.2022	210.193	1.950	(72.491)	139.652
INCLUIDA EN EL PASIVO				
Previsión para juicios (1)	1.840	-	(1.351)	489
Totales al 29.02.2024	1.840	-	(1.351)	489
Totales al 28.02.2023	3.725	-	(1.885)	1.840
Totales al 28.02.2022	5.676	-	(1.951)	3.725

(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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
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

POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 29 DE FEBRERO DE 2024, 28 DE FEBRERO DE 2023 Y 2022

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1., 2.2.2 y 2.2.3. a los estados financieros consolidados)

	29.02.2024	28.02.2023	28.02.2022
<u>RESULTADO POR OPERACIONES CONTINUAS:</u>			
Ingresos por arrendamientos	24.206.423	23.812.245	30.263.369
Costos de arrendamientos	(689.686)	(1.223.553)	(2.007.668)
Resultado neto por arrendamientos	23.516.737	22.588.692	28.255.701
Ingresos por administración de consorcio	186.017	611.118	686.225
Costos de administración de consorcio	(37.645)	(214.697)	(235.364)
Resultado neto por administración de consorcio	148.372	396.421	450.861
Ganancia bruta	23.665.109	22.985.113	28.706.562
Ingresos por venta de propiedades de inversión, neto.	614.507	4.763.467	112.932.874
Resultados por revaluación de propiedades de inversión, neto.	(145.279.745)	(98.067.042)	13.649.427
Costos de venta de propiedades	(452.806)	(408.566)	(872.534)
Resultado neto generado por las propiedades de inversión	(145.118.044)	(93.712.141)	125.709.767
Ingreso por venta de propiedad, planta y equipo	-	16.633	11.321
Resultado neto generado por venta de propiedad, planta y equipo	-	16.633	11.321
Resultado Participación Permanente	6.120.647	(3.984.654)	54.079.233
Gastos de administración	(3.312.885)	(6.351.154)	(4.885.326)
Gastos de comercialización	(1.022.596)	(1.680.850)	(878.735)
Otros egresos operativos	(437.126)	(307.796)	(231.220)
Resultado operativo	(120.104.895)	(83.034.849)	202.511.602
Resultados financieros generados por activos	20.145.990	2.924.361	2.692.430
Resultados financieros generados por pasivos	(10.391.014)	(9.037.993)	(10.690.640)
Diferencia de cambio, neta	(161.080.817)	(107.527.776)	(53.002.518)
Resultados por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	109.121.574	57.314.407	55.232.499
Resultado antes de impuesto a las ganancias	(162.309.162)	(139.361.850)	196.743.373
Impuesto a las ganancias	66.057.097	66.398.193	(65.482.511)
Resultado del ejercicio por operaciones continuas	(96.252.065)	(72.963.657)	131.260.862
<u>OTROS RESULTADOS INTEGRALES:</u>			
Diferencias de cambio por conversión de operaciones en el extranjero	24.772.849	(18.894.363)	(31.027.179)
Otros resultados integrales netos	24.772.849	(18.894.363)	(31.027.179)
Total del resultado integral del ejercicio, neto de impuestos	(71.479.216)	(91.858.020)	100.233.683
Ganancia por acción			
Básica y diluida, ganancia neta del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio	(257,81)	(195,43)	351,59

Las notas 1 y 2, el Anexo I y los estados contables consolidados son parte integrante y deben leerse conjuntamente con los presentes estados financieros separados.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
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
POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 29 DE FEBRERO DE 2024,
28 DE FEBRERO DE 2023 Y 2022

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1., 2.2.2 y 2.2.3. a los estados financieros consolidados)

	<u>29.02.2024</u>	<u>28.02.2023</u>	<u>28.02.2022</u>
ACTIVOS			
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedades, planta y equipo	206.033	258.868	139.604
Propiedades de inversión	483.386.962	673.048.527	899.687.177
Propiedades de inversión en construcción	100.162.337	71.542.236	59.570.202
Inversiones en sociedades controladas	246.426.639	212.094.094	182.598.982
Otros créditos	300	67.102	105.805
Crédito por impuesto a la ganancia mínima presunta	66.133	248.805	503.831
Créditos fiscales	288.825	301.095	695.862
Total del activo no corriente	<u>830.537.229</u>	<u>957.560.727</u>	<u>1.143.301.463</u>
ACTIVO CORRIENTE			
Créditos fiscales	734.076	1.016.606	1.486.147
Otros créditos	872.980	2.189.234	859.125
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	2.108.761	747.444	250.220
Activos financieros valuados a valor razonable con cambios en resultados	40.651.606	24.596.996	13.712.835
Efectivo y equivalentes de efectivo	83.863	87.095	908.097
Total del activo corriente	<u>44.451.286</u>	<u>28.637.375</u>	<u>17.216.424</u>
Total del activo	<u>874.988.515</u>	<u>986.198.102</u>	<u>1.160.517.887</u>
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO			
Capital social	373.340	373.340	373.340
Ajuste de capital	75.613.898	75.613.898	75.613.898
Prima de emisión	965.000	965.000	965.000
Reserva legal	16.833.006	16.833.006	15.180.324
Reserva especial RG CNV N° 609/12	16.236.873	16.236.873	16.236.873
Reserva voluntaria	562.128.836	726.532.007	571.325.601
Resultados acumulados - no asignados	(96.252.072)	(164.403.178)	65.419.567
Otros resultados integrales acumulados	(27.306.156)	(52.079.005)	(33.184.642)
Total Patrimonio neto	<u>548.592.725</u>	<u>620.071.941</u>	<u>711.929.961</u>
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas y préstamos que devengan interés	98.514.437	114.284.028	127.373.568
Previsiones	489	1.840	3.725
Cargas sociales y fiscales	136	512	2.606
Pasivo por impuesto diferido	177.495.007	243.552.104	309.950.297
Otros pasivos no financieros	1.205.796	1.234.448	1.529.321
Total del pasivo no corriente	<u>277.215.865</u>	<u>359.072.932</u>	<u>438.859.517</u>
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	152.161	1.071.718	867.369
Deudas y préstamos que devengan interés	33.691.184	3.511.194	7.311.216
Cargas sociales y fiscales	531.034	686.049	324.843
Otros pasivos financieros	13.776.000	-	-
Otros pasivos no financieros	1.029.546	1.784.268	1.224.981
Total del pasivo corriente	<u>49.179.925</u>	<u>7.053.229</u>	<u>9.728.409</u>
Total del pasivo	<u>326.395.790</u>	<u>366.126.161</u>	<u>448.587.926</u>
Total de patrimonio neto y pasivo	<u>874.988.515</u>	<u>986.198.102</u>	<u>1.160.517.887</u>

Las notas 1 y 2, el Anexo I y los estados contables consolidados son parte integrante y deben leerse conjuntamente con los presentes estados financieros separados.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
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 POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 29 DE FEBRERO DE 2024, 28 DE FEBRERO DE 2023 Y 2022

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1., 2.2.2. y 2.2.3 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 NIIF	Reserva Voluntaria	Otros resultados integrales acumulados		
Al 1° de marzo de 2023	373.340	75.613.898	965.000	16.833.006	16.236.873	726.532.007	(52.079.005)	(164.403.178)	620.071.941
Pérdida neta del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(96.252.065)	(96.252.065)
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	24.772.849	-	24.772.849
Total del resultado integral del ejercicio, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	24.772.849	(96.252.065)	(71.479.216)
Desafectación de reservas aprobada por la Asamblea de Accionistas del 29 de junio de 2023	-	-	-	-	-	(164.403.171)	-	164.403.171	-
Al 29 de febrero de 2024	373.340	75.613.898	965.000	16.833.006	16.236.873	562.128.836	(27.306.156)	(96.252.072)	548.592.725
	Aporte de los propietarios				Ganancias reservadas				
	Capital Social	Ajuste de capital	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva especial de aplicación NIIF	Reserva Voluntaria	Otros resultados integrales acumulados	Resultados no asignados	Total
Al 1° de marzo de 2022	373.340	75.613.898	965.000	15.180.324	16.236.873	571.325.601	(33.184.642)	65.419.567	711.929.961
Pérdida neta del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(72.963.657)	(72.963.657)
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	(18.894.363)	-	(18.894.363)
Total del resultado integral del ejercicio, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	(18.894.363)	(72.963.657)	(91.858.020)
Constitución de reservas aprobada por la Asamblea de Accionistas del 27 de junio de 2022	-	-	-	1.652.682	-	155.206.406	-	(156.859.088)	-
Al 28 de febrero de 2023	373.340	75.613.898	965.000	16.833.006	16.236.873	726.532.007	(52.079.005)	(164.403.178)	620.071.941
	Aporte de los propietarios				Ganancias reservadas				
	Capital Social	Ajuste de capital	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva especial de aplicación NIIF	Reserva Voluntaria	Otros resultados integrales acumulados	Resultados no asignados	Total
Al 1° de marzo de 2021	373.340	75.613.898	965.000	15.075.190	16.236.873	530.377.527	(2.157.463)	(24.788.086)	611.696.279
Pérdida neta del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	131.260.861	131.260.861
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	(31.027.179)	-	(31.027.179)
Total del resultado integral del ejercicio, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	(31.027.179)	131.260.861	100.233.682
Constitución de reservas aprobada por la Asamblea de Accionistas del 30 de junio de 2021	-	-	-	105.134	-	40.948.074	-	(41.053.208)	-
Al 28 de febrero de 2022	373.340	75.613.898	965.000	15.180.324	16.236.873	571.325.601	(33.184.642)	65.419.567	711.929.961

Las notas 1 y 2, el Anexo I y los estados contables consolidados son parte integrante y deben leerse conjuntamente con los presentes estados financieros separados.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
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 POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 29 DE FEBRERO DE 2024, 28 DE FEBRERO DE 2023 Y 2022

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1., 2.2.2. y 2.2.3 a los estados financieros consolidados)

	<u>29.02.2024</u>	<u>28.02.2023</u>	<u>28.02.2022</u>
Actividades de operación			
Resultado neto del ejercicio	(71.479.216)	(91.858.020)	100.233.683
Impuesto a las ganancias y a la ganancia mínima presunta	(66.057.097)	(66.398.193)	65.482.511
Diferencia de cambio, neta	161.080.817	107.527.776	53.002.518
Diferencia de cambio por conversión de operaciones en el extranjero	(24.772.849)	18.894.363	31.027.179
Ajustes para conciliar la ganancia neta del ejercicio con los flujos netos de efectivo:			
Depreciación de propiedades, planta y equipo	72.088	69.123	35.045
Variación de provisiones	42	609	1.950
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	145.279.745	98.067.042	(112.932.874)
Intereses perdidos (ganados), netos	4.226.865	6.090.119	11.244.723
Resultado por venta de Propiedad, planta y equipo	-	(16.633)	(11.321)
Resultado por venta propiedades de inversión	(614.507)	(4.763.467)	(13.649.427)
Resultado participaciones permanente	(6.120.647)	3.984.654	(54.079.233)
Cambios en los activos y pasivos operativos:			
Aumento en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(1.361.317)	(497.229)	310.071
Aumento en los activos financieros valuados a valor razonable con Aumento cambios en resultados	9.097.068	(49.258.475)	(16.222.285)
Aumento en Otros créditos	(8.937.072)	(4.612.039)	129.293
Disminución en créditos fiscales	294.800	864.302	(595.900)
Aumento en Crédito por impuesto a la ganancia mínima presunta	182.672	255.027	263.598
Disminución en cuentas a pagar comerciales y otras cuentas por pagar	(2.335.379)	(772.629)	(25.857)
(Disminución) / Aumento en cargas sociales y fiscales	(155.391)	359.112	(118.970)
Disminución en deudas y préstamos que devengan interés	(150.332.554)	(90.905.416)	(69.160.045)
Aumento en Otros pasivos financieros	13.776.000	264.442	(1.467.697)
Aumento / (Disminución) en Otros pasivos no financieros	(783.374)	-	-
Provisiones	(42)	(609)	(1.950)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de operación	<u>1.060.652</u>	<u>(72.706.141)</u>	<u>(6.534.988)</u>
Actividades de inversión			
Venta de propiedades, planta y equipo	-	16.633	11.321
Venta de propiedades de inversión	25.136.880	109.953.509	46.238.228
Aumentos de propiedad planta y equipo	(19.253)	(188.395)	(113.416)
Adquisición de propiedades de inversión *	26.614.370	26.654.500	(5.017.049)
Adquisición de propiedades de inversión en construcción	(23.672.001)	(15.244.962)	(18.240.511)
Participación en sociedades	(14.454.657)	(51.472.698)	(17.020.470)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	<u>13.605.339</u>	<u>69.718.587</u>	<u>15.892.201</u>
Actividades de financiación			
Intereses pagados	(1.311.803)	(5.714.292)	(8.596.487)
Préstamos cancelados (Capital)	(12.831.664)	-	-
Préstamos recibidos	271	677	313.987
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	<u>(14.143.196)</u>	<u>(5.713.615)</u>	<u>(8.282.500)</u>
Resultados financieros y por tenencia del efectivo	(526.027)	7.879.098	(401.965)
Disminución neta de efectivo	<u>(3.232)</u>	<u>(822.071)</u>	<u>672.748</u>
Efectivo al inicio del ejercicio	87.095	908.097	235.349
Efectivo al cierre del ejercicio	83.863	86.026	908.097

Las notas 1 y 2, el Anexo I y los estados contables consolidados son parte integrante y deben leerse conjuntamente con los presentes estados financieros separados.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
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 SEPARADOS

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1., 2.2.2. y 2.2.3 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 ejercicio finalizado el 29 de febrero de 2024 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 descritos en los estados financieros consolidados adjuntos, correspondiente al ejercicio finalizado el 29 de febrero de 2024.

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 9-05-2024
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
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 ADMINISUR 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 9-05-2024
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2024
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 29 DE FEBRERO DE 2024 Y 28 DE FEBRERO DE 2023 Y 2022

(Cifras expresadas en miles de pesos - Notas 2.2.1., 2.2.2. y 2.2.3 a los estados financieros consolidados)

Denominación y características de los valores y entes emisores	29.02.2024					
	Votos	Valor nominal	Cantidad	Valor de costo	Valor de cotización	Cambio vigente (1)
INVERSIÓN EN SUBSIDIARIA						
Raghsa Real Estate LLC	1	1	290.046.547	290.046.547	No cotiza	821,00
Argexon S.A.	1	1	10.094.816	10.094.816	No cotiza	821,00
Adminsurs SA	1	1	100.000	100.000	No cotiza	-

Denominación y características de los valores y entes emisores	29.02.2024		28.02.2023		28.02.2022	
	Valor patrimonial proporcional	Participación en los resultados de controlada	Valor patrimonial proporcional	Participación en los resultados de controlada	Valor patrimonial proporcional	Participación en los resultados de controlada
INVERSIÓN EN SUBSIDIARIA						
Raghsa Real Estate LLC	238.128.215	6.302.069	204.611.779	112.015	171.083.994	46.348.598
Argexon S.A.	8.287.844	(197.772)	7.481.939	(4.096.669)	11.228.221	7.791.133
Adminsurs SA	10.580	16.350	376	-	-	-
Le Parc PDE Torre IV SRL					286.767	(60.498)
	246.426.639	6.120.647	212.094.094	(3.984.654)	182.598.982	54.079.233

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)	29/02/2024	229.785.100	-	-	54.496.692	5.764.755	290.046.547	100%
Argexon S.A. (2)	29/02/2024	19.131.444	-	6.289	375.520	(100.146)	19.413.107	52%
Adminsurs SAU (3)	29/02/2024	100	662	-	(386)	10.204	10.580	100%

(1) Tipo de cambio comprador.

(2) US\$: Dólares estadounidenses.

(3) Pesos argentinos

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9-05-2024
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 9-05-2024
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

Opinión

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 ejercicio económico finalizado el 29 de febrero de 2024 y las notas que los complementan. Además, hemos examinado la Memoria del Directorio, correspondiente a dicho ejercicio. La preparación y emisión de los mencionados estados financieros es responsabilidad de la sociedad en ejercicio de sus funciones exclusivas.

En nuestra opinión los estados contables mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación patrimonial así como los resultados y el flujo de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha de conformidad con las normas contables profesionales vigentes en la CABA, y normas de la CNV. Asimismo en nuestra opinión la memoria de los administradores cumple con los requisitos legales y estatutarios, resultando las afirmaciones acerca de la gestión y de las perspectivas futuras de exclusiva responsabilidad de la dirección.

Fundamento de la opinión

2. Nuestro examen fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren que los exámenes de los estados financieros se efectúen de acuerdo con las normas de auditoría vigentes, e incluyan la verificación de la razonabilidad de la información significativa de los documentos examinados y su congruencia con la restante información sobre 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 el trabajo realizado por los auditores externos de la Sociedad, Marinozzi - Mazzitelli & Asociados S.R.L, quienes emitieron su opinión sin salvedades en la misma fecha que este informe. Una auditoría requiere que el auditor planifique y desarrolle su tarea con el objetivo de obtener un grado razonable de seguridad acerca de la inexistencia de manifestaciones no veraces o errores significativos en los estados financieros. Una auditoría incluye examinar, sobre bases selectivas, los elementos de juicio que respaldan la información expuesta en los estados financieros, así como evaluar las normas contables utilizadas, las estimaciones significativas efectuadas por la Sociedad y la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto. No hemos evaluado los criterios empresarios de administración, financiación, comercialización y explotación, dado que ellos son de incumbencia exclusiva del Directorio y de la Asamblea.

3. Asimismo, en relación con la Memoria del Directorio correspondiente al ejercicio económico finalizado el 29 de febrero de 2024, hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo N° 66 de la Ley General de Sociedades N° 19.550, Ley 26.831 y sus modificatorias y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros financieros de RAGHSA S.A. y otra documentación pertinente.

4. Hemos verificado el cumplimiento en lo que respecta al estado de garantías de los Directores a la fecha de presentación de los estados financieros al 29 de febrero de 2024, conforme lo establecido en el punto 1.4 del Anexo I de la Resolución Técnica N° 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

5. Basados en el trabajo realizado, con el alcance descripto más arriba, informamos que:

- a. En nuestra opinión, los estados financieros de RAGHSA S.A. reflejan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, su situación financiera al 29 de febrero de 2024, su resultado integral, las variaciones en su patrimonio y el flujo de efectivo por el ejercicio económico finalizado en dicha fecha, de acuerdo con normas contables profesionales vigentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y normas de la CNV;
- b. No tenemos observaciones que formular, en materia de nuestra competencia, en relación con la Memoria del Directorio, siendo las afirmaciones sobre hechos futuros responsabilidad exclusiva del Directorio;
- c. Respecto de la independencia de los auditores externos y sobre la calidad de las políticas de auditoría aplicadas por el mismo y de las políticas de contabilización de RAGHSA S.A., el informe de los auditores externos incluye la manifestación de haber aplicado las normas de auditoría vigentes en Argentina, que comprenden los requisitos de independencia, y no contiene salvedades en relación a la aplicación de dichas normas y de las normas contables profesionales vigentes en Argentina, no teniendo observación alguna respecto de las políticas de contabilización referidas;
- d. Se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por la Resolución N° 797/2019 de la Comisión Nacional de Valores en relación con la presentación del informe de cumplimiento del Código de Gobierno Societario.
- e. Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.
- f. Dejamos expresa mención que somos independientes de RAGHSA S.A. y hemos cumplido con los demás requisitos de ética de conformidad con el código de ética del CPCECABA. Consideramos que los elementos de juicio obtenidos proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

En ejercicio del control de legalidad que nos compete, hemos aplicado durante el ejercicio 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, 9 de mayo de 2024

Por Comisión Fiscalizadora

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

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR AUDITORES INDEPENDIENTES

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

1. Informe sobre la auditoría de los estados financieros consolidados

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA (“la Sociedad”) y sus subsidiarias mencionadas en la nota 2.2.4 a dichos estados consolidados (en conjunto con la Sociedad, el Grupo), que comprenden: (a) el estado consolidado de situación financiera al 29 de febrero de 2024, (b) los estados consolidados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, y (c) la información explicativa expuesta en las notas 1 a 22 y Anexo I a V de los estados financieros consolidados, que incluye un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera consolidada de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA y sus subsidiarias al 29 de febrero de 2024, así como su resultado integral consolidado, de cambios en el patrimonio y de los flujos de su efectivo consolidados correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2. Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB, por su sigla en inglés) y adoptadas como normas de auditoría en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 32 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los Auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código del IESBA), al cual remite la Resolución Técnica N° 34 de la FACPCE, junto con los requerimientos que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de CABA y con el Código de IESBA. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y apropiada para nuestra opinión.

3. Cuestiones clave de auditoría

La cuestión clave de la auditoría es aquella cuestión que, según nuestro juicio profesional, ha sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados correspondientes al presente ejercicio. Esta cuestión ha sido tratada en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esa cuestión.

Reconocimiento de ingresos

Ver nota 3 a los estados financieros consolidados

Descripción de la cuestión

Los ingresos por alquiler se basan en contratos de arrendamiento donde existe un proceso estándar para registrarlos, que es generado por el sistema. Existen ciertas transacciones dentro de los ingresos que requieren un enfoque de auditoría adicional debido a un mayor riesgo inherente de error debido a su naturaleza. Estos incluyen las diferencias de cambio generadas al momento de facturación y al momento de cobro. Estos saldos requieren ajustes hechos a los ingresos de alquiler para asegurar que los ingresos se registran de forma lineal a lo largo del contrato de arrendamiento.

Tratamiento de la cuestión en nuestra auditoría:

- Hemos entendido cada una de las políticas de reconocimiento de ingresos y como estas se aplican, incluyendo los controles relevantes.
- Hemos realizado pruebas de corte de operaciones para una muestra de transacciones de ingresos alrededor de la fecha de cierre, para comprobar que se registraban en el periodo correcto.
- Realizamos pruebas de muestreo sobre transacciones individuales, cotejándolas con facturas de ventas y contratos.
- Realizamos revisiones analíticas mensuales para identificar tendencias inusuales en las ventas.
- Recálculo de las operaciones en moneda extranjera con el tipo de cambio vigente al momento de la facturación y el cobro.

4. Información distinta de los estados financieros consolidados y del informe de auditoría correspondiente (Otra información)

El Directorio de la Sociedad es responsable de la otra información, que comprende la Reseña Informativa al 29 de febrero de 2024 y la Memoria, incluyendo el informe sobre el Código de Gobierno Societario. Esta otra información es distinta de los estados financieros consolidados y de nuestro informe de auditoría correspondiente.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y, por lo tanto, no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia significativa entre la otra información y los estados financieros consolidados o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una incorrección significativa en la otra información por algún otro motivo. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos, en lo que es materia de nuestra competencia, que existe una incorrección significativa en la otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada que informar al respecto.

5. Responsabilidades del Directorio de la Sociedad en relación con los estados financieros consolidados

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, el Directorio de la Sociedad es responsable de la evaluación de la capacidad del Grupo de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si el Directorio tuviera intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

El Directorio de la Sociedad es responsable de la supervisión del proceso de información financiera del Grupo.

6. Responsabilidades de los Auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y apropiados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Directorio de la Sociedad.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por el Directorio de la Sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son apropiadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Obtenemos elementos de juicio suficientes y apropiados en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con el Directorio de la Sociedad, en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados, y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos al Directorio de la Sociedad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con independencia, y comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con el Directorio de la Sociedad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del presente ejercicio y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque puede preverse razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

7. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con las normas aplicables de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y de la Comisión Nacional de Valores (CNV).
- b) Las cifras de los estados financieros consolidados adjuntos surgen de aplicar los procedimientos de consolidación establecidos por las NIIF a partir de los estados financieros separados de las sociedades que integran el Grupo.
- c) Los estados financieros separados de la Sociedad controladora surgen de sus registros contables que, en sus aspectos formales, han sido llevados de conformidad con las disposiciones legales vigentes.
- d) Los estados financieros consolidados adjuntos se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventarios y balances de la Sociedad controladora.
- e) En cumplimiento de las normas aplicables de la CNV, informamos las siguientes relaciones porcentuales correspondientes a los honorarios facturados directa o indirectamente por nuestra sociedad profesional:
 1. cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la Sociedad, y el total de honorarios por todo concepto, incluidos los servicios de auditoría: 100%.
 2. cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la Sociedad y el total de honorarios por servicios de auditoría facturados a la Sociedad y a sus sociedades controladas y vinculadas: 100%.
 3. cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la Sociedad y el total de honorarios por todo concepto facturados a la Sociedad y sus sociedades controladas y vinculadas por todo concepto, incluidos los servicios de auditoría: 100%.
- f) Según surge de los registros contables de la Sociedad controladora mencionados en el apartado b) de este capítulo, el pasivo devengado al 29 de febrero de 2024 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a 16.013.187 y no era exigible a esa fecha.
- g) 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;

- h) Hemos aplicado en la Sociedad controladora los procedimientos sobre prevención del lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previstos en la Resolución CD N° 77/2011 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
9 de mayo 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 AUDITORÍA EMITIDO POR AUDITORES INDEPENDIENTES

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

1. Informe sobre los estados financieros separados

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA (“la Sociedad”) que comprenden: (a) el estado separado de situación financiera individual al 29 de febrero de 2024, (b) los estados separados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, y (c) la información explicativa expuesta en las notas 1 a 2 y Anexo I de los estados financieros separados, que incluye un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA al 29 de febrero de 2024, así como su resultado integral y los flujos de su efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2. Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB, por su sigla en inglés) y adoptadas como normas de auditoría en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 32 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los Auditores en relación con la auditoría de los estados financieros separados de nuestro informe. Somos independientes de la Sociedad de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código del IESBA), al cual remite la Resolución Técnica N° 34 de la FACPCE, junto con los requerimientos que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros separados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de CABA y con el Código del IESBA.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y apropiada para nuestra opinión.

3. Cuestión clave de auditoría

La cuestión clave de la auditoría es aquella cuestión que, según nuestro juicio profesional, ha sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros separados correspondientes al presente ejercicio. Esta cuestión ha sido tratada en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros separados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esa cuestión.

Reconocimiento de ingresos

Ver nota 3 a los estados financieros consolidados

Descripción de la cuestión

Los ingresos por alquiler se basan en contratos de arrendamiento donde existe un proceso estándar para registrarlos, que es generado por el sistema. Existen ciertas transacciones dentro de los ingresos que requieren un enfoque de auditoría adicional debido a un mayor riesgo inherente de error debido a su naturaleza. Estos incluyen las diferencias de cambios generadas al momento de facturación y al momento de cobro. Estos saldos requieren ajustes hechos a los ingresos de alquiler para asegurar que los ingresos se registran de forma lineal a lo largo del contrato de arrendamiento.

Tratamiento de la cuestión en nuestra auditoría:

- Hemos entendido cada una de las políticas de reconocimiento de ingresos y como estas se aplican, incluyendo los controles relevantes.
- Hemos realizado pruebas de corte de operaciones para una muestra de transacciones de ingresos alrededor de la fecha de cierre, para comprobar que se registraban en el periodo correcto.
- Realizamos pruebas de muestreo sobre transacciones individuales, cotejándolas con facturas de ventas y contratos.
- Realizamos revisiones analíticas mensuales para identificar tendencias inusuales en las ventas.
- Recálculo de las operaciones en moneda extranjera con el tipo de cambio vigente al momento de la facturación y el cobro.

4. Información distinta de los estados financieros separados y del informe de auditoría correspondiente (Otra información)

El Directorio de la Sociedad es responsable de la otra información, que comprende la Reseña Informativa al 29 de febrero de 2024 y la Memoria, incluyendo el informe sobre el Código de Gobierno Societario. Esta otra información es distinta de los estados financieros separados y de nuestro informe de auditoría correspondiente.

Nuestra opinión sobre los estados financieros separados no cubre la otra información y, por lo tanto, no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros separados, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia significativa entre la otra información y los estados financieros separados o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una incorrección significativa en la otra información por algún otro motivo. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos, en lo que es materia de nuestra competencia, que existe una incorrección significativa en la otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada que informar al respecto.

5. Responsabilidades del Directorio de la Sociedad en relación con los estados financieros separados

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros separados libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros separados, el Directorio de la Sociedad es responsable de la evaluación de la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si el Directorio tuviera intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista.

El Directorio de la Sociedad es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Sociedad.

6. Responsabilidades de los Auditores en relación con la auditoría de los estados financieros separados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros separados en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros separados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y apropiados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Directorio de la Sociedad.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por el Directorio de la Sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros separados o, si dichas revelaciones no son apropiadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluida la información revelada, y si los estados financieros separados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Nos comunicamos con el Directorio de la Sociedad, en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados, y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos al Directorio una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con independencia, y comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con el Directorio de la Sociedad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del presente ejercicio y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque puede preverse razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

7. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) Los estados financieros separados adjuntos han sido preparados, en todos los aspectos significativos, de acuerdo con las normas aplicables de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y de la Comisión Nacional de Valores (CNV).
- b) Los estados financieros separados de la Sociedad surgen de sus registros contables que, en sus aspectos formales, han sido llevados de conformidad con las disposiciones legales vigentes. En cumplimiento de las normas aplicables de la CNV, informamos que, según nuestro criterio, los sistemas de registro contable mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base a las cuales fueron oportunamente autorizadas.
- c) Los estados financieros separados adjuntos se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventarios y balances de la Sociedad.
- d) En cumplimiento de las normas aplicables de la CNV, informamos las siguientes relaciones porcentuales correspondientes a los honorarios facturados directa o indirectamente por nuestra sociedad profesional:
 1. cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la Sociedad, y el total de honorarios por todo concepto, incluidos los servicios de auditoría: 100%
 2. cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la Sociedad y el total de honorarios por servicios de auditoría facturados a la Sociedad y a sus sociedades controladas y vinculadas: 100%
 3. cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la Sociedad y el total de honorarios por todo concepto facturados a la Sociedad y sus sociedades controladas y vinculadas por todo concepto, incluidos los servicios de auditoría: 100%
- e) Según surge de los registros contables de la Sociedad mencionados en el apartado b) de este capítulo, el pasivo devengado al 29 de febrero de 2024 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a 16.013.187 y no era exigible a esa fecha.
- f) Hemos aplicado en la Sociedad los procedimientos sobre prevención del lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previstos en la Resolución CD N° 77/2011 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
9 de mayo 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