

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

b) Situación financiera resumida al 29 de febrero de 2024 y 28 de febrero de 2023 (en miles de pesos):

	29.02.2024	28.02.2023	28.02.2022
Activo no corriente	846.181.348	966.426.977	1.198.892.875
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	556.243.042	626.978.843	722.295.018
Pasivo no corriente	382.591.749	455.670.778	54.896.1785
Pasivo corriente	50.066.256	8.489.776	12.943.223
Total del pasivo	432.658.005	464.160.554	56.190.5008
Total del pasivo y patrimonio neto	988.901.047	1.091.139.397	128.420.0026

c) Estructura del flujo de efectivo por los ejercicios finalizados el 29 de febrero de 2024, 28 de febrero de 2023 y 2022 (en miles de pesos):

	29.02.2024	28.02.2023	28.02.2022
• Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades operativas	(167.116.884)	(234.389.663)	(93.752.488)
• Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	186.588.199	234.277.152	110.046.897
• 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 del efectivo	(2.590.713)	(10.088.410)	2.571.594

d) Índices patrimoniales y de resultados por los ejercicios finalizados el 29 de febrero de 2024, 28 de febrero de 2023 y 2022:

	29.02.2024	28.02.2023	28.02.2022
• Liquidez (Activo corriente / Pasivo corriente)	2,85	14,69	6,59
• Solvencia (Patrimonio neto / Pasivo total)	1,29	1,35	1,29
• Inmovilización del capital (Activo no corriente / Activo total)	0,86	0,89	0,93
• Rentabilidad ordinaria (Resultado neto del ejercicio (no incluye Otros resultados integrales) / Patrimonio neto promedio)	(0,16)	(0,11)	0,19

3. DATOS ESTADÍSTICOS

Arrendamientos - Porcentajes de ocupación:

	29.02.2024	28.02.2023	28.02.2022
Edificio Plaza San Martín	-	-	68%
Torre Madero Office	100%	63%	35%
Torre Madero Riverside	-	-	65%
Torre 955 Belgrano Office	87%	87%	93%
Centro Empresarial Libertador	95%	97%	94%

4. PERSPECTIVAS FUTURAS

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

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 9 de mayo de 2024.

EL DIRECTORIO