

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

ÍNDICE

RESEÑA INFORMATIVA

1. **COMENTARIOS SOBRE LAS ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD**
2. **SÍNTESIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO DE RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA POR EL PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE MAYO DE 2024, 2023, 2022, 2021 y 2020 (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 de los cuales la Sociedad es propietaria de una superficie de aproximadamente 4.910 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, posee un área total de aproximadamente 53.270 m² y un área locativa total de 30.540 m², la misma 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 88% 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 una superficie de 100.000 m² totales y 60.222 m² rentable. 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 90% 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 el 100% de acero del total de la obra, habiéndose contratado alrededor del 97% del total de obra y pagado el 92% del mismo. Asimismo, se finalizó 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 CONDENSADOS DE PERIODO INTERMEDIO DE RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE MAYO DE 2024, 2023, 2022, 2021 y 2020:

a) Estructura de resultados por el período de tres meses finalizados el 31 de mayo de 2024, 2023, 2022, 2021 y 2020 (en miles de pesos):

	3 meses (1 de marzo al 31 de mayo)				
	(no auditado)				
	2024	2023	2022	2021	2020
RESULTADO POR OPERACIONES CONTINUAS:					
Ingresos por arrendamientos	12.913.474	10.215.756	11.271.771	13.347.974	10.257.257
Costos de arrendamientos	(416.832)	(1.123.874)	(1.523.359)	(737.061)	(384.954)
Resultado neto por arrendamientos	12.496.642	9.091.882	9.748.412	12.610.913	9.872.303
Ingresos por administración de consorcio	162.279	218.292	203.998	198.036	199.141
Costos de administración de consorcio	(200.072)	(47.379)	(73.032)	(71.437)	(50.513)
Resultado neto por administración de consorcio	(37.793)	170.913	130.966	126.599	148.628
Ingresos por ventas de propiedades	-	-	-	14.304.725	-
Costos de venta de propiedades	-	-	(9.861.734)	(9.827.597)	-
Resultado neto por venta de propiedades	-	-	(9.861.734)	4.477.128	-
Resultado bruto	12.458.849	9.262.795	17.644	17.214.640	10.020.931
Resultado por venta de propiedades de inversión, neto	-	339.902	-	-	(668.129)
Resultados por revaluación de propiedades de inversión, neto	(48.126.254)	35.559.342	(131.021.123)	(64.956.274)	44.743.365
Costo de venta de propiedades de inversión	-	(390.311)	-	-	-
Resultado neto por las propiedades de inversión	(48.126.254)	35.508.933	(131.021.123)	(64.956.274)	44.075.236
Gastos de administración	(4.474.514)	(2.179.536)	(3.417.520)	(3.734.145)	(1.073.682)
Gastos de comercialización	(747.876)	(328.489)	(149.531)	(1.520.642)	(371.298)
Otros egresos operativos	(114.526)	(448.997)	510.746	(217.784)	(177.288)
Resultado operativo	(41.004.321)	41.814.706	(134.059.784)	(53.214.205)	52.473.899
Resultados financieros generados por activos	3.338.377	1.711.368	325.812	1.330.419	943.608
Resultados financieros generados por pasivos	(3.852.571)	(3.363.948)	(4.160.393)	(4.773.917)	(3.952.166)
Diferencia de cambio, neta	(7.697.130)	(29.270.684)	(12.006.128)	(13.922.089)	(21.987.037)
Resultados por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	27.578.261	24.942.717	24.650.791	22.245.320	12.282.089
Resultado antes de impuesto a las ganancias	(21.637.384)	35.834.159	(125.249.702)	(48.334.472)	39.760.393
Impuesto a las ganancias	16.963.454	9.850.721	76.226.417	20.098.809	(11.504.620)
Resultado del período por operaciones continuas	(4.673.930)	45.684.880	(49.023.285)	(28.235.663)	28.255.773
Atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante	(2.947.586)	46.029.487	(45.047.043)	(28.037.743)	28.327.174
Interés no controlante	(1.726.344)	(344.607)	(3.976.242)	(197.920)	(71.401)
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:					
Diferencias de cambio por conversión de operaciones en el extranjero	(47.814.659)	(10.370.306)	(13.389.479)	(10.914.147)	6.634.904
Otros resultados integrales netos	(47.814.659)	(10.370.306)	(13.389.479)	(10.914.147)	6.634.904
Total del resultado integral del período, neto de impuestos	(52.488.589)	35.314.574	(62.412.764)	(39.149.810)	34.890.677
Atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante	(50.762.245)	35.659.181	(58.436.522)	(38.951.890)	34.962.078
Interés no controlante	(1.726.344)	(344.607)	(3.976.242)	(197.920)	(71.401)
Resultado por acción:					
Básica y diluida, resultado neto del período atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio	(7,90)	123,29	(120,66)	(75,10)	75,88

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11-07-2024
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11-07-2024
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

b) Situación financiera resumida al 31 de mayo de 2024, 2023, 2022, 2021 y 2020 (en miles de pesos):

	31.05.2024	31.05.2023	31.05.2022	31.05.2021	31.05.2020
	No auditado	No auditado	No auditado	No auditado	No auditado
Activo no corriente	971.533.516	1.227.540.289	1.363.974.862	1.309.122.096	1.015.407.021
Activo corriente	123.768.321	158.291.748	86.522.721	118.083.480	247.198.505
Total del activo	1.095.301.837	1.385.832.037	1.450.497.583	1.427.205.576	1.262.605.526
Patrimonio neto	647.596.555	824.427.497	846.664.694	737.020.993	733.831.731
Pasivo no corriente	430.387.278	554.149.732	594.379.443	482.940.017	449.695.787
Pasivo corriente	17.318.004	7.254.808	9.453.446	207.244.566	79.078.008
Total del pasivo	447.705.282	561.404.540	603.832.889	690.184.583	528.773.795
Total del pasivo y patrimonio neto	1.095.301.837	1.385.832.037	1.450.497.583	1.427.205.576	1.262.605.526

c) Estructura del flujo de efectivo correspondiente al período de tres meses finalizado el 31 de mayo de 2024, 2023, 2022, 2021 y 2020 (en miles de pesos):

	31.05.2024	31.05.2023	31.05.2022	31.05.2021	31.05.2020
	No auditado	No auditado	No auditado	No auditado	No auditado
- Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades operativas	(7.963.451)	3.702.277	(21.913.202)	5.496.727	(2.668.971)
- Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	52.822.104	65.340.496	40.381.937	10.476.506	10.175.386
- Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	(35.750.321)	(54.979.232)	(5.246.741)	(6.946.008)	(6.795.508)
- Interés no controlante	(9.628.658)	(8.692.999)	(13.045.416)	(6.292.435)	210.093
- Resultados financieros y por tenencia del efectivo	(229.523)	(3.310.238)	46.340	5.394	(2.192.861)
(Disminución) / Aumento neto del efectivo	(749.849)	2.060.304	222.918	2.740.184	(1.271.861)

d) Índices patrimoniales y de resultados correspondiente al período de tres meses finalizados el 31 de mayo de 2024, 2023, 2022, 2021 y 2020:

	31.05.2024	31.05.2023	31.05.2022	31.05.2021	31.05.2020
	No auditado	No auditado	No auditado	No auditado	No auditado
- Liquidez (<i>Activo corriente / Pasivo corriente</i>)	7,15	21,82	9,15	0,57	3,13
- Solvencia (<i>Patrimonio neto / Pasivo total</i>)	1,45	1,47	1,40	1,06	1,39
- Inmovilización del capital (<i>Activo no corriente / Activo total</i>)	0,89	0,89	0,94	0,91	0,80
- Rentabilidad ordinaria (<i>Resultado neto del período (no incluye Otros resultados integrales) / Patrimonio neto promedio</i>)	(0,01)	0,06	(0,06)	(0,05)	(0,04)

3. DATOS ESTADÍSTICOS

Arrendamientos - Porcentajes de ocupación:

	31.05.2024	31.05.2023	31.05.2022	31.05.2021	31.05.2020
Edificio Plaza San Martín	-	36%	68%	100%	98%
Torre Madero Office	100%	35%	56%	75%	93%
Torre 955 Belgrano Office	88%	93%	93%	100%	100%
Torre Madero Riverside	-	64%	96%	95%	100%
Centro Empresarial Libertador	95%	94%	82%	82%	-

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11-07-2024 Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 11-07-2024
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

4. PERSPECTIVAS FUTURAS

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

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

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

EL DIRECTORIO

EDGARDO KHAFIF
Presidente