

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

ÍNDICE

RESEÑA INFORMATIVA

1. **COMENTARIOS SOBRE LAS ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD**
2. **SÍNTESIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PERÍODO INTERMEDIO DE RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADOS EL 30 DE NOVIEMBRE DE 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 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 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 30.506 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.


EDGARDO KHAFIF
Presidente

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) Torre Centro Empresarial Nuñez

La Torre Centro Empresarial Nuñez propone un estilo de trabajo flexible, con valores corporativos ligados al cuidado del medio ambiente y a la mejor calidad de vida. Posee un área total y locativa de aproximadamente 50.000 m2 y 25.500 m2 respectivamente con plantas libres promedio de 1.436 m2 rentables cada una con vistas panorámicas al Río de la Plata y la Ciudad de Buenos Aires; también cuenta con amenities interiores y exteriores que representan aproximadamente el 15% del área total locativa y 3 subsuelos de estacionamiento. Las oficinas cuentan con la última tecnología y protección contra incendios bajo normas NFPA (National Fire Protection Association). Además, el edificio fue pensado y diseñado como ecológicamente responsable y energéticamente eficiente a certificar LEED y con foco en el bienestar de las personas a certificar WELL.

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.


EDGARDO KHAFIF
Presidente

2. SÍNTESIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PERIODO INTERMEDIO DE RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADOS EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2024, 2023, 2022, 2021 y 2020:

a) Estructura de resultados por el período de nueve meses finalizados el 30 de noviembre de 2024, 2023, 2022, 2021 y 2020 (en miles de pesos):

	9 meses (1 de marzo al 30 de noviembre) (no auditado)				
	2024	2023	2022	2021	2020
RESULTADO POR OPERACIONES CONTINUAS:					
Ingresos por arrendamientos	38.135.537	35.055.185	37.685.725	48.952.728	38.659.140
Costos de arrendamientos	(3.789.646)	(3.276.580)	(4.814.643)	(7.268.293)	(1.730.644)
Resultado neto por arrendamientos	34.345.891	31.778.605	32.871.082	41.684.435	36.928.496
Ingresos por administración de consorcio	592.560	635.763	764.130	783.523	622.198
Costos de administración de consorcio	(607.722)	(262.101)	(255.233)	(272.656)	(177.200)
Resultado neto por administración de consorcio	(15.162)	373.662	508.897	510.867	444.998
Ingresos por ventas de propiedades	-	-	2.946.017	35.592.454	44.969.737
Costos de venta de propiedades	-	-	(2.986.102)	(13.922.186)	(39.067.087)
Resultado neto por venta de propiedades	-	-	(40.085)	21.670.268	5.902.650
Resultado bruto	34.330.729	32.152.267	33.339.894	63.865.570	43.276.144
Resultado por venta de propiedades de inversión, neto.	-	2.401.280	15.902.395	24.374.093	(641.965)
Resultados por revaluación de propiedades de inversión, neto.	(322.237.400)	41.274.932	(104.667.795)	113.197.705	108.417.825
Costo de venta de propiedades de inversión	-	(702.926)	(634.247)	(901.747)	-
Resultado neto por las propiedades de inversión	(322.237.400)	42.973.286	(89.399.647)	136.670.051	107.775.860
Resultado por venta de propiedad, planta y equipo	-	-	25.821	17.576	12.781
Resultado neto generado por venta de propiedad, planta y equipo	-	-	25.821	17.576	12.781
Gastos de administración	(10.201.767)	(7.867.171)	(12.622.447)	(10.786.413)	(6.069.733)
Gastos de comercialización	(1.226.443)	(851.078)	(2.423.453)	(2.314.054)	(1.562.188)
Otros egresos operativos	(216.961)	(989.411)	(344.926)	(299.033)	(637.139)
Resultado operativo	(299.551.842)	65.417.893	(71.424.758)	187.153.697	142.795.725
Resultados financieros generados por activos	7.278.088	16.905.193	3.169.688	4.268.787	1.732.098
Resultados financieros generados por pasivos	(6.882.384)	(12.500.600)	(13.569.781)	(17.232.064)	(14.741.652)
Diferencia de cambio, neta	(51.087.301)	(94.507.596)	(155.918.346)	(62.255.239)	(72.143.773)
Resultados por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	58.317.451	99.647.167	63.387.013	63.404.439	53.757.453
Resultado antes de impuesto a las ganancias	(291.925.988)	74.962.057	(174.356.184)	175.339.620	111.399.851
Impuesto a las ganancias	74.108.512	(13.274.316)	89.612.969	(98.165.344)	(70.441.033)
Resultado del período por operaciones continuas	(217.817.476)	61.687.741	(84.743.215)	77.174.276	40.958.818
Atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante	(205.941.316)	63.823.754	(79.337.561)	70.877.032	39.454.883
Interés no controlante	(11.876.160)	(2.136.013)	(5.405.654)	6.297.244	1.503.935
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:					
Diferencias de cambio por conversión de operaciones en el extranjero	(85.705.752)	(56.387.481)	(26.571.867)	(36.709.053)	17.389.046
Otros resultados integrales netos	(85.705.752)	(56.387.481)	(26.571.867)	(36.709.053)	17.389.046
Total del resultado integral del período, neto de impuestos	(303.523.228)	5.300.260	(111.315.082)	40.465.223	58.347.864
Atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante	(291.647.068)	7.436.273	(105.909.428)	34.167.979	56.843.929
Interés no controlante	(11.876.160)	(2.136.013)	(5.405.654)	6.297.244	1.503.935
Resultado por acción:					
Básica y diluida, resultado neto del período atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio	(551,62)	170,95	(212,51)	189,85	105,68

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 13-1-2025 Por Comisión Fiscalizadora



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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 13-1-2025 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



EDGARDO KHAFIF
Presidente

b) Situación financiera resumida al 30 de noviembre de 2024, 2023, 2022, 2021 y 2020 (en miles de pesos):

	30.11.2024	30.11.2023	30.11.2022	30.11.2021	30.11.2020
	No auditado				
Activo no corriente	913.108.165	1.437.809.246	1.548.408.166	1.734.443.390	666.617.146
Activo corriente	110.256.226	212.811.889	216.736.732	155.948.737	168.272.856
Total del activo	1.023.364.391	1.650.621.135	1.765.144.898	1.890.392.127	1.834.890.002
Patrimonio neto	559.974.403	978.606.360	1.009.957.424	997.808.264	920.444.338
Pasivo no corriente	447.107.841	630.798.533	725.850.248	872.112.628	836.251.741
Pasivo corriente	16.282.147	41.216.242	29.337.226	20.471.235	78.193.923
Total del pasivo	463.389.988	672.014.775	755.187.474	892.583.863	914.445.664
Total del pasivo y patrimonio neto	1.023.364.391	1.650.621.135	1.765.144.898	1.890.392.127	1.834.890.002

c) Estructura del flujo de efectivo correspondiente al período de nueve meses finalizado el 30 de noviembre de 2024, 2023, 2022, 2021 y 2020 (en miles de pesos):

	30.11.2024	30.11.2023	30.11.2022	30.11.2021	30.11.2020
	No auditado				
• Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades operativas	145.717.705	(164.078.423)	(326.934.559)	(110.529.673)	255.900.500
• Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades de inversión	(97.553.928)	213.341.720	335.648.565	147.509.592	(349.946.940)
• Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	(35.750.319)	(38.917.549)	(10.542.741)	(20.464.172)	(16.604.268)
• Interés no controlante	(11.876.160)	(10.722.104)	(16.090.452)	(7.761.210)	249.121
• Resultados financieros y por tenencia del efectivo	(1.173.477)	(2.035.903)	8.887.138	738.194	(7.221.715)
• (Disminución) / Aumento neto del efectivo	(636.179)	(2.412.259)	(9.032.049)	9.492.731	(117.623.302)

d) Índices patrimoniales y de resultados correspondiente al período de nueve meses finalizados el 30 de noviembre de 2024, 2023, 2022, 2021 y 2020:

	30.11.2024	30.11.2023	30.11.2022	30.11.2021	30.11.2020
	No auditado				
• Liquidez (Activo corriente / Pasivo corriente)	6,77	5,16	7,39	7,62	2,15
• Solvencia (Patrimonio neto / Pasivo total)	1,21	1,46	1,34	1,12	1,01
• Inmovilización del capital (Activo no corriente / Activo total)	0,89	0,87	0,88	0,92	0,91
• Rentabilidad ordinaria (Resultado neto del período (no incluye Otros resultados integrales) / Patrimonio neto promedio)	(0,31)	0,06	0,02	0,06	0,07

3. DATOS ESTADÍSTICOS

Arrendamientos - Porcentajes de ocupación:

	30.11.2024	30.11.2023	30.11.2022	30.11.2021	30.11.2020
• Centro Empresarial Libertador	91%	91%	96%	94%	70%
• Torre 955 Belgrano Office	88%	87%	93%	93%	97%
• Torre Madero Office	100%	100%	35%	35%	75%
• Edificio Plaza San Martín	-	-	-	68%	68%
• Torre Madero Riverside	-	-	-	79%	91%

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 13-1-2025 Por Comisión Fiscalizadora



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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 13-1-2025 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



EDGARDO KHAFIF
Presidente

4. PERSPECTIVAS FUTURAS

La Sociedad está construyendo un edificio de oficinas comerciales para alquilar en el terreno de su propiedad ubicado con frente a las calles Arribeños, Campos Salles y Manuela Pedraza, en el barrio Núñez 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, 13 de enero de 2025.

EL DIRECTORIO



EDGARDO KHAFIF
Presidente