

Memoria de los Estados Financieros Consolidados de RAGHSA Sociedad Anónima por los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2025, 29 de febrero de 2024 y 28 de febrero de 2023.

ÍNDICE

- a) **COMENTARIOS SOBRE LAS ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD**
- b) **SÍNTESIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 28 DE FEBRERO 2025, 29 DE FEBRERO DE 2024 Y 28 DE FEBRERO 2023 (CIFRAS EXPRESADAS EN MILLONES DE PESOS)**
- c) **DATOS ESTADÍSTICOS**
- d) **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 compraventa de U\$S 82.000.000, equivalentes a la suma de pesos argentinos 4.674.000.000. Adicionalmente, la operación de cesión de derechos asciende a U\$S 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 U\$S 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 U\$S 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 U\$S 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 cocheras a Industrial Metalúrgica Sud Americana IMSA Sociedad Anónima Comercial e Industrial recibiendo la suma de U\$S 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 U\$S 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 U\$S 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

En agosto de 2014, la Compañía finalizó la construcción del edificio de oficinas comerciales Clase "AAA" "955 Belgrano Office". Este edificio fue diseñado por el estudio de arquitectura Mario Roberto Álvarez y Asociados S.R.L., tiene un área total de aproximadamente 53.270 m² y un área locativa total de 30.506 m² y fue certificado por el USGBC como "LEED Core and Shell Gold". Además, el edificio "955 Belgrano Office" se construyó de acuerdo con las normativas de la National Fire Protection Association ("NFPA")

Esta Torre se encuentra ubicada en la Avenida Belgrano y la calle Bernardo de Irigoyen en la Ciudad de Buenos Aires, ofreciendo vistas de 360° al Río de la Plata, la Avenida 9 de Julio y la Ciudad de Buenos Aires. Este edificio "inteligente" está dotado de tecnología de última generación que reduce gastos operativos y costos de mantenimiento

A la fecha de emisión de la presente memoria, el 95% de los pisos de la torre "955 Belgrano Office" se encuentra alquilado.

c) Torre Centro Empresarial Libertador

En enero de 2020, la Compañía finalizó la construcción del edificio de oficinas comerciales Clase “AAA” “Centro Empresarial Libertador”. Este edificio pensado como un edificio ecológicamente responsable y energéticamente eficiente fue diseñado por el estudio de arquitectura Mario Roberto Álvarez y Asociados S.R.L., tiene un área total de aproximadamente 100.000 m2 y un área locativa total de 60.222 m2, lo cual lo convierte en el edificio de oficinas clase “AAA” más grande del país. Este edificio obtuvo la certificación como “green building” por el USGBC y fue reconocido como LEED Core & Shell en la categoría GOLD, además fue construido de acuerdo con las regulaciones de la National Fire Protection Association (NFPA) de los Estados Unidos

A la fecha de emisión de la presente memoria, el 100% de los m2 rentables de la torre “Centro Empresarial Libertador” se encuentra alquilado.

d) Torre Centro Empresarial Núñez

En julio de 2024, la Compañía finalizó la construcción del edificio de oficinas comerciales “Clase AAA” “Centro Empresarial Núñez”. Este edificio pensado como un edificio ecológicamente responsable y energéticamente eficiente que propone un estilo de trabajo flexible, con valores corporativos ligados al cuidado del medio ambiente y a la mejor calidad de vida fue diseñado por el estudio de arquitectura Mario Roberto Álvarez y Asociados S.R.L, tiene un área total y locativa de aproximadamente 50.000 m2 y 25.500 m2 respectivamente. Este edificio será certificado como “green building” por el USGBC, además fue construido de acuerdo con las regulaciones de la NFPA.

A la fecha de emisión de la presente memoria, el 100% de los m2 rentables de la torre “Centro Empresarial Núñez” se encuentra alquilado

e) Terreno Av. Del Libertador 7172

En marzo de 2024, la Compañía compró por la cantidad de dólares treinta y tres millones quinientos mil (U\$S 33.500.000) un terreno de 2.800 m2 ubicado en Av. Del Libertador 7172 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, donde se proyecta construir un nuevo edificio corporativo de oficinas Clase “AAA” con una superficie total de aproximadamente 50.000 m2 que se destinará al mercado de renta para empresas de primera línea

2. SÍNTESIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 28 DE FEBRERO DE 2025, 29 DE FEBRERO DE 2024 Y 28 DE FEBRERO DE 2023:

a) Estructura de resultados por los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2025, 29 de febrero de 2024 y 28 de febrero de 2023 (en millones de pesos):

	28.02.2025	29.02.2024	28.02.2023
Ingresos	51.822	54.578	46.889
Costos	(6.951)	(2.084)	(12.410)
Ganancia bruta	44.871	52.494	34.479
Gastos de administración	(21.264)	(11.929)	(17.065)
Gastos de comercialización	(1.462)	(1.730)	(1.882)
Otros resultados operativos, netos	777	(618)	(626)
Ganancia Operativa	22.922	38.217	14.906
Resultado por revaluación de propiedades de inversión	(331.179)	(242.434)	(163.649)
Resultado por revaluación de propiedades de inversión en construcción	12.866	-	-
Resultado por venta de propiedades de inversión, neto	-	270	7.280
Resultado por venta de propiedades, planta y equipos, neto	-	-	28
Pérdida antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	(295.391)	(203.947)	(141.435)
Resultados financieros generados por activos	8.580	33.624	6.135
Resultados financieros generados por pasivos	(11.461)	(19.773)	(19.098)
Diferencia de cambio, neta	(70.081)	(261.610)	(179.575)
Resultado por posición monetaria, neta	76.767	182.096	95.643
Ganancia (Pérdida) financiera, neta	3.805	(65.663)	(96.895)
Pérdida antes de impuesto a las ganancias	(291.586)	(269.610)	(238.330)
Impuesto a las ganancias	64.384	110.232	110.801
Pérdida neta del ejercicio	(227.202)	(159.378)	(127.529)
Otros resultados integrales			
<u>Partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente a resultados:</u>			
Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero ⁽¹⁾	(98.935)	41.339	(31.530)
Total de otros resultados integrales del ejercicio	(98.935)	41.339	(31.530)
Pérdida integral total del ejercicio	(326.137)	(118.039)	(159.059)
Pérdida neta del ejercicio atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	(214.436)	(160.619)	(121.758)
Interés no controlante	(12.766)	1.241	(5.771)
Pérdida integral total del ejercicio atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	(313.371)	(119.280)	(153.288)
Interés no controlante	(12.766)	1.241	(5.771)
Pérdida por acción del ejercicio atribuible a los accionistas de la sociedad controlante			
Básica y diluida	(574,90)	(430,61)	(326,43)

1) No genera impacto en impuesto a las ganancias

b) Situación financiera resumida por los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2025, 29 de febrero de 2024 y 28 de febrero de 2023 (en millones de pesos):

	28.02.2025	29.02.2024	28.02.2023
Activo no corriente	999.958	1.412.058	1.612.716
Activo corriente	121.381	238.164	208.112
Total del activo	1.121.339	1.650.222	1.820.828
Patrimonio neto	602.089	928.226	1.046.265
Pasivo no corriente	491.139	638.445	760.392
Pasivo corriente	28.111	83.551	14.171
Total del pasivo	519.250	721.996	774.563
Total de patrimonio y pasivo	1.121.339	1.650.222	1.820.828

c) Estructura del flujo de efectivo por los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2025, 29 de febrero de 2024 y 28 de febrero de 2023 (en millones de pesos):

	28.02.2025	29.02.2024	28.02.2023
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades operativas	105.975	(278.873)	(391.136)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades de inversión	(45.216)	311.368	390.949
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	(42.483)	(24.414)	(12.585)
Interés no controlante	(12.766)	(11.526)	13.234
Resultados financieros y por tenencia del efectivo y sus equivalentes	(1.191)	(878)	(17.297)
Aumento (Disminución) neto del efectivo	4.319	(4.323)	(16.835)

d) Índices patrimoniales y de resultados por los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2025, 29 de febrero de 2024 y 28 de febrero de 2023

	28.02.2025	29.02.2024	28.02.2023
Liquidez (Activo corriente / Pasivo corriente)	4,32	2,85	14,69
Solvencia (Patrimonio neto / Pasivo total)	1,16	1,29	1,35
Inmovilización del capital (Activo no corriente / Activo total)	0,89	0,86	0,89
Rentabilidad ordinaria (Resultado neto del ejercicio (no incluye Otros resultados integrales) / Patrimonio neto promedio)	(0,30)	(0,16)	(0,11)

3. DATOS ESTADÍSTICOS

Arrendamientos - Porcentajes de ocupación

	28.02.2025	29.02.2024	28.02.2023
Centro Empresarial Libertador	82%	97%	97%
955 Belgrano Office	88%	87%	87%
Madero Office	100%	63%	63%

4. PERSPECTIVAS FUTURAS

La Sociedad está enfocada en el desarrollo de un edificio de oficinas comerciales clase AAA en el terreno de su propiedad ubicado sobre Avenida del Libertador 7172, en el barrio de Núñez, Ciudad de Buenos Aires. Actualmente se están elaborando los planos de arquitectura, estructura e instalaciones complementarias necesarios para gestionar las aprobaciones municipales requeridas y luego licitar las obras para comenzar con la construcción del mismo. El proyecto apunta a cumplir con los más altos estándares de calidad, eficiencia y sustentabilidad, consolidando así una propuesta moderna y competitiva dentro del mercado inmobiliario corporativo.

Asimismo, sigue buscando oportunidades de inversiones inmobiliarias tanto en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires como en la Ciudad de Nueva York.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 9 de mayo de 2025

EL DIRECTORIO



EDGARDO KHAFIF
Presidente