

RAGHSA

Reseña informativa de los Estados Financieros intermedios consolidados condensados de RAGHSA Sociedad Anónima por el período de tres meses finalizado el 31 de mayo de 2025.

ÍNDICE

- a) **COMENTARIOS SOBRE LAS ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD**
- b) **SÍNTESIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS POR LOS PERIODOS DE TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE MAYO DE 2025, 2024, 2023, 2022 Y 2021 (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 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 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.

A la fecha de emisión de la presentes reseña, el 100% de los m² rentables de la torre "Madero Office" se encuentra alquilado.

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 ubicado 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 reseña, el 95% de los pisos de la torre "955 Belgrano Office" se encuentra alquilado.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-07-2025
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-07-2025
Deloitte & Co S.A.

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

ALEJANDRO PABLO ARNEO OLIVETO
Socio
Contador Público U.S.A.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 367 - F° 139

EDGARDO KHAFIF
Presidente

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 reseña, 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 47.000 m2 y 24.300 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 reseña, 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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 14-07-2025
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 14-07-2025
Deloitte & Co S.A.

ALEJANDRO PABLO ARNEDE OLIVETO
Socio
Contador Público U.S.A.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 367 - F° 139

EDGARDO KHAFIF
Presidente

2. SÍNTESIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS POR LOS PERIODOS DE TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE MAYO DE 2025, 204, 2023, 2022 Y 2021:

a) Estructura de resultados por los períodos de tres meses finalizados el 31 de mayo de 2025, 2024, 2023, 2022 y 2021 (en millones de pesos):

	<u>31.05.2025</u>	<u>31.05.2024</u>	<u>31.05.2023</u>	<u>31.05.2022</u>	<u>31.05.2021</u>
	No auditado				
Ingresos	12.830	18.761	14.971	16.465	39.960
Costos	(1.872)	(885)	(1.680)	(16.440)	(15.261)
Ganancia bruta	10.958	17.876	13.291	25	24.699
Gastos de administración	(3.123)	(6.420)	(3.127)	(4.903)	(5.358)
Gastos de comercialización	(270)	(1.073)	(471)	(215)	(2.182)
Otros resultados operativos, netos	482	(158)	(644)	733	(312)
Ganancia / (pérdida) operativa	8.047	10.225	9.049	(4.360)	16.847
Resultado por revaluación de propiedades de inversión	(67.526)	(65.846)	(72)	-	-
Resultado por revaluación de propiedades de inversión en construcción	(3.502)	(3.211)	-	-	-
Resultado por venta de propiedades de inversión, neto	193	-	51.020	(187.987)	(93.198)
(Pérdida) / Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	(62.788)	(58.832)	59.997	(192.347)	(76.351)
Resultados financieros generados por activos	1.332	4.790	2.455	467	1.909
Resultados financieros generados por pasivos	(4.107)	(5.528)	(4.827)	(5.969)	(6.850)
Diferencia de cambio, neta	(14.930)	(11.044)	(41.997)	(17.226)	(19.975)
Resultado por posición monetaria, neta	11.441	39.569	35.787	35.369	31.917
(Pérdida) / Ganancia financiera, neta	(6.264)	27.787	(8.582)	12.641	7.001
Pérdida / Ganancia antes de impuesto a las ganancias	(69.052)	(31.045)	51.415	(179.706)	(69.350)
Impuesto a las ganancias	24.121	24.339	14.134	109.369	28.838
(Pérdida) / Ganancia neta del período	(44.931)	(6.706)	65.549	(70.337)	(40.512)
Otros resultados integrales					
<u>Partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente a resultados:</u>					
Diferencia de conversión de operaciones en el extranjero ⁽¹⁾	4.222	(68.604)	(14.879)	(19.211)	(15.659)
Total de otros resultados integrales del período	4.222	(68.604)	(14.879)	(19.211)	(15.659)
(Pérdida) / Ganancia integral total del período	(40.709)	(75.310)	50.670	(89.548)	(56.171)
(Pérdida) / Ganancia neta del ejercicio atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante	(44.931)	(2.477)	66.043	(64.632)	(40.228)
Interés no controlante	-	(4.229)	(494)	(5.705)	(284)
(Pérdida) / Ganancia integral total del período atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante	(40.709)	(71.081)	51.164	(83.843)	(55.887)
Interés no controlante	-	(4.229)	(494)	(5.705)	(284)
Pérdida por acción del ejercicio atribuible a los accionistas de la sociedad controlante					
Básica y diluida	(120,46)	(7,90)	123,29	(120,66)	(75,10)

1) No genera impacto en impuesto a las ganancias

b) Situación financiera resumida por los períodos de tres meses finalizados el 31 de mayo de 2025, 2024, 2023, 2022 y 2021 (en millones de pesos):

<u>31.05.2025</u>	<u>31.05.2024</u>	<u>31.05.2023</u>	<u>31.05.2022</u>	<u>31.05.2021</u>
No auditado				

Activo no corriente	1.010.431	1.393.943	1.761.258	1.957.013	1.878.311
Activo corriente	129.136	177.581	227.115	124.142	169.425
Total del Activo	1.139.567	1.571.524	1.988.373	2.081.155	2.047.736
Patrimonio Neto	610.837	929.163	1.182.878	1.214.783	1.057.468
Pasivo no corriente	501.732	617.513	795.087	852.808	692.916
Pasivo corriente	26.998	24.848	10.408	13.564	297.352
Total del Pasivo	528.730	642.361	805.495	866.372	990.268
Total de Patrimonio y Pasivo	1.139.567	1.571.524	1.988.373	2.081.155	2.047.736

c) Estructura del flujo de efectivo por los períodos de tres meses finalizados el 31 de mayo de 2025, 2024, 2023, 2022 y 2021 (en millones de pesos):

	31.05.2025	31.05.2024	31.05.2023	31.05.2022	31.05.2021
	No auditado				
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades operativas	(15.709)	65.786	5.312	(31.441)	7.887
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) / las actividades de inversión	3.353	(8.442)	93.750	57.939	15.032
Flujo neto de efectivo utilizado en / (generado por) las actividades de financiación	14.222	(44.276)	(78.883)	(7.528)	(9.966)
Interés no controlante	-	(13.815)	(12.473)	(18.717)	(9.028)
Resultados financieros y por tenencia del efectivo y sus equivalentes	(1.252)	(329)	(4.750)	67	7
Aumento (Disminución) neto de efectivo	614	(1.076)	2.956	320	3.932

d) Índices patrimoniales y de resultados por los períodos de tres meses finalizados el 31 de mayo de 2025, 2024, 2023, 2022 y 2021 (en millones de pesos):

	31.05.2025	31.05.2024	31.05.2023	31.05.2022	31.05.2021
	No auditado				
Liquidez (Activo corriente / Pasivo corriente)	4,78	7,15	21,82	9,15	0,57
Solvencia (Patrimonio neto / Pasivo total)	1,16	1,45	1,47	1,40	1,06
Inmovilización del capital (Activo no corriente / Activo total)	0,89	0,89	0,89	0,94	0,91
Rentabilidad ordinaria (Resultado neto del ejercicio (no incluye Otros resultados integrales) / Patrimonio neto promedio)	(0,07)	(0,01)	0,06	(0,06)	(0,05)

3. DATOS ESTADÍSTICOS

Arrendamientos - Porcentajes de ocupación

	<u>31.05.2025</u>	<u>31.05.2024</u>	<u>31.05.2023</u>	<u>31.05.2024</u>	<u>31.05.2021</u>
Centro Empresarial Libertador	100%	95%	94%	82%	82%
Torre 955 Belgrano Office	95%	88%	93%	93%	100%
Torre Madero Office	100%	100%	35%	56%	75%
Edificio Plaza San Martín	-	-	36%	68%	100%
Torre Madero Riverside	-	-	64%	96%	95%

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, 14 de julio de 2025

EL DIRECTORIO

EDGARDO KHAFIF
Presidente