

RAGHSA

Presentación
Corporativa

RAGHSA.COM.AR



Descargo

Esta presentación ha sido realizada por RAGHSA S.A. (la "Compañía") y se le comparte únicamente con fines informativos y no constituye material de oferta en su totalidad o en parte. Cualquier oferta de valores se realizará únicamente por medio de un memorando de oferta de canje y un prospecto y suplemento del prospecto en español (los "Documentos de la Oferta") que estarán disponibles públicamente y contendrán una descripción de los términos materiales relacionados con dichos valores, como así como información detallada sobre la Compañía. Este material debe leerse junto con los estados financieros y los Documentos de Oferta.

No se basará únicamente en la información incluida en esta presentación para un análisis completo de la posición financiera o las operaciones de la Compañía. La información contenida en este documento debe considerarse en el contexto de las circunstancias que prevalecen en el momento en que se realizan y no se actualizará para reflejar los desarrollos contenidos en el prospecto, el suplemento del prospecto y/o en el memorando de información, según corresponda.

Ciertas declaraciones contenidas en esta presentación pueden incluir o constituir declaraciones a futuro, que involucran riesgos conocidos y desconocidos, incertidumbres y otros factores, muchos de los cuales están fuera de nuestro control, lo que puede causar que los resultados, el desempeño o los logros reales de la Compañía ser materialmente diferentes de los expresados en este documento, y no puede haber garantía de que los resultados y eventos contemplados en este documento realmente ocurrirán, ya que dichas declaraciones prospectivas se basan en numerosos hechos y suposiciones con respecto a nuestras estrategias comerciales presentes y futuras, nuestros ingresos y apalancamiento, y el entorno en el que operamos, y por lo tanto no son una garantía de rendimiento futuro. La Compañía renuncia específicamente a cualquier obligación de actualizar las declaraciones prospectivas, que se refieren solo a la fecha en que se realizan.

Esta presentación no constituye una oferta para vender valores y no solicita una oferta para comprar o suscribir ningún valor en ninguna jurisdicción donde dicha oferta o venta no esté permitida, y ninguna parte de la misma se basará en relación con ningún contrato, compromiso o decisión de inversión en relación con el mismo.

Ciertos datos en el material que sigue se obtuvieron de fuentes externas. Si bien se cree que dichas fuentes son confiables, la información contenida en este documento no ha sido verificada de forma independiente. En consecuencia, la Compañía no representa ni da garantía, expresa o implícita, en cuanto a la precisión o integridad de esos datos, y dichos datos implican riesgos e incertidumbres y están sujetos a cambios en función de varios factores. El uso de marcas registradas, marcas comerciales y logotipos o materiales fotográficos dentro de este documento son exclusivamente para fines ilustrativos y no pretenden violar los derechos de los creadores y/o las leyes de propiedad intelectual aplicables.

Esta presentación se proporciona únicamente con fines informativos y su contenido no ha sido revisado ni aprobado por la Comisión Nacional de Valores de Argentina.

Management

Representantes



EDGARD KHAFIF | Presidente CEO

- El Sr. Khafif es Presidente y CEO desde 2023. Fue Director de Mercados de Capital desde 1999 y miembro del Directorio desde 1999.
- Trabajó en Arnhold and S. Bleichroeder como Gerente de Portfolio de First Eagle Emerging Market Debt Fund de 2004 a 2009; Leucadia National Corporation (actualmente Jefferies Financial Group) como asistente del Presidente Joseph Steinberg entre 1993 y 1996, y trabajo en el Republic National Bank en el Departamento de Divisas en los años 1990 y 1991.
- Tiene una Maestría en Administración de Empresas de la Universidad Wharton de Pensilvania y una Licenciatura en Economía de la Universidad de Boston.



MARIANO VEGA | Gerente General CFO

- El Sr. Mariano Vega es Gerente General de la Compañía desde 2020 y Miembro del Directorio desde 2017.
- Ingresó a RAGHSA en 2004, como Gerente de Administración.
- Es Contador Público, egresado de la Universidad Argentina de la Empresa (UADE).



MATIAS PARADELO | Gerente Administrativo CAO

- El Sr. Matias Paradelo es el Gerente de Administración desde 2020.
- Ingresó a RAGHSA en 2014, como Analista contable.
- Es Contador Público, egresado de la Universidad Católica de Santiago del Estero (UCSE) y tiene una maestría en contabilidad internacional de la Universidad de Buenos Aires.

La Compañía

La Compañía

RAGHSA es una compañía dedicada al desarrollo de edificios corporativos AAA para la renta, de torres residenciales premium bajo la marca Le Parc y a la administración de inmuebles de alta gama. Todos sus emprendimientos se caracterizan por la calidad, el diseño, la tecnología de vanguardia y la seguridad.

"RAGHSA nació en un viaje en 1982, con ruta de Buenos Aires a New York. En la charla de avión, el Gerente para Latinoamérica de Hoteles Intercontinental me hizo saber que tenían a la venta un terreno excepcional, frente a Plaza San Martín. En ese momento supe que sería mío. Así nació Red Argentina de Grandes Hoteles SA, pasando a ser ese nuestro nombre actual: RAGHSA S.A.

Durante 40 años forme un gran equipo de trabajo al que infundí la filosofía de honestidad, trabajo y planificación a largo plazo. Valores que nos han llevado a ser hoy una de las compañías líderes en el mercado de alquiler de oficinas corporativas clase A en de Buenos Aires y torres residenciales premium.

RAGHSA ha sido posible gracias al gran trabajo de nuestros profesionales, al apoyo de nuestros contratistas, proveedores, entidades financieras y por sobre todo gracias a nuestros clientes".

Moisés Khafif

Fundador



La Compañía

Destacados



1 Empresa de Real Estate líder en Argentina

Raghsa lidera el mercado de oficinas en alquiler en Argentina con un sólido portfolio de edificios corporativos AAA en alquiler, alcanzando un total rentable de 119 973 m²; que representan el ~7% de participación de espacios de oficinas premium en la ciudad de Buenos Aires. La compañía, ha desarrollado más de 1 000 000 m² de propiedades residenciales y corporativas en Argentina y Uruguay.



2 Compañía pionera en certificaciones de sustentabilidad Argentina

RAGHSA está fuertemente comprometida con el cuidado ambiental, hecho que se refleja en la construcción de edificios corporativos diseñados bajo normas LEED y Well; pensados para minimizar el impacto sobre los recursos naturales y mejorar la calidad de vida de sus habitantes.



3 Sólida trayectoria + Compañía verticalmente integrada

RAGHSA es una empresa integrada verticalmente, que compra los terrenos, diseña los edificios con arquitectos y consultores externos, los desarrollamos y desempeñamos un papel importante en el arrendamiento o las ventas. La dirección y los accionistas de la compañía tienen una reputación muy positiva en la industria y en el mercado inmobiliario.

La empresa atravesó con éxito varios ciclos económicos, incluidos períodos de alta inflación, devaluación del peso argentino y recesiones económicas.



4 Expansión continua y diversificación de portfolio

La compañía constantemente esta buscando oportunidades atractivas para adquirir grandes terrenos, convenientemente ubicados y aptos para desarrollos.

La Compañía

Destacados



5 Portfolio premium diversificado geográficamente

Las operaciones en Estados Unidos representan aproximadamente el 30% del negocio de la empresa.

La compañía viene analizando los mercados inmobiliarios en países como Brasil, Estados Unidos, Uruguay, Perú y Paraguay, que podrían representar oportunidades de expansión geográfica.



6 Fuerte reputación y reconocimiento de marca

Debido a la calidad de las propiedades que la empresa desarrolla y administra, además de la reconocida marca Le Parc, RaghSA tiene una reputación confiable y respetada en el mercado.



7 Clientes de primera línea con contratos vinculados al dólar

Los clientes de la compañía son principalmente clientes locales e internacionales de primera línea como Chevron, American Express, JP Morgan, Lenovo, Amazon Web Services, Cervecería y Maltería Quilmes, Facebook, Raízen, Pedidos Ya, entre otros.

La tasa de morosidad de la compañía ha sido históricamente cercana al 0%, debido a la calidad de sus clientes. Todos los contratos están “atados al dólar”, lo que mitiga el riesgo cambiario argentino.

Oficinas

Portfolio actual

Nuestro portfolio actual está formado por cuatro edificios AAA totalizando 119 973 m² rentables:



MADERO OFFICE

Finalizado en 2010

Área rentable: 3684 m²

Certificado LEED Core & Shell Silver por el USGBC

Ocupación: 100%



955 BELGRANO OFFICE

Finalizado en 2014

Área rentable: 30 506 m²

Certificado LEED Core & Shell Gold por el USGBC

Ocupación: 95%



CENTRO EMPRESARIAL LIBERTADOR

Finalizado en 2020

Área rentable: 60 222 m²

Certificado LEED Core & Shell Gold por el USGBC

Ocupación: 100%



CENTRO EMPRESARIAL NUÑEZ

Finalizado en 2025

Área rentable: 25 561 m²

A certificar LEED Core & Shell Gold por el USGBC. + WELL

• Ocupación: 100%

Locatarios Selectos



Corporativo. Proyecto en desarrollo

Nuevo edificio corporativo

Ubicación

Avenida Del Libertador , Barrio de Núñez, Buenos Aires, Argentina

Desarrollo

Construcción de torre de oficinas clase AAA.

Área Total

41 000 m²

Área Rentable

25 500 m²

Cocheras Privadas

300

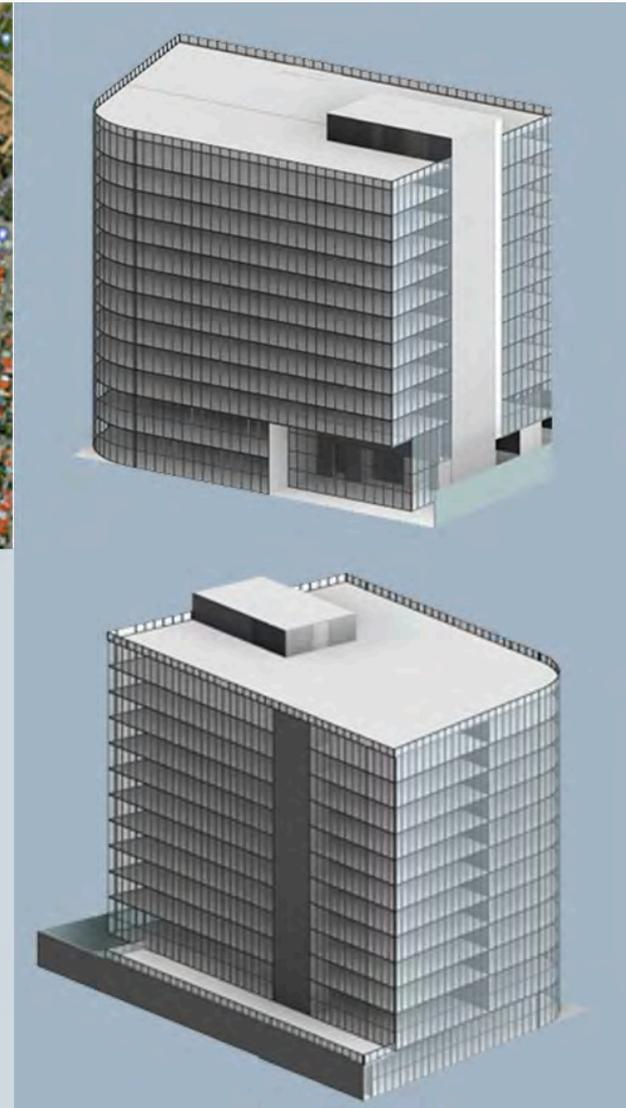
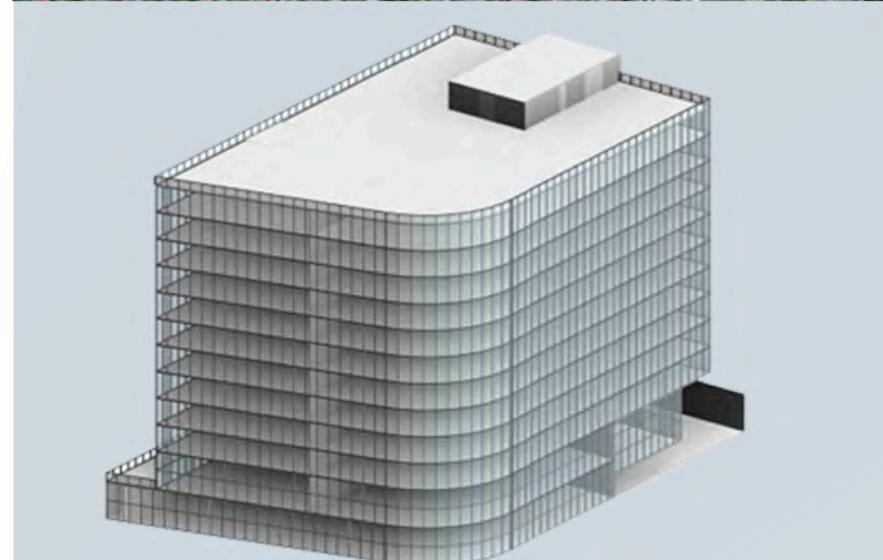
Inicio de obra

4Q 2025

Inauguración

2Q 2029 (44 meses)*

*Fechas aproximadas. Terreno adquirido en marzo 2024. Edificio en etapa de proyecto ubicado en Av. del Libertador 7200, CABA, Argentina. Las imágenes incluidas son ilustrativas. Todas las medidas son aproximadas.



Residencial. One Union Square South New York

El edificio está ubicado en 1 Union Square South. Cuenta con 17 pisos y 239 departamentos de diferentes tipologías: estudios, 1 y 2 dormitorios en suite. El edificio cuenta con servicio de conserjería, sala de recepción de paquetes, mail room, lavandería, lounge con terraza al aire libre, gimnasio interior y un amplio jardín en el piso 10 con parrillas exteriores, privadas y de uso compartido.

Área total

19 352 m²

Área rentable

16 165 m²

Inauguración

1998

Diseño

Arquitecto Davis Brody Bond con interiores de Grupo Rockwell

Compra RAGHSA

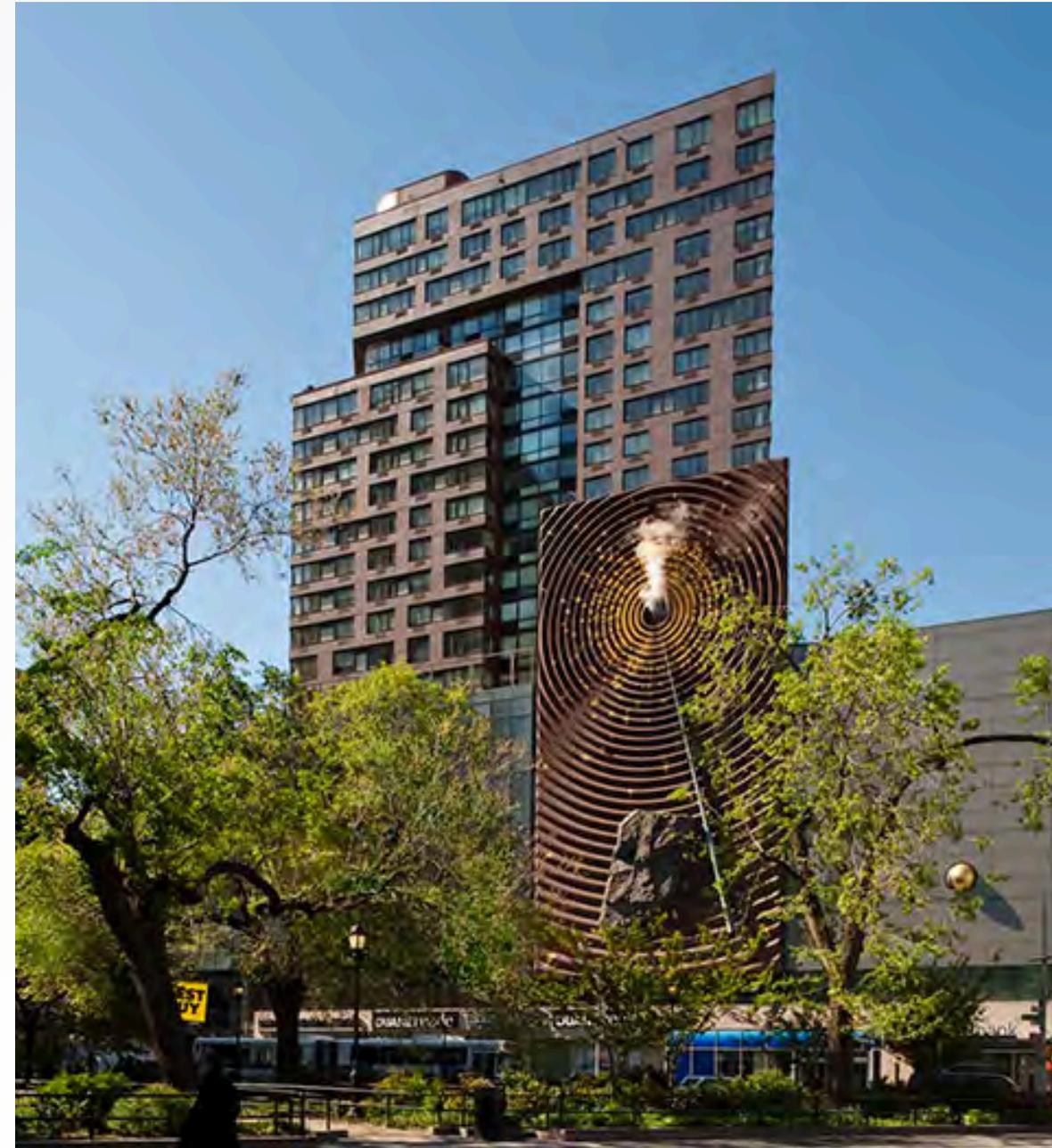
2020

Fin renovación total

2026

Proyecto restauración

GKVA



Land banking Futuro desarrollo New York

Ubicación

12th Avenue and West 46 Street, New York City (2 terrenos)

Tamaño terreno

45,72 m x 30,48 m (150 Ft x 100 Ft)

Área terreno

1400 m² (15 000 SF)

Área máxima construible

7000 m² (75 000 SF)

Renders conceptuales para un conjunto completo en la autopista del lado oeste. Actualmente la propiedad se encuentra alquilada por un período de 5 años (2029)



Perspectivas de crecimiento



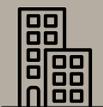
DESARROLLO DE OFICINAS CORPORATIVAS AAA EN NÚÑEZ

- Construcción de nuevo edificio en Núñez, Buenos Aires.
- Área total: 50 000 m²
- Área rentable: 25 500 m²
- Inicio de obra: Julio 2028
- Inauguración: febrero 2032 (44 meses)



DESARROLLO DE CENTRO DE LOGISTICA URBANA EN NYC

- Construcción de un nuevo centro logístico urbano en West Side, New York.
- Área total: 7000 m² (75 000 SF)
- Área rentable: 6503 m² (70 000 SF)
- Inicio de obra: A confirmar

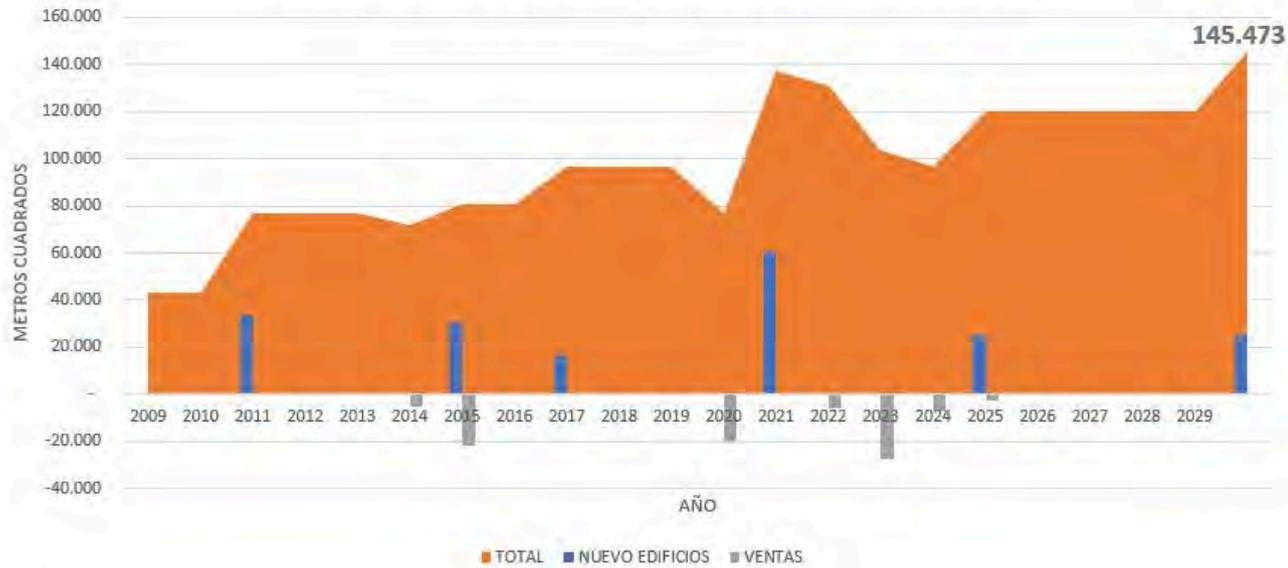


COMPRA DE NUEVO EDIFICIO EN NYC

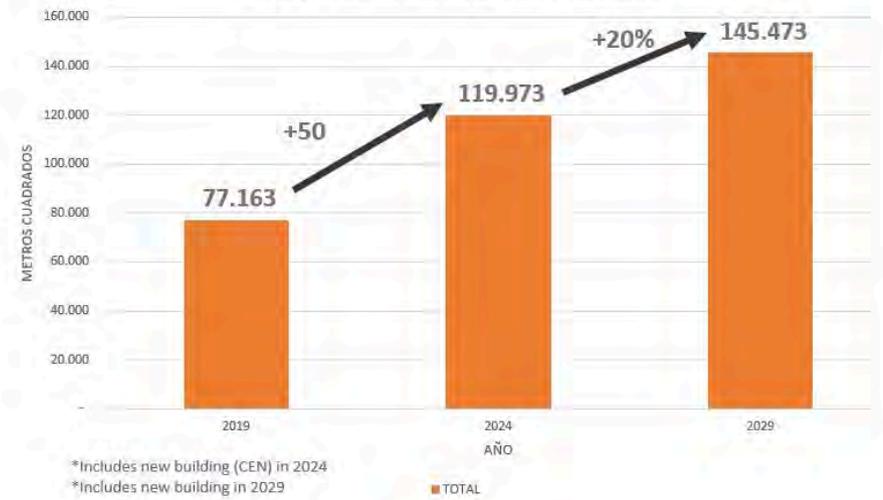
- Edificio corporativo ó residencial premium con 200/300 unidades para la renta.
- Costo: USD 200 millones
- Ubicación estratégica con acceso a transporte público.
- Área total: 19 000 m²(208 000 SF)*
- Área rentable: 16 000 m² (174 000 SF)*

Perspectivas de crecimiento

PROGRESO DEL ÁREA RENTABLE TOTAL EN METROS CUADRADOS



ÁREA RENTABLE TOTAL EN METROS CUADRADOS



Atractivo Mercado De Oficinas

Mercado atractivo para desarrolladores, dada la alta perspectiva de ocupación en nuevos proyectos y las bajas tasas de vacancia

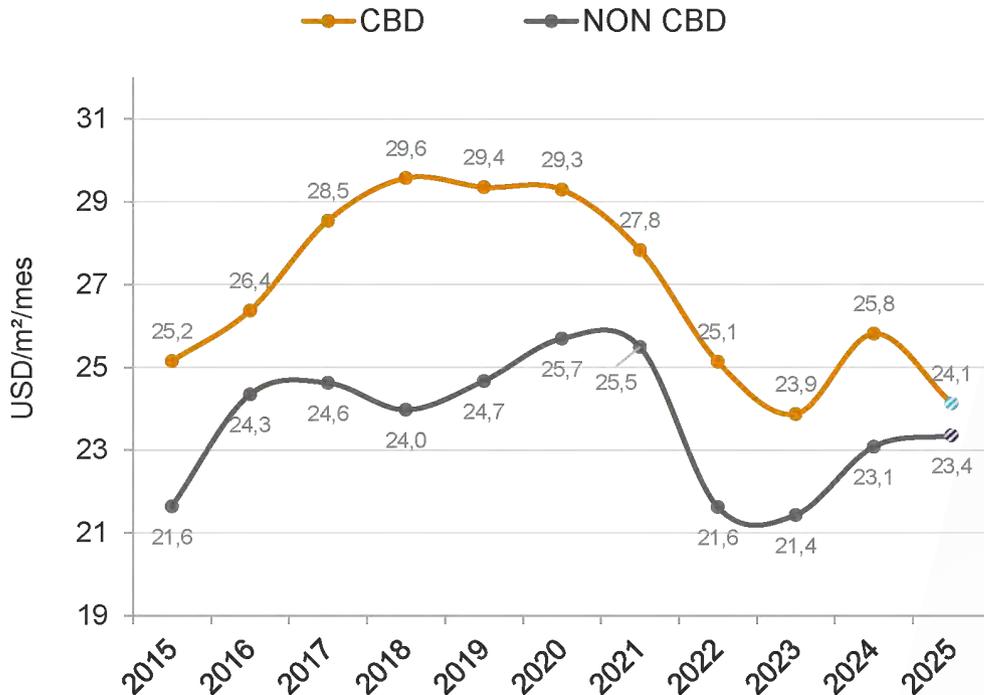
SUBMERCADOS	INVENTARIO CLASE A (m ²)	CANTIDAD DE EDIFICIOS	SUPERFICIE DISPONIBLE (m ²)	RATIO DE VACANCIA (%)	ABSORCIÓN NETA ANUAL HASTA LA FECHA (m ²) YTD	ABSORCIÓN POSITIVA ANUAL HASTA LA FECHA (m ²) YTD	EN CONSTRUCCIÓN (m ²)*	EN PROYECTO (m ²)*	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO CLASE A (USD/m ² /mes)	PRECIO DE ALQUILER PEDIDO CLASE B (USD/m ² /mes)
1. Catalinas - Plaza Roma	351.005	13	45.088	11,41 %	2.017	4.405	44.225	-	25,53	16,72
2. Puerto Madero	256.835	16	39.741	15,47 %	6.078	6.078	-	-	26,20	16,84
3. Retiro - Plaza San Martín	88.580	5	26.181	29,56 %	-158	-	-	-	25,27	15,34
4. Microcentro	111.665	6	20.973	16,30 %	1.370	1.370	17.000	-	20,76	12,38
5. 9 de Julio	84.363	7	14.751	17,49 %	1.018	1.018	-	-	21,04	15,81
6. Centro Sur	64.943	3	5.783	8,90 %	0	-	-	-	14,00	10,08
CBD	1.018.616	52	152.517	14,97 %	10.325	12.871	61.225	68.200	24,13	14,53
7. Distrito Tecnológico	214.588	15	23.374	7,70 %	2.519	2.519	-	89.000	19,07	12,65
8. Palermo	96.303	10	37.289	28,12 %	1.085	1.413	36.320	-	28,52	17,89
9. Libertador CABA	109.454	4	27.546	20,80 %	2.999	3.499	22.995	-	29,30	20,43
10. Libertador GBA	100.492	11	14.048	10,64 %	-	-	31.854	-	23,98	20,05
11. Zona Dot	77.298	5	5.334	6,90 %	-	-	-	-	24,59	19,00
12. Corredor Panamericana*	296.824	26	81.915	28,31 %	11.757	11.963	-	46.558	20,79	13,11
NON CBD	1.153.648	79	213.169	16,87 %	18.360	19.394	91.169	135.558	23,35	18,53
TOTAL BUENOS AIRES	1.884.312	122	365.686	16,87 %	28.685	32.265	152.394	135.558	23,68	15,44

Las tarifas de alquiler reflejan el precio solicitado con servicio completo. Las renovaciones no están incluidas en las estadísticas de alquiler.

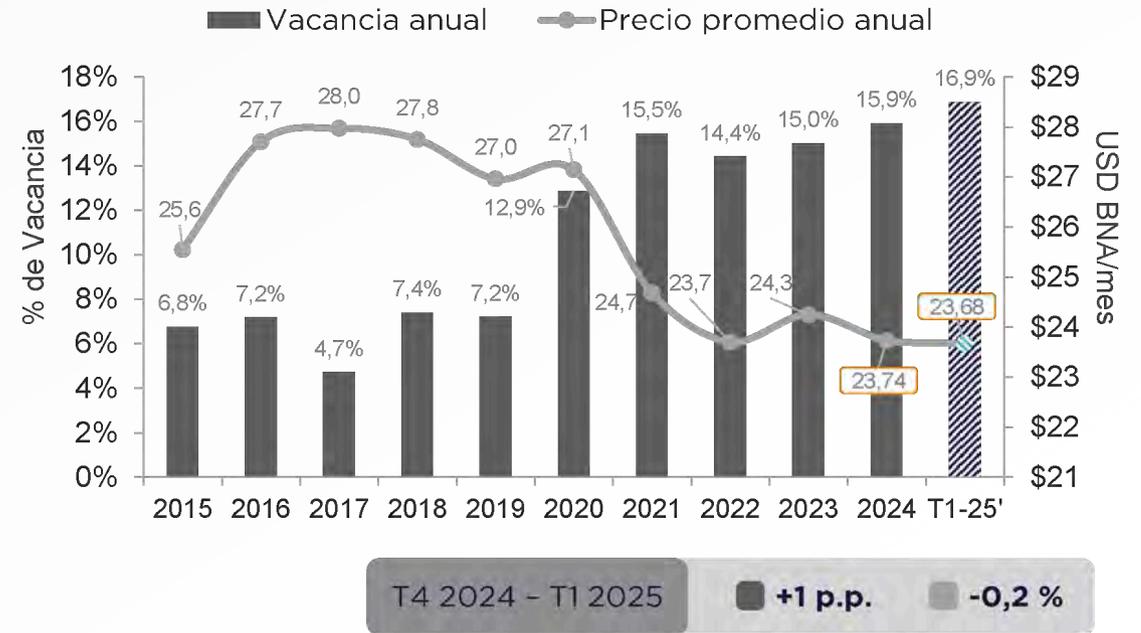
* El edificio "Lumina San Isidro" se lo considero dentro del Corredor Panamericana.

Absorción neta en línea con los nuevos desarrollos, con los nuevos desarrollos, manteniendo rentas y tasas de ocupación estables por más de una década

**Precio de alquiler pedido
(USD/ m²/ mes) CBD/ NON CBD**



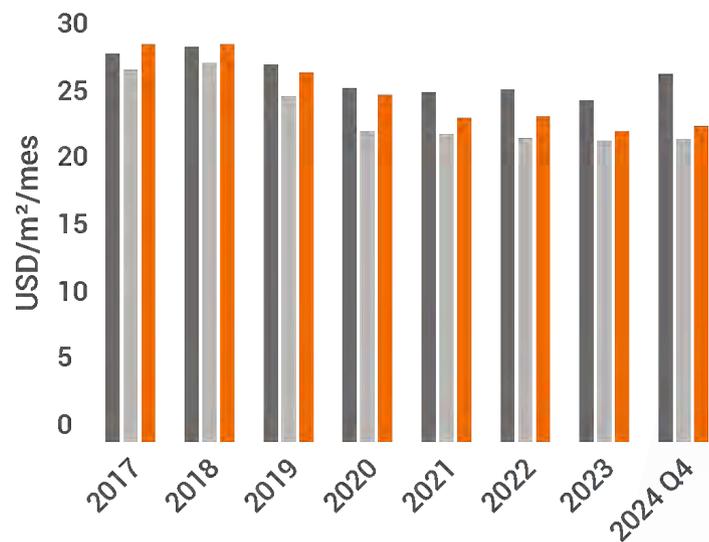
Vacancia y precio de alquiler pedido



Los precios dentro de los gráficos pueden haber sido redondeados a 1 dígito.

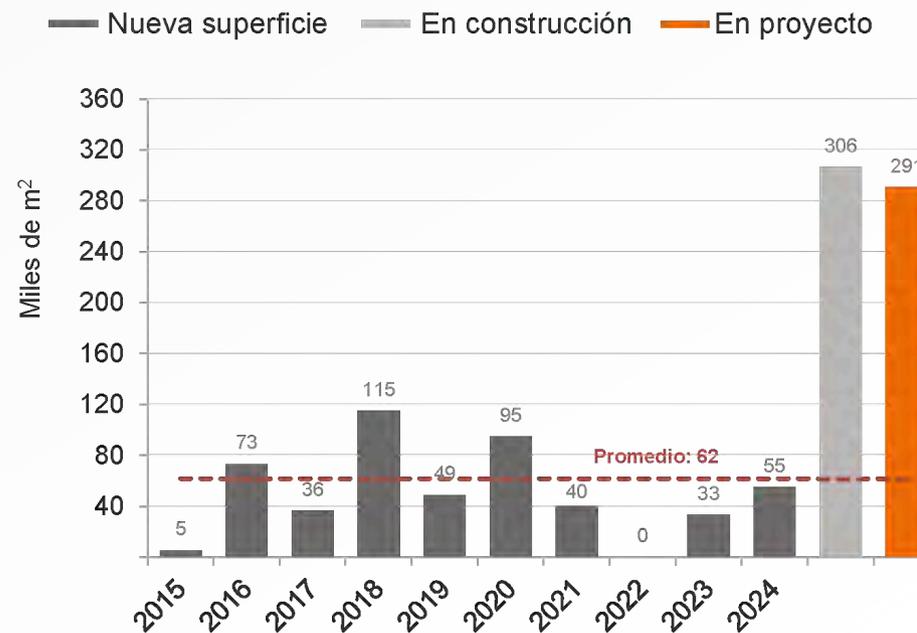
Precios pedidos

PEDIDO DE ALQUILER (USD/m²/mensual)



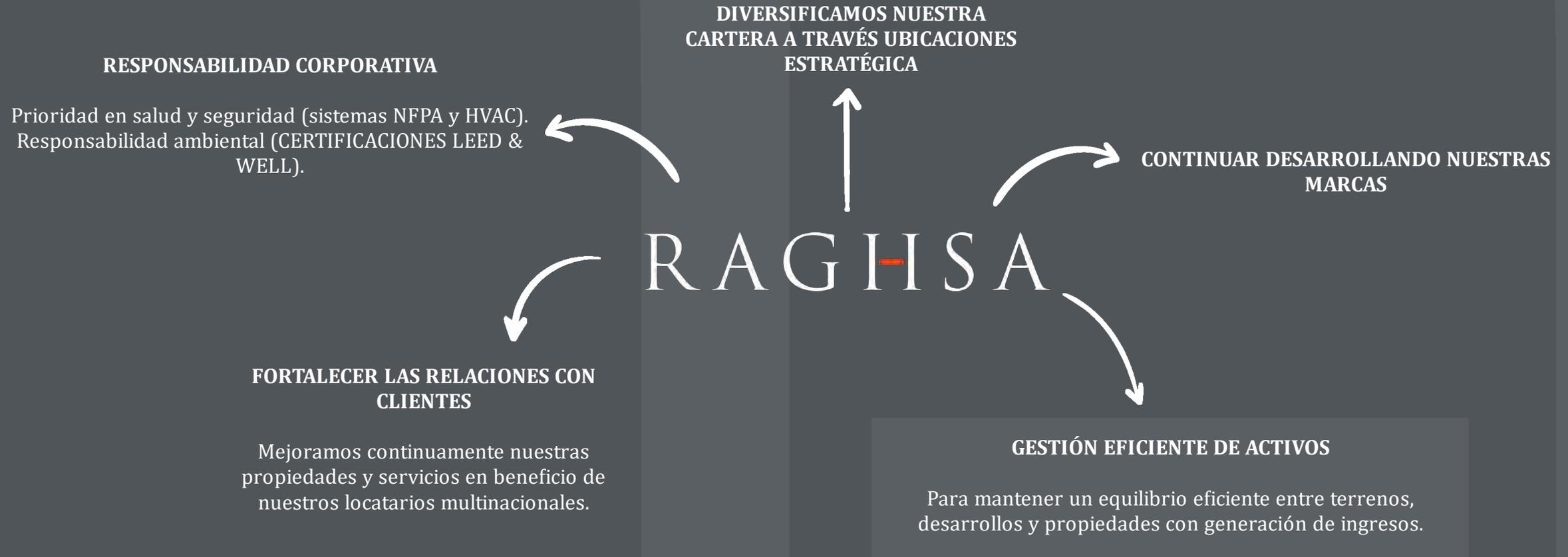
● Zona Norte CABA ● Zona Norte GBA ● CBD

SUPERFICIE ENTREGADA POR AÑO

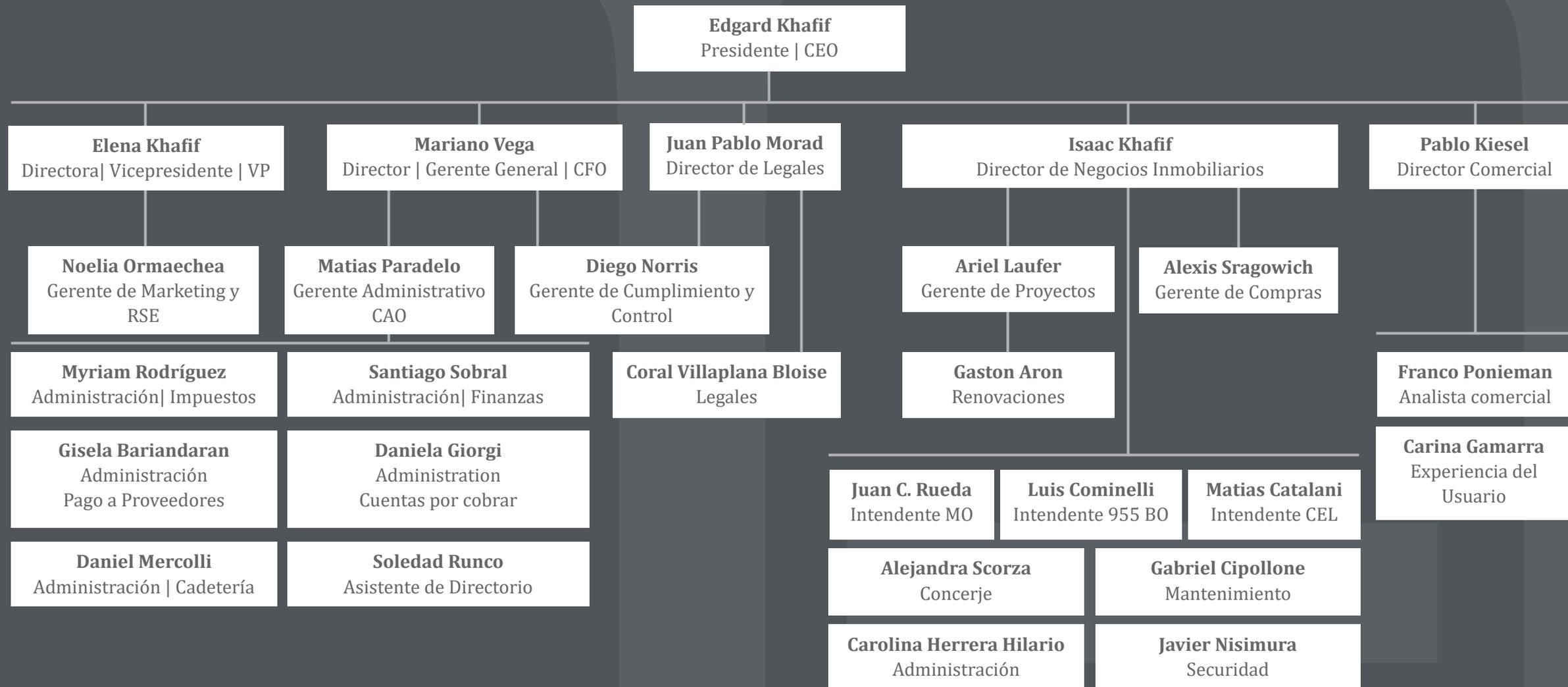


Estrategia de la Compañía

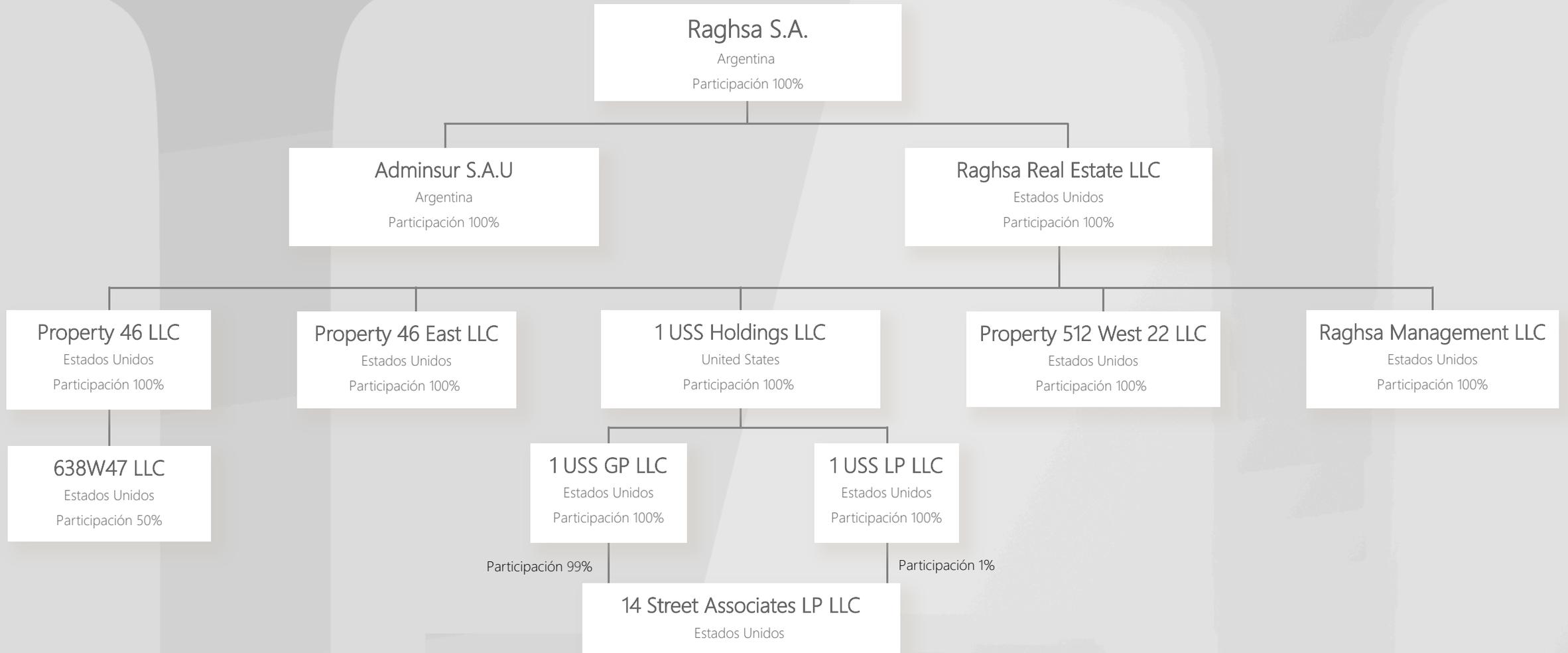
Estrategia de la Compañía



Organigrama



Chart



Indicadores Financieros Destacados

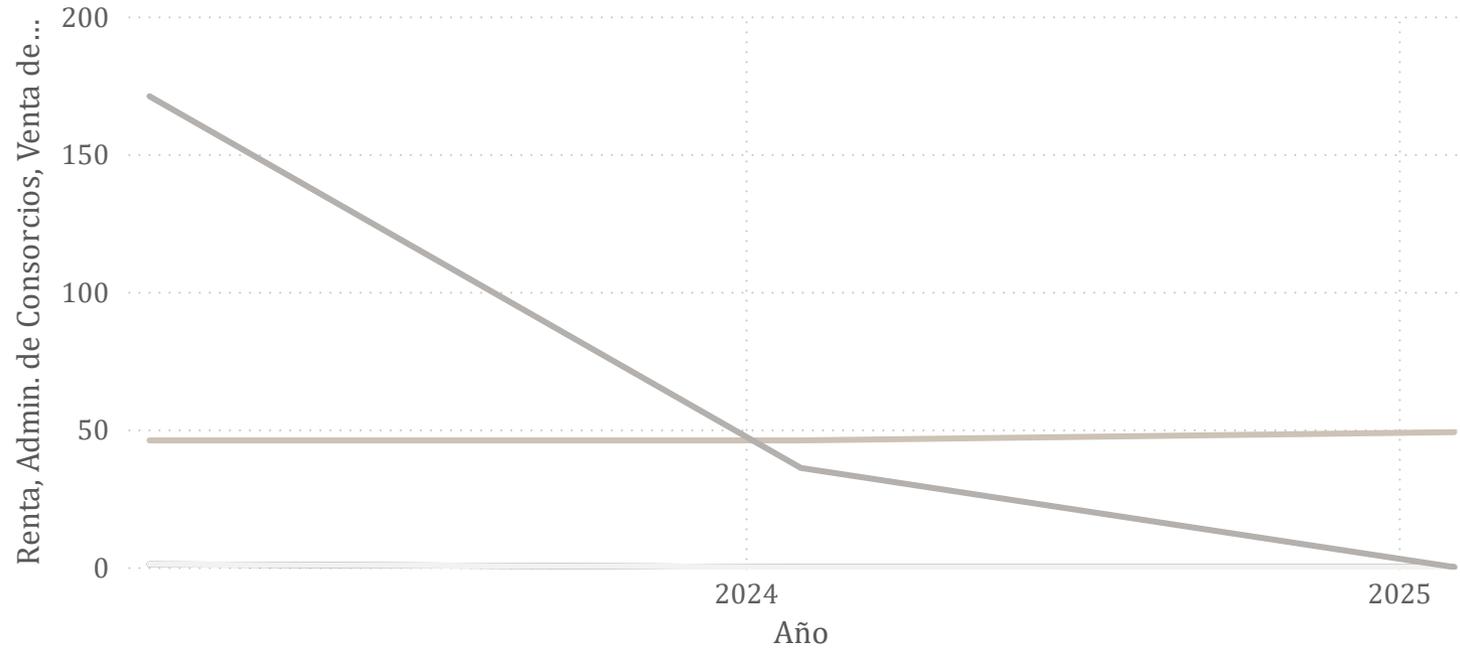
Rendimiento Financiero

Generación de flujo de caja constante

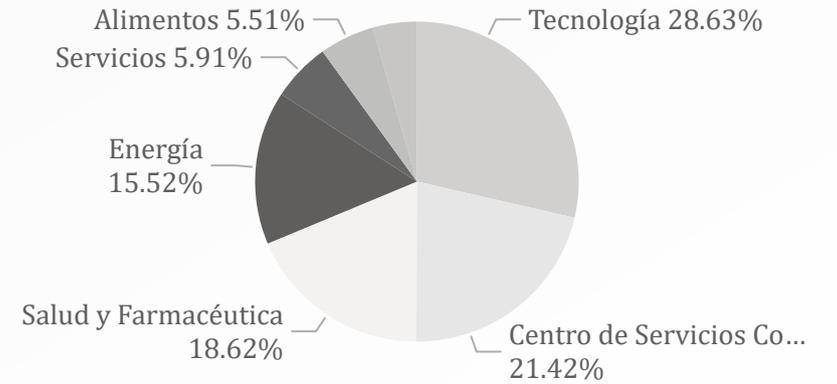
Ingresos totales (US\$ mm)*1

Renta, Admin. de Consorcios, Venta de Prop y Venta de Prop de Inversión por Año y Mes

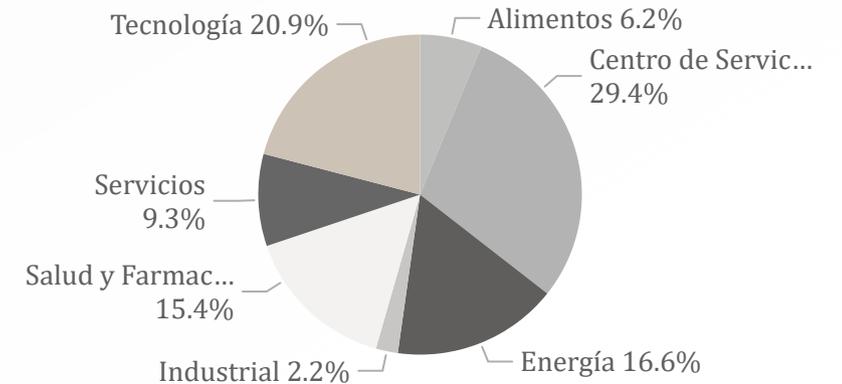
● Renta ● Admin. de Consorcios ● Venta de Prop ● Venta de Prop de Inversión



Desglose de ingresos por industria (\$)



Desglose de ingresos por industria (m²)

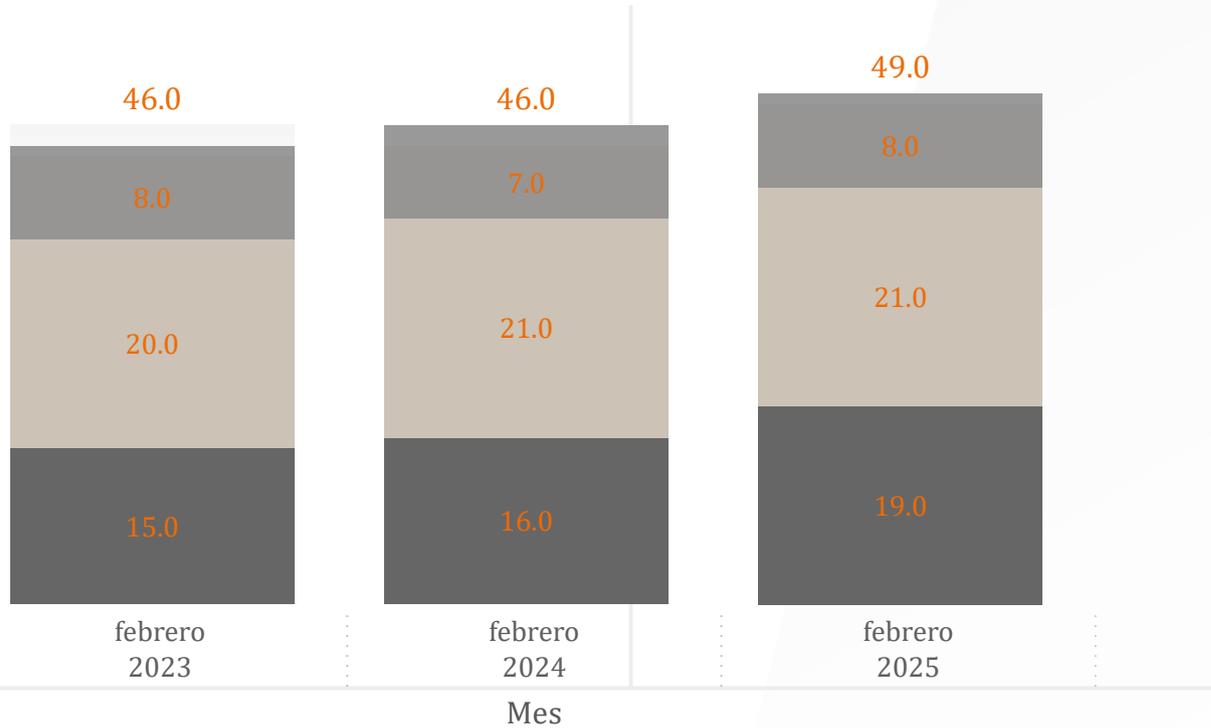


Fuente: RAGHSA. Notas: 1) Basado en tipo de cambio al final de cada período (USD; feb 28 2023: AR \$204,00 /USD; feb 28 2024: AR \$ 861/USD; feb 28 2025: AR \$ 1084,25) 2) Considerando ingresos por revalorización de propiedades de inversión (neto)

Rendimiento Financiero

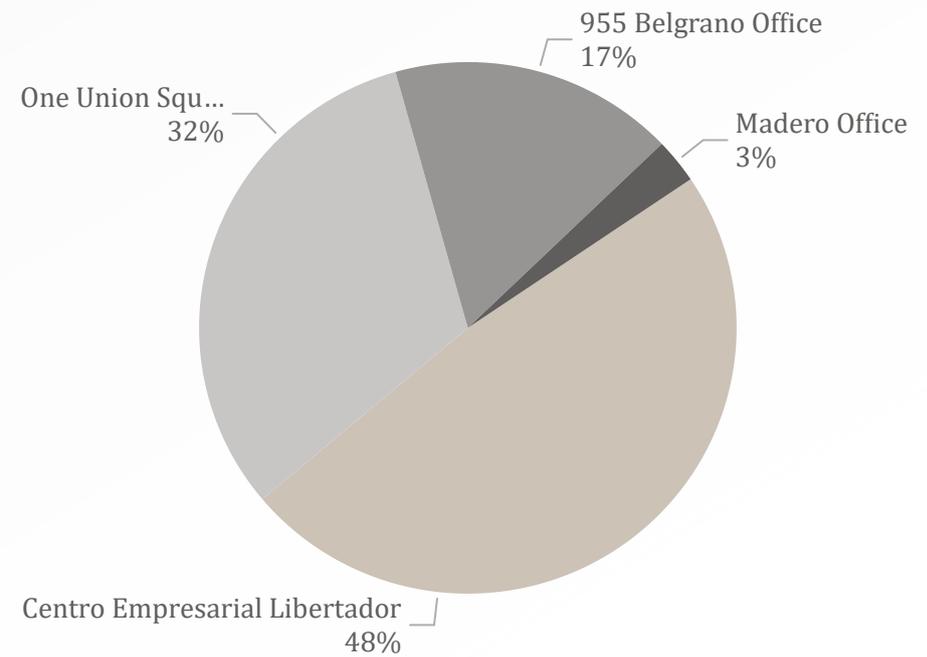
Generación de flujo de caja constante

Ingresos por Alquileres (US\$ mm)



● 1US ● CEL ● 955 BO ● MO ● PSM ● MR ● SM 344

Desglose de Ingresos por Renta (US\$ mm)

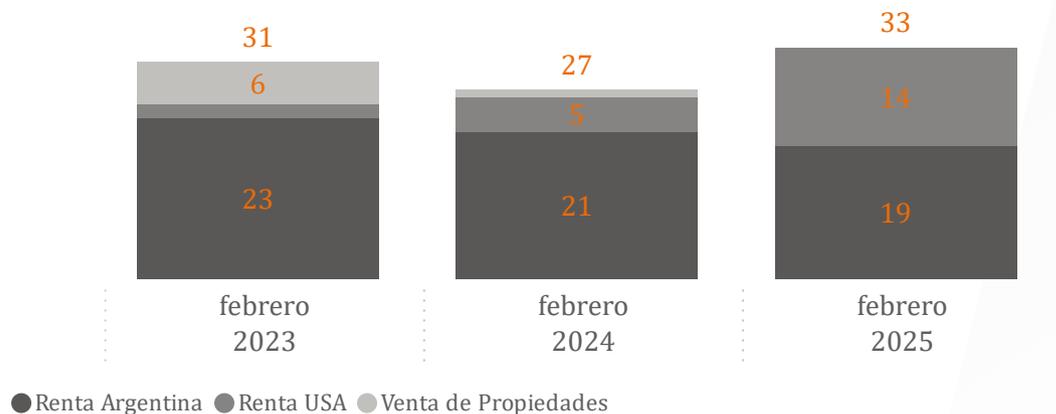


Fuente: RAGHSA. Notas: 1) Basado en tipo de cambio al final de cada período (USD; feb 28 2023: AR \$204,00 /USD; feb 28 2024: AR \$ 861/USD; feb 28 2025: AR \$ 1084,25)

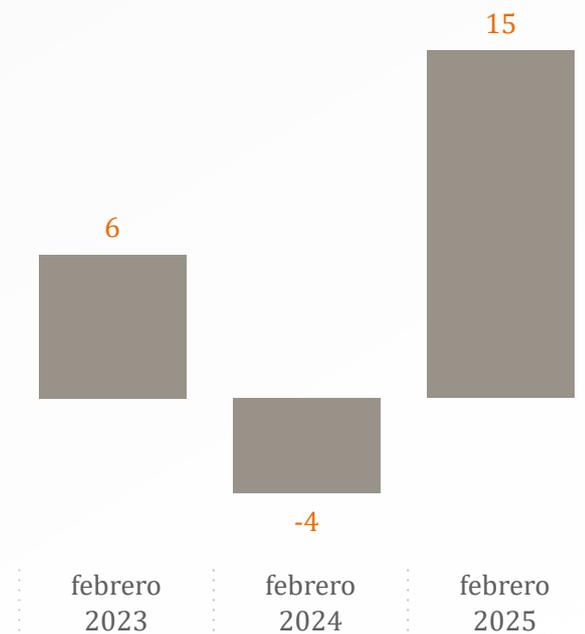
Rendimiento Financiero

Generación de flujo de caja constante e indicadores clave

EBITDA Ajustado (US\$ mm)



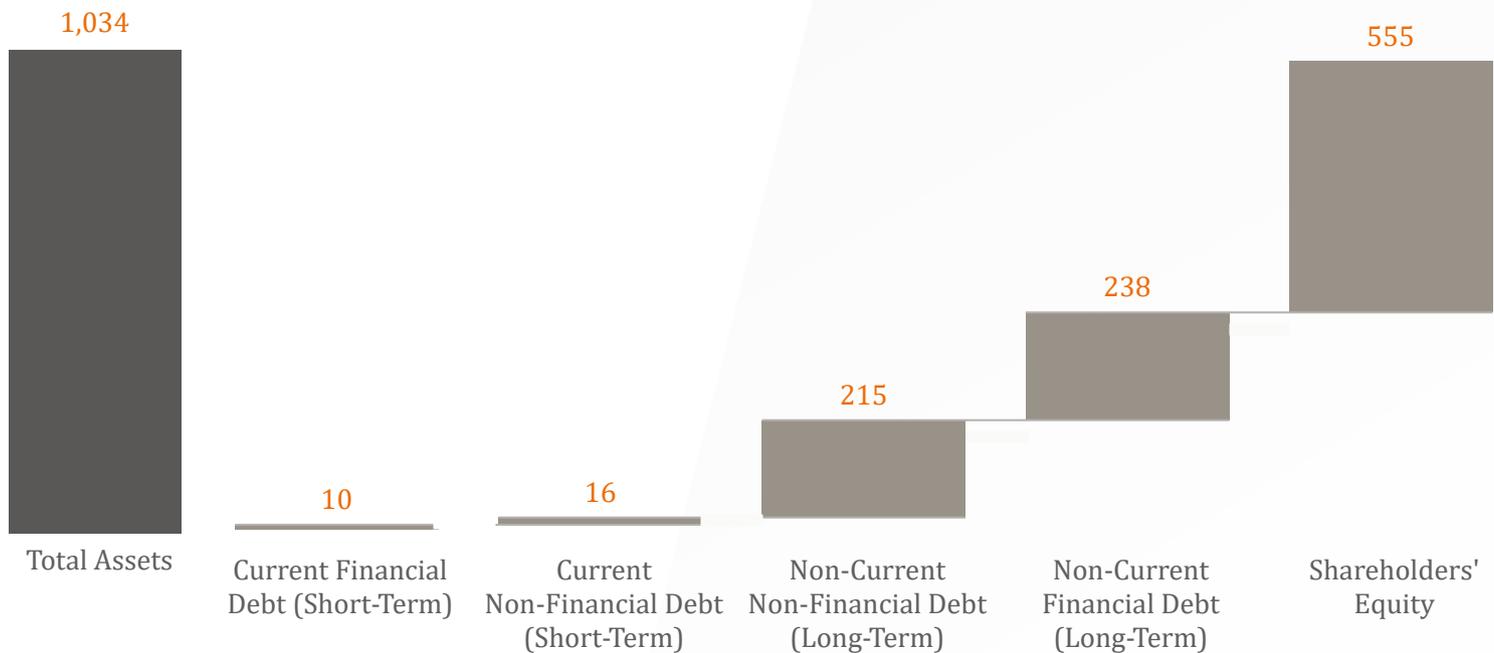
EBITDA Ajustado / Intereses Pagados (Neto de Intereses Ganados) (x)



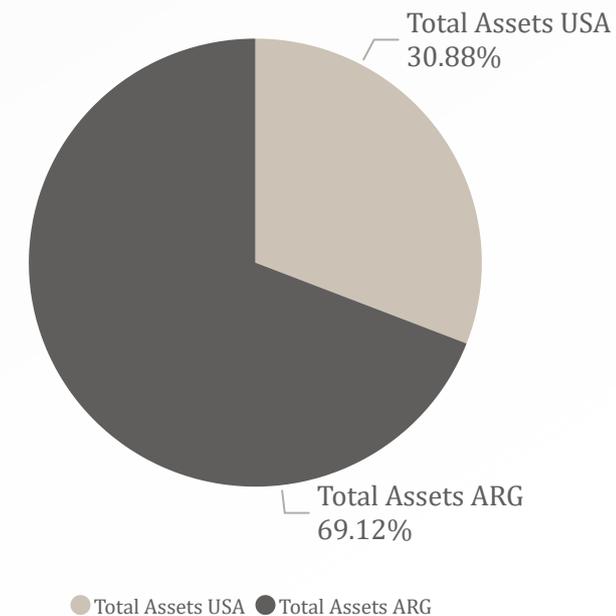
Balance

Sólida estructura de capital*

Balance 28/02/2025 (US\$ mm)



Activos totales

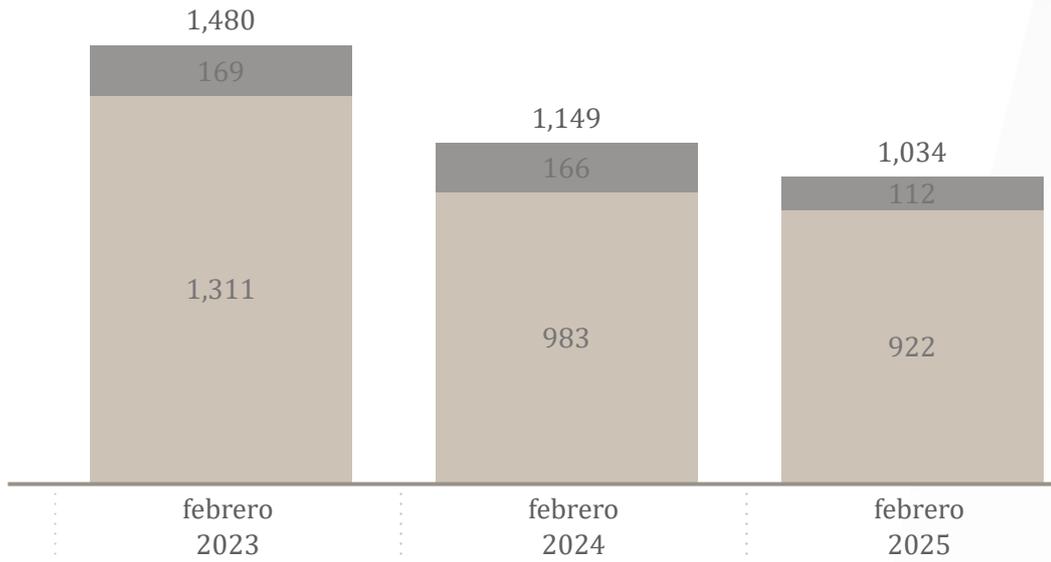


Fuente: RAGHSA. * Notas: 1) A Febrero 28 2025 2) Basado en tipo de cambio al final de cada período (Febrero 28 2025: AR\$ 1084,25/ USD) 3) Pasivos por impuestos diferidos, por pagar y préstamos que devengan intereses 4) Principalmente por anticipos recibidos.

Balance

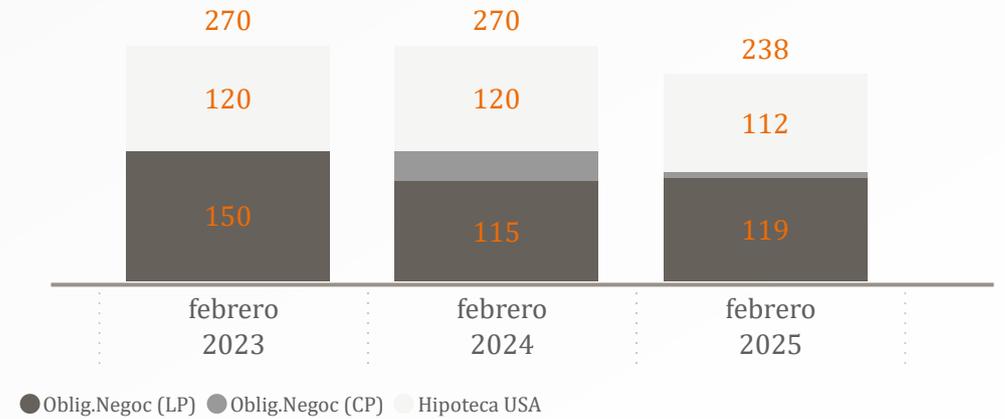
Sólida estructura de capital

Activos totales (US\$ mm)



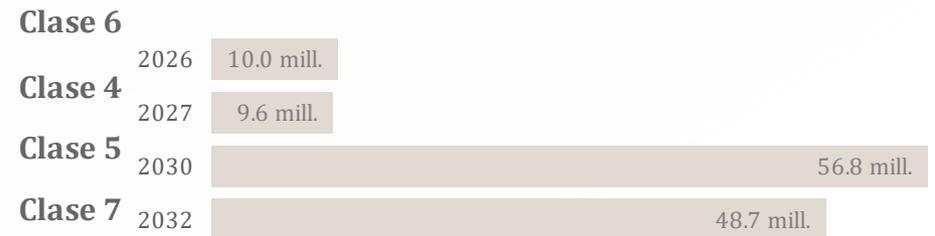
● Suma de Non-Current Assets ● Suma de Current Assets

Deuda Financiera y Capitalización (US\$ mm)



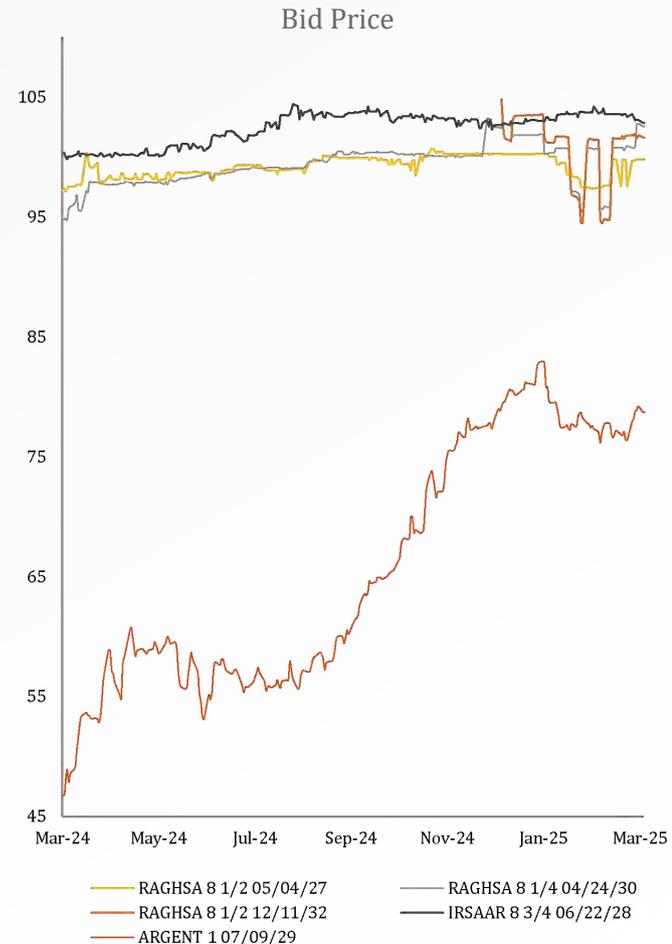
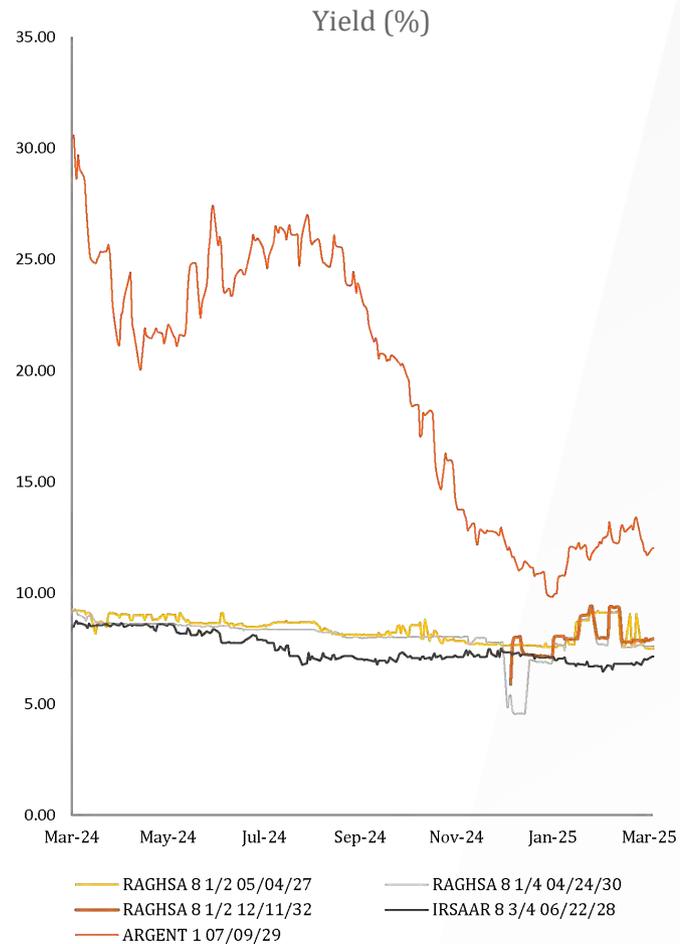
● Oblig. Negoc (LP) ● Oblig. Negoc (CP) ● Hipoteca USA

Vencimiento Obligaciones Negociables al 28/02/2025



Destacados Financieros

RAGHSA Performance 8.5% 2027 - 8.25% 2030 - 8.5% 2032 Performance



Gracias por su atención



EDGARD KHAFIF
PRESIDENTE - CEO
edgardk@raghsa.com.ar
ekhafif@mkf-group.com
Tel: +212-588-8885



MARIANO VEGA
GERENTE GENERAL - CFO
mvega@raghsa.com.ar
Tel: +54 11 4013-5555



MATIAS PARADELO
GERENTE ADMINISTRATIVO - CAO
matiasp@raghsa.com.ar
Tel: +54 11 4013-5555