



RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Estados Financieros Consolidados de período intermedio correspondientes al período de seis meses finalizado el 31 de agosto de 2024, juntamente con los Informes sobre Revisión de Estados Financieros Consolidados de período intermedio y el Informe de la Comisión Fiscalizadora

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

NÓMINA DEL DIRECTORIO

PRESIDENTE:	Edgardo Khafif
VICEPRESIDENTE:	Gloria Btresh de Khafif
DIRECTORES TITULARES:	Elena Khafif Héctor Emilio Salvo Isaac Roberto Khafif Mariano Javier Vega Juan Pablo Morad Pablo Raúl Kiesel

NÓMINA DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

SÍNDICOS TITULARES:	Isabel Caamaño Laura Helena Bardelli Fernando Gabriel Guernik
SÍNDICOS SUPLENTE:	Liliana Shlosberg Haydeé Elsa Laksman Verónica Andrea Cabral

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 SEIS MESES FINALIZADOS EL 31 DE AGOSTO 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.


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) 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 el edificio se encuentra finalizado y en condiciones para ser comercializado.

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 SEIS MESES FINALIZADOS EL 31 DE AGOSTO DE 2024, 2023, 2022, 2021 y 2020:

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

	6 meses (1 de marzo al 31 de agosto) (no auditado)				
	2024	2023	2022	2021	2020
RESULTADO POR OPERACIONES CONTINUAS:					
Ingresos por arrendamientos	25.639.242	23.839.216	24.835.865	30.192.217	23.261.444
Costos de arrendamientos	(2.446.663)	(2.564.403)	(3.445.379)	(5.037.835)	(1.061.771)
Resultado neto por arrendamientos	23.192.579	21.274.813	21.390.486	25.154.382	22.199.673
Ingresos por administración de consorcio	379.876	400.518	471.618	478.704	407.762
Costos de administración de consorcio	(411.193)	(101.456)	(158.999)	(162.175)	(111.503)
Resultado neto por administración de consorcio	(31.317)	299.062	312.619	316.529	296.259
Ingresos por ventas de propiedades	-	-	-	23.583.512	-
Costos de venta de propiedades	-	-	(8.017.084)	(11.005.135)	-
Resultado neto por venta de propiedades	-	-	(8.017.084)	12.578.377	-
Resultado bruto	23.161.262	21.573.875	13.686.021	38.049.288	22.495.932
Resultado por venta de propiedades de inversión, neto.	-	3.414.061	(34.610.066)	-	(757.200)
Resultados por revaluación de propiedades de inversión, neto.	(108.798.743)	326.748.524	52.011.052	54.211.829	97.290.021
Costo de venta de propiedades de inversión	-	(645.876)	(582.772)	-	-
Resultado neto por las propiedades de inversión	(108.798.743)	329.516.709	16.818.214	54.211.829	96.532.821
Resultado por venta de propiedad, planta y equipo	-	-	23.723	-	-
Resultado neto generado por venta de propiedad, planta y equipo	-	-	23.723	-	-
Gastos de administración	(6.704.151)	(5.816.207)	(10.354.215)	(6.383.143)	(3.852.718)
Gastos de comercialización	(985.337)	(648.139)	(1.232.200)	(1.768.150)	(663.403)
Otros egresos operativos	(49.679)	(795.480)	(303.289)	(374.399)	(216.859)
Resultado operativo	(93.376.648)	343.830.758	18.638.254	83.735.425	114.295.773
Resultados financieros generados por activos	3.666.278	5.692.413	1.870.175	3.034.696	8.172.401
Resultados financieros generados por pasivos	(7.056.089)	(9.456.407)	(9.168.900)	(11.459.779)	(9.091.403)
Diferencia de cambio, neta	(30.303.429)	(75.181.157)	(124.641.432)	(22.195.613)	(48.740.023)
Resultados por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	46.348.429	52.284.571	44.542.910	42.186.736	28.920.430
Resultado antes de impuesto a las ganancias	(80.721.459)	317.170.178	(68.758.993)	95.301.465	93.557.178
Impuesto a las ganancias	27.138.586	(106.086.327)	45.984.038	(21.145.770)	(81.237.354)
Resultado del período por operaciones continuas	(53.582.873)	211.083.851	(22.774.955)	74.155.695	12.319.824
Atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante	(42.670.560)	210.250.063	(17.451.008)	71.646.596	13.503.227
Interés no controlante	(10.912.313)	833.788	(5.323.947)	2.509.099	(1.183.403)
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:					
Diferencias de cambio por conversión de operaciones en el extranjero	(71.773.093)	34.890.118	(28.139.319)	(22.467.476)	15.608.044
Otros resultados integrales netos	(71.773.093)	34.890.118	(28.139.319)	(22.467.476)	15.608.044
Total del resultado integral del período, neto de impuestos	(125.355.966)	245.973.969	(50.914.274)	51.688.219	27.927.868
Atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante	(114.443.653)	245.140.181	(45.590.327)	49.179.120	29.111.271
Interés no controlante	(10.912.313)	833.788	(5.323.947)	2.509.099	(1.183.403)
Resultado por acción:					
Básica y diluida, resultado neto del período atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio	(114,29)	563,16	(46,74)	191,91	36,17

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-10-2024
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 10-10-2024
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

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 agosto de 2024, 2023, 2022, 2021 y 2020 (en miles de pesos):

	31.08.2024 No auditado	31.08.2023 No auditado	31.08.2022 No auditado	31.08.2021 No auditado	31.08.2020 No auditado
Activo no corriente	1.037.782.356	1.720.213.181	1.508.823.583	1.602.073.642	1.199.057.667
Activo corriente	112.902.857	223.525.745	195.314.274	116.307.999	300.988.873
Total del activo	1.150.685.213	1.943.738.926	1.704.137.857	1.718.381.641	1.500.046.540
Patrimonio neto	668.061.855	1.140.288.413	979.357.907	931.335.125	820.038.664
Pasivo no corriente	462.500.122	748.252.943	699.270.114	756.151.965	580.726.666
Pasivo corriente	20.123.236	55.197.570	25.509.836	30.894.551	99.281.210
Total del pasivo	482.623.358	803.450.513	724.779.950	787.046.516	680.007.876
Total del pasivo y patrimonio neto	1.150.685.213	1.943.738.926	1.704.137.857	1.718.381.641	1.500.046.540

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

	31.08.2024 No auditado	31.08.2023 No auditado	31.08.2022 No auditado	31.08.2021 No auditado	31.08.2020 No auditado
• Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades operativas	(16.550.635)	(71.466.726)	(263.832.682)	(6.592.386)	7.103.564
• Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	64.771.999	133.037.499	279.848.809	28.100.148	9.373.367
• Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	(35.750.321)	(49.259.223)	(4.914.490)	(12.909.930)	(7.713.686)
• Interés no controlante	(10.912.313)	(9.851.917)	(14.784.584)	(7.131.321)	248.513
• Resultados financieros y por tenencia del efectivo	(221.643)	(2.588.677)	280.261	(13.756)	(4.227.826)
• Aumento / (Disminución) neto del efectivo	1.337.087	(129.044)	(3.402.686)	1.452.755	4.783.932

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

	31.08.2024 No auditado	31.08.2023 No auditado	31.08.2022 No auditado	31.08.2021 No auditado	31.08.2020 No auditado
• Liquidez (Activo corriente / Pasivo corriente)	5,61	4,05	7,66	3,76	3,03
• Solvencia (Patrimonio neto / Pasivo total)	1,38	1,42	1,35	1,18	1,21
• Inmovilización del capital (Activo no corriente / Activo total)	0,90	0,89	0,89	0,93	0,80
• Rentabilidad ordinaria (Resultado neto del período (no incluye Otros resultados integrales) / Patrimonio neto promedio)	(0,07)	0,02	(0,02)	0,08	0,02

3. DATOS ESTADÍSTICOS

Arrendamientos - Porcentajes de ocupación:

	31.08.2024	31.08.2023	31.08.2022	31.08.2021	31.08.2020
Edificio Plaza San Martín	-	-	-	68%	88%
Torre Madero Office	100%	100%	35%	55%	75%
Torre 955 Belgrano Office	89%	87%	93%	93%	97%
Torre Madero Riverside	-	-	-	96%	100%
Centro Empresarial Libertador	95%	96%	92%	92%	74%

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-10-2024
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 10-10-2024
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)



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, 10 de octubre de 2024.

EL DIRECTORIO



EDGARDO KHAFIF
Presidente

INFORMACIÓN ADICIONAL REQUERIDA POR EL ART. N° 12, CAPÍTULO III, TÍTULO IV, DE LA RESOLUCIÓN GENERAL N° 622 DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES

En relación con la información requerida por la normativa de referencia, según la Resolución General N° 622 de la Comisión Nacional de Valores, informamos que la misma se encuentra incluida en el presente documento y en los estados financieros consolidados de periodo intermedio de la Sociedad al 31 de agosto de 2024, según corresponda. Adicionalmente, atendiendo a la particularidad de la actividad que desarrolla la Sociedad, cierta información no resulta aplicable.

La información requerida se encuentra incluida en:

I. Cuestiones generales sobre la actividad de la Sociedad:

1. Regímenes jurídicos específicos y significativos que impliquen decaimientos o renacimientos contingentes de beneficios previstos por dichas disposiciones. Esta información no es aplicable a la Sociedad.
2. Modificaciones significativas en las actividades de la Sociedad u otras circunstancias similares ocurridas durante los ejercicios comprendidos por los estados financieros consolidados que afecten su comparabilidad con los presentados en ejercicios anteriores, o que podrían afectarla con los que habrán de presentarse en ejercicios futuros. Esta información no es aplicable a la Sociedad.
3. Clasificación de los saldos de créditos y deudas en plazos de vencimiento. Esta información consta en nota 13.4 a los estados financieros consolidados.
4. Clasificación de los créditos y deudas, de manera que permita conocer los efectos financieros que produce su mantenimiento. La misma debe posibilitar la identificación de:
 - a) Las cuentas en moneda nacional, en moneda extranjera y en especie. Esta información consta en el Anexo III a los estados financieros consolidados.
 - b) Los saldos sujetos a cláusulas de ajuste y los que no lo están. Esta información no es aplicable a la Sociedad.
 - c) Los saldos que devengan intereses y los que no lo hacen. Esta información consta en nota 13.4 a los estados financieros consolidados de periodo intermedio.
5. Detalle del porcentaje de participación en sociedades del artículo 33 de la Ley N° 19.550 en el capital y en el total de votos. Además, saldos deudores y/o acreedores por sociedad y segregados del modo previsto en los puntos 3. y 4. anteriores. Esta información consta en nota 2. a los estados financieros separados de periodo intermedio.
6. Créditos por ventas o préstamos contra directores, síndicos, miembros del consejo de vigilancia y sus parientes hasta el segundo grado inclusive. Para cada persona se indicará el saldo máximo habido durante el ejercicio (expresado en moneda de cierre), el saldo a la fecha del estado contable, el motivo del crédito, la moneda en que fue concedido y las cláusulas de actualización monetaria y tasas de interés aplicadas. Esta información consta en nota 17. a los estados financieros consolidados de periodo intermedio.

II. Inventario físico de los bienes de cambio:

7. Periodicidad y alcance de los inventarios físicos de los bienes de cambio. Si existen bienes de inmovilización significativa en el tiempo, por ejemplo más de un año, indicar su monto y si se han efectuado las provisiones que correspondan. Esta información consta en nota 20. a los estados financieros consolidados de periodo intermedio.


EDGARDO KHAFIF
Presidente

III. Valores corrientes:

8. Fuentes de los datos empleados para calcular los valores corrientes utilizados para valuar bienes de cambio, propiedad, planta y equipo, propiedad de inversión y otros activos significativos. Como excepción, es admisible para los bienes de cambio el costo de última compra reexpresado al cierre del ejercicio. Esta información consta en notas 10 a 12 inclusive a los estados financieros consolidados de periodo intermedio.

Bienes de Uso:

9. En el caso de existir bienes de uso revaluados técnicamente, indicar el método seguido para calcular la desafectación del ejercicio de la "reserva por revalúo técnico" cuando parte de ella hubiera sido reducida previamente para absorber pérdidas. Esta información no es aplicable a la Sociedad.
10. Deberá informarse el valor total consignado en el balance de los bienes de uso sin usar por obsoletos. Esta información no es aplicable a la Sociedad.

IV. Participaciones en otras sociedades:

11. No existen otras participaciones a las detalladas en el punto I.5 precedente.

V. Valores recuperables:

12. Criterios seguidos para determinar los "valores recuperables" significativos de bienes de cambio, propiedad, planta y equipo, propiedad de inversión y otros activos, empleados como límites para sus respectivas valuaciones contables. Esta información consta en notas 2. y 10. a 12. inclusive a los estados financieros consolidados de periodo intermedio.

VI. Seguros:

13. Seguros que cubren los bienes tangibles. Para cada grupo homogéneo de los bienes se consignarán los riesgos cubiertos, las sumas aseguradas y los correspondientes valores contables. Esta información se encuentra detallada en los siguientes cuadros:

Torre - "Madero Office"

Cía. Aseguradora	Suma Asegurada	Concepto (riesgo cubierto)
Galicia Seguros S.A.	US\$ 4.000.000	Pérdida de alquileres

Torre - "955 Belgrano Office"

Cía. Aseguradora	Suma Asegurada	Concepto (riesgo cubierto)
Galicia Seguros S.A.	US\$ 26.500.000	Pérdida de alquileres

Torre - "Centro Empresarial Libertador"

Cía. Aseguradora	Suma Asegurada	Concepto (riesgo cubierto)
Galicia Seguros S.A.	US\$ 68.000.000	Pérdida de alquileres

Además, la Sociedad cuenta con seguros contratados a través del consorcio de propietarios, detallado a continuación:

Torre - "Madero Office"

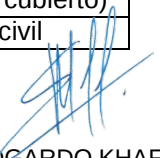
Cía. Aseguradora	Suma Asegurada	Concepto (riesgo cubierto)
Galicia Seguros S.A.	US\$ 91.118.453	Todo riesgo operativo
Chubb Argentina de Seguros S.A.	US\$ 4.000.000	Responsabilidad civil

Torre - "955 Belgrano Office"

Cía. Aseguradora	Suma Asegurada	Concepto (riesgo cubierto)
Galicia Seguros S.A.	US\$ 74.822.671	Todo riesgo operativo
Chubb Argentina de Seguros S.A.	US\$ 4.000.000	Responsabilidad civil

Torre - "Centro Empresarial Libertador"

Cía. Aseguradora	Suma Asegurada	Concepto (riesgo cubierto)
Chubb Argentina de Seguros S.A.	US\$ 4.000.000	Responsabilidad civil


EDGARDO KHAFIF
Presidente

VII. Contingencias positivas y negativas:

14. El detalle de las contingencias negativas registradas se expone en el Anexo V. La Sociedad no posee contingencias positivas.

VIII. Adelantos irrevocables a cuenta de futuras suscripciones:

15. Esta información no es aplicable a la Sociedad.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
10 de octubre de 2024

EL DIRECTORIO



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Domicilio legal: Cecilia Grierson 255 piso 9 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

EJERCICIO ECONÓMICO N° 56 INICIADO EL 1° DE MARZO DE 2024

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PERÍODO INTERMEDIO

CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES

FINALIZADO EL 31 DE AGOSTO DE 2024

Actividad principal de la Sociedad: adquisición, construcción, arrendamiento y compraventa de inmuebles para oficinas y/o viviendas, como así también actividades de financiación de ventas de dichos inmuebles.

Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio:

- del contrato social: 23 de junio de 1969.
- de la última modificación del estatuto: 15 de diciembre de 2023.

Número de registro en la Inspección General de Justicia: 28.194.

Fecha de finalización del contrato social: 28 de febrero de 2100.

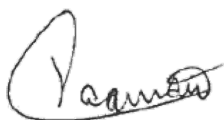
Clave Única de Identificación Tributaria (C.U.I.T.): 30-62088060-0.

COMPOSICIÓN DEL CAPITAL (Ver nota 16.)

(en miles de pesos)

Características de las acciones	Emitido, suscripto, integrado e Inscripto	Total
373.340.000 acciones ordinarias, nominativas, clase única, de valor nominal \$1 cada una, con derecho a un voto:	373.340	373.340

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-10-2024
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 10-10-2024
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)



ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

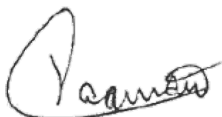
ESTADOS CONSOLIDADOS DEL RESULTADO INTEGRAL CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 31 DE AGOSTO DE 2024 Y 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1. y 2.2.2.)

		6 meses (1° de marzo al 31 de agosto)- (No Auditado)		3 meses (1° de junio al 31 de agosto) (No Auditado)	
	Notas / Anexos	2024	2023	2024	2023
RESULTADOS POR OPERACIONES CONTINUAS					
Ingresos por arrendamientos	3	25.639.242	23.839.216	11.004.193	12.261.535
Costo de arrendamientos	IV	(2.446.663)	(2.564.403)	(1.974.261)	(1.290.698)
Resultado neto por arrendamientos		23.192.579	21.274.813	9.029.932	10.970.837
Ingresos por administración de consorcios	3	379.876	400.518	195.963	153.125
Costos por administración de consorcios	IV	(411.193)	(101.456)	(184.448)	(47.761)
Resultado neto por administración de consorcios		(31.317)	299.062	11.515	105.364
Resultado bruto		23.161.262	21.573.875	9.041.447	11.076.201
Resultados por venta de propiedades de inversión		-	3.414.061	-	3.028.844
Resultados por revaluación de propiedades de inversión	11/12	(108.798.743)	326.748.524	(54.256.481)	286.448.546
Costos de venta de propiedades de inversión		-	(645.876)	-	(203.530)
Resultado neto generado por las propiedades de inversión		(108.798.743)	329.516.709	(54.256.481)	289.273.860
Gastos de administración	IV	(6.704.151)	(5.816.207)	(1.633.112)	(3.346.104)
Gastos de comercialización	IV	(985.337)	(648.139)	(137.757)	(275.857)
Otros egresos operativos		(49.679)	(795.480)	80.115	(286.624)
Resultado operativo		(93.376.648)	343.830.758	(46.905.788)	296.441.476
Resultados financieros generados por activos	5	3.666.278	5.692.413	(117.159)	3.752.892
Resultados financieros generados por pasivos	6	(7.056.089)	(9.456.407)	(2.689.908)	(5.643.990)
Diferencia de cambio, neta	7	(30.303.429)	(75.181.157)	(21.580.147)	(42.008.219)
Resultados por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda		46.348.429	52.284.571	15.093.540	24.016.586
Resultado antes de impuesto a las ganancias		(80.721.459)	317.170.178	(56.199.462)	276.558.745
Impuesto a las ganancias	8	27.138.586	(106.086.327)	7.913.629	(117.250.308)
Resultado del ejercicio por operaciones continuas		(53.582.873)	211.083.851	(48.285.833)	159.308.437
Atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante		(42.670.560)	210.250.063	(39.330.014)	158.084.100
Interés no controlante		(10.912.313)	833.788	(8.955.819)	1.224.337
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:					
Diferencias de cambio por conversión de operaciones en el extranjero		(71.773.093)	34.890.118	(17.583.966)	46.642.952
Total otros resultados integrales del período		(71.773.093)	34.890.118	(17.583.966)	46.642.952
Total del resultado integral del período, neto de impuestos		(125.355.966)	245.973.969	(65.869.799)	205.951.389
Atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante		(114.443.653)	245.140.181	(56.913.980)	204.727.052
Interés no controlante		(10.912.313)	833.788	(8.955.819)	1.224.337
Ganancia por acción					
Básica y diluida, ganancia neta del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio		(114,29)	563,16	(105,35)	423,43

Las notas 1 a 22 y los Anexos I a V son parte integrante de los presentes estados financieros consolidados.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-10-2024
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 10-10-2024
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)



ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102



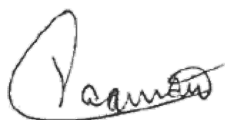
EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE AGOSTO, 29 DE FEBRERO DE 2024 Y 31 DE AGOSTO 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1. y 2.2.2.)

	Notas / Anexos	31.08.2024 No auditado	29.02.2024 Auditado	31.08.2023 No auditado
ACTIVO				
ACTIVO NO CORRIENTE				
Activos intangibles		5.966.132	7.496.481	7.490.251
Propiedades, planta y equipo	10 / I	259.309	293.883	330.120
Propiedades de inversión	11	839.822.980	1.009.251.016	1.559.557.852
Propiedades de inversión en construcción	12	189.933.127	188.391.060	151.442.891
Otros créditos	13.2	909.965	1.042.675	1.092.864
Crédito por impuesto a la ganancia mínima presunta		66.133	94.947	222.933
Créditos fiscales	14.1	824.710	411.976	76.270
Total del activo no corriente		1.037.782.356	1.206.982.038	1.720.213.181
ACTIVO CORRIENTE				
Inventarios	20	-	654.036	658.129
Créditos fiscales	14.1	1.508.599	1.129.623	2.434.525
Otros créditos	13.2	5.690.931	23.873.266	26.823.775
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	13.4	2.478.451	8.967.863	7.891.499
Activos financieros valuados a valor razonable con cambios en resultados	13.7 / II	99.710.123	166.771.063	179.973.836
Efectivo y equivalentes de efectivo	13.3	3.514.753	2.177.666	5.743.981
Total del activo corriente		112.902.857	203.573.517	223.525.745
Total del activo		1.150.685.213	1.410.555.555	1.943.738.926
PATRIMONIO NETO Y PASIVO				
PATRIMONIO NETO				
Capital social	16.1	373.340	373.340	373.340
Ajuste de capital	16.1	108.013.865	108.013.865	108.013.865
Prima de emisión		1.376.463	1.376.463	1.376.463
Reserva legal	16.2	24.010.380	24.010.380	24.010.380
Reserva especial RG CNV N° 609/12	16.3	23.160.064	23.160.064	23.160.064
Reserva voluntaria	16.4	664.520.540	801.813.239	801.813.239
Resultados acumulados - no asignados		(42.670.560)	(137.292.699)	210.250.053
Otros resultados integrales acumulados	16.5	(110.722.237)	(38.949.144)	(39.394.695)
Total patrimonio atribuible de la sociedad controlante		668.061.855	782.505.508	1.129.602.709
Interés no controlante		-	10.912.313	10.685.704
Total Patrimonio neto		668.061.855	793.417.821	1.140.288.413
PASIVO NO CORRIENTE				
Deudas y préstamos que devengan interés	13.6	235.189.058	290.826.494	292.780.064
Provisiones	V	489	698	1.647
Cargas sociales y fiscales	14.2	136	194	458
Pasivo por impuesto diferido	8	226.037.977	253.176.563	453.485.870
Otros pasivos no financieros	15	1.272.462	1.719.932	1.984.904
Total del pasivo no corriente		462.500.122	545.723.881	748.252.943
PASIVO CORRIENTE				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13.5	351.686	404.014	767.253
Deudas y préstamos que devengan interés	13.6	16.480.739	48.056.665	47.950.049
Cargas sociales y fiscales	14.2	1.161.086	766.557	1.469.768
Otros pasivos financieros		-	19.649.907	-
Otros pasivos no financieros	15	2.129.725	2.536.710	5.010.500
Total del pasivo corriente		20.123.236	71.413.853	55.197.570
Total del pasivo		482.623.358	617.137.734	803.450.513
Total de patrimonio neto y pasivo		1.150.685.213	1.410.555.555	1.943.738.926

Las notas 1 a 22 y los Anexos I a V son parte integrante de los presentes estados financieros consolidados.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-10-2024
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 10-10-2024
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)



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 -
RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

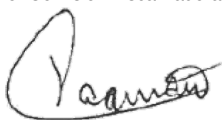
CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 31 DE AGOSTO DE 2024 Y 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1. y 2.2.2.)

	Aporte de los propietarios			Ganancias Reservadas					Interés minoritario	Total
	Capital Social	Ajuste de capital	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva especial de aplicación NIIF	Reserva Voluntaria	Otros resultados integrales acumulados	Resultados no asignados		
Al 1° de marzo de 2024	373.340	108.013.865	1.376.463	24.010.380	23.160.064	801.813.239	(38.949.144)	(137.292.699)	10.912.313	793.417.821
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	-	-	(42.670.560)	-	(42.670.560)
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	(71.773.093)	-	-	(71.773.093)
Total del resultado integral del período, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	(71.773.093)	(42.670.560)	-	(114.443.653)
Interés minoritario	-	-	-	-	-	-	-	-	(10.912.313)	(10.912.313)
Desafectación de reservas aprobada por la Asamblea de Accionistas del 25 de junio de 2024	-	-	-	-	-	(137.292.699)	-	137.292.699	-	-
Al 31 de agosto de 2024	373.340	108.013.865	1.376.463	24.010.380	23.160.064	664.520.540	(110.722.237)	(42.670.560)	-	668.061.855
	Aporte de los propietarios			Ganancias Reservadas					Interés minoritario	Total
	Capital Social	Ajuste de capital	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva especial de aplicación NIIF	Reserva Voluntaria	Otros resultados integrales acumulados	Resultados no asignados		
Al 1° de marzo de 2023	373.340	108.013.865	1.376.463	24.010.380	23.160.064	1.036.315.778	(74.284.813)	(234.502.549)	9.851.916	894.314.444
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	-	-	210.250.063	-	210.250.063
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	34.890.118	-	-	34.890.118
Total del resultado integral del período, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	34.890.118	210.250.063	-	245.140.181
Interés minoritario	-	-	-	-	-	-	-	-	833.788	833.788
Desafectación de reservas aprobada por la Asamblea de Accionistas del 29 de junio de 2023	-	-	-	-	-	(234.502.539)	-	234.502.539	-	-
Al 31 de agosto de 2023	373.340	108.013.865	1.376.463	24.010.380	23.160.064	801.813.239	(39.394.695)	210.250.053	10.685.704	1.140.288.413

Las notas 1 a 22 y los Anexos I a V son parte integrante de los presentes estados financieros consolidados.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-10-2024
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 10-10-2024
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)



ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

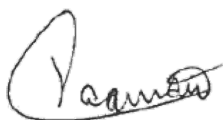
CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 31 DE AGOSTO DE 2024 Y 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1. y 2.2.2.)

		6 meses (1 de marzo al 31 de agosto) (No auditado)	
Notas / Anexos		2024	2023
Actividades de operación			
Total del resultado integral del período neto de impuestos		(125.355.966)	245.973.969
Impuesto a las ganancias y a la ganancia mínima presunta		8 (27.138.586)	106.086.327
Diferencia de cambio, neta		7 30.303.429	75.181.157
Interés Minoritario		10.912.313	(833.788)
Diferencia de cambio por conversión de operaciones en el extranjero		71.773.093	(34.890.118)
Ajustes para conciliar la ganancia neta del período con los flujos netos de efectivo:			
Depreciación de propiedades, planta y equipo		I / IV 41.586	38.433
Variación de provisiones		V -	61
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión		11/12 108.798.743	(326.748.524)
Intereses perdidos, netos		3.595.294	2.419.363
Resultado por venta de Propiedad, planta y equipo		-	-
Resultado por venta de Propiedad de Inversión		-	(3.414.061)
Cambios en los activos y pasivos operativos:			
Disminución / (Aumento) en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		6.489.412	(6.217.543)
Aumento en los activos financieros valuados a valor razonable con cambios en resultados		(5.318.280)	(106.300.301)
Disminución / (Aumento) en Otros créditos no financieros		18.318.021	(3.439.011)
Aumento en créditos fiscales		(791.710)	(600.612)
Disminución / (Aumento) de activos intangibles		1.530.349	(757.222)
Disminución / (Aumento) en inventarios		654.036	(70.758)
Disminución en Crédito por impuesto a la ganancia mínima presunta		28.814	131.959
Disminución en cuentas a pagar comerciales y otras cuentas por pagar		(52.328)	(853.331)
Aumento en cargas sociales y fiscales		394.471	429.704
Disminución en deudas y préstamos que devengan interés		(73.755.416)	(18.704.632)
Disminución en Otros pasivos financieros		(19.649.907)	(1.243.423)
(Disminución) / Aumento en Otros pasivos no financieros		(17.328.003)	2.345.686
Disminución de provisiones		-	(61)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de operación		(16.550.635)	(71.466.726)
Actividades de inversión			
Aumentos de propiedad planta y equipo		(7.012)	(9.859)
Adquisición de propiedades de inversión en construcción		(15.917.932)	(13.363.993)
Venta de propiedades de inversión		-	35.634.056
Propiedades de inversión (*)		80.696.943	110.777.295
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión		64.771.999	133.037.499
Actividades de financiación			
Préstamos cancelados		(29.961.502)	(43.206.345)
Intereses pagados		(5.788.819)	(6.052.878)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación		(35.750.321)	(49.259.223)
Interés no controlante		(10.912.313)	(9.851.917)
Resultados financieros y por tenencia del efectivo		(221.643)	(2.588.677)
Aumento / (Disminución) neta de efectivo		1.337.087	(129.044)
Efectivo al inicio del ejercicio		13.3 2.177.666	5.873.025
Efectivo al cierre del período		13.3 3.514.753	5.743.981
(*) Corresponde al efecto por inflación			

Las notas 1 a 22 y los Anexos I a V son parte integrante de los presentes estados financieros consolidados.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-10-2024
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 10-10-2024
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)



ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PERIODO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO EL 31 DE AGOSTO DE 2024

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1. y 2.2.2.)

1. RESEÑA DE LA ENTIDAD

RAGHSA S.A. (la “Sociedad”) es una sociedad anónima constituida en la República Argentina, que tiene como actividad principal el desarrollo integral de proyectos inmobiliarios para su venta y/o arrendamiento.

A partir del 27 de enero de 2011, RAGHSA S.A. hace oferta pública de sus obligaciones negociables. En tal sentido, los presentes estados financieros consolidados son elaborados de acuerdo con las normas de la Comisión Nacional de Valores (CNV) tal como se describe en la nota 2.1.

Con fecha 10 de octubre de 2024, el Directorio de RAGHSA S.A. aprobó la emisión de los presentes estados financieros consolidados para su presentación ante la CNV.

1.1. Actividad principal de la Sociedad

La Sociedad considera a toda su actividad de venta, arrendamiento y administración de consorcio como un único segmento de negocio reportable según la NIIF 8. Al 31 de agosto de 2024, los principales emprendimientos de inversión y renta son los siguientes:

1.1.1. 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 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. Adicionalmente, la operación de cesión de derechos asciende a USD 20.000.000 equivalentes en pesos argentinos a 1.140.000.

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 2.231.080.

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-10-2024
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 10-10-2024
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

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%.

1.1.2. 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 aprobación de los presentes estados financieros consolidados el 88% de los pisos de la torre "955 Belgrano Office" se encuentra alquilado.

1.1.3. 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 rentables. 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 los presentes estados financieros consolidados, el 90% de los m2 rentables de la torre "Centro Empresarial Libertador" se encuentra alquilado.

1.1.4. 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 de 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-10-2024
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 10-10-2024
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

A la fecha de emisión de la presente reseña el edificio se encuentra finalizado y en condiciones para ser comercializado.

1.1.5. 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 un edificio corporativo AAA de hasta aproximadamente 50.000 m² de construcción.

2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

2.1. Normas contables aplicadas

La Sociedad prepara sus estados financieros consolidados de acuerdo con las disposiciones vigentes de la Comisión Nacional de Valores ("CNV"), que aprobó la Resolución General ("RG") N° 562 adoptando la Resolución Técnica ("RT") N° 26 (modificada por la RT N° 29) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas ("FACPCE"), la cual establece que las entidades emisoras de acciones y/u obligaciones negociables, con ciertas excepciones, están obligadas a preparar sus estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") según las emitió el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (en adelante, "IASB", por su sigla en inglés), mientras que otras entidades tendrán la opción de utilizar las NIIF o la NIIF para las PyMES en reemplazo de las normas contables profesionales ("NCP").

La Sociedad ha optado por presentar sus estados financieros consolidados condensados por el período de seis meses finalizado el 31 de agosto de 2024 en la forma condensada prevista en la NIC 34.

2.2. Bases de presentación

Los presentes estados financieros consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 31 de agosto de 2024 han sido preparados aplicando el marco de información financiera prescripto por la CNV mencionado en la nota 2.1.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Sociedad aplicó las políticas contables significativas, juicios, estimaciones y presunciones descriptos en todos los acápite de la presente Nota 2.

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del modelo de costo histórico reexpresado, con excepción de las propiedades de inversión y los instrumentos financieros, que han sido valuados a su valor razonable.

Las políticas contables adoptadas para estos estados financieros consolidados de periodo intermedio son consistentes con las utilizadas en los estados financieros consolidados auditados correspondientes al último ejercicio financiero, el cual finalizó el 29 de febrero de 2024.

Estos estados financieros consolidados de período intermedio deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 29 de febrero de 2024.

2.2.1 Información comparativa

Los presentes estados financieros consolidados de periodo intermedio brindan información comparativa respecto del ejercicio anterior y del período finalizado al 31 de agosto de 2023. El estado consolidado de situación financiera ha sido presentado en forma comparativa con el estado correspondiente al 29 de febrero de 2024. Los estados consolidados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, se presentan en forma comparativa con el período finalizado al 31 de agosto de 2023.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-10-2024
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 10-10-2024
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Asimismo se presenta información comparativa adicional correspondiente al período finalizado el 31 de agosto de 2023. Dichas cifras han sido reexpresadas en moneda de cierre del presente período a fin de permitir su comparabilidad y sin que tal reexpresión modifique las decisiones tomadas en base en la información contable correspondiente al ejercicio 2024.

2.2.2 Unidad de medida - Modelo de medición

Los estados financieros consolidados al 31 de agosto de 2024, incluyendo las cifras correspondientes al ejercicio anterior, han sido reexpresadas para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda funcional de la Sociedad (el peso argentino) conforme a lo establecido en la NIC 29 y en la Resolución General N° 777/2018 de la CNV. Como resultado de ello, los estados financieros consolidados están expresados en la unidad de medida corriente al final del período sobre el que se informa.

De acuerdo con la NIC 29, la reexpresión de los estados financieros consolidados es necesaria cuando la moneda funcional de una entidad es la de una economía hiperinflacionaria. Para definir un estado de hiperinflación, la NIC 29 brinda una serie de pautas orientativas, no excluyentes, consistentes en (i) analizar el comportamiento de la población, los precios, las tasas de interés y los salarios ante la evolución de los índices de precios y la pérdida de poder adquisitivo de la moneda, y (ii) como una característica cuantitativa, que es la condición mayormente considerada en la práctica, comprobar si la tasa acumulada de inflación en tres años se aproxima o sobrepasa el 100%.

Si bien en los años recientes existió un crecimiento importante en el nivel general de precios, la inflación acumulada en tres años se había mantenido en Argentina por debajo del 100% acumulado en tres años. Sin embargo, debido a diversos factores macroeconómicos, la inflación trienal se ubicó en 2018 por encima de ese guarismo, a la vez que las metas del gobierno nacional, y otras proyecciones disponibles, indican que esta tendencia no se revertirá en el corto plazo.

A efectos de evaluar la mencionada condición cuantitativa, y también para reexpresar los estados financieros consolidados, la CNV ha establecido que la serie de índices a utilizar para la aplicación de la NIC 29 es la determinada por la FACPCE. Esa serie de índices combina el Índice de Precios al Consumidor ("IPC") Nacional publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos ("INDEC") a partir de enero de 2017 (mes base: diciembre 2016) con el Índice de Precios Internos al por Mayor ("IPIM") publicado por el INDEC hasta esa fecha, computando para los meses de noviembre y diciembre de 2015, respecto de los cuales no se cuenta con información del INDEC sobre la evolución del IPIM, la variación en el IPC de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Considerando el mencionado índice, la inflación fue de 42,64% y 59,3% en los períodos de seis meses finalizados el 31 de agosto de 2024 y 2023, respectivamente.

2.2.3 Cifras expresadas en miles de pesos

Los presentes estados financieros consolidados de período intermedio se presentan en pesos argentinos que es la moneda funcional de la Sociedad, y todas las cifras se han redondeado a la unidad de mil más próxima, salvo cuando se indique lo contrario.

2.3. Base de consolidación

Los estados financieros consolidados comprenden los estados financieros de RAGHSA S.A. y sus subsidiarias RAGHSA REAL ESTATE LLC y ADMINISUR S.A.U al 31 de agosto de 2024.

La información financiera de las sociedades controladas RAGHSA REAL ESTATE LLC y ADMINISUR S.A.U ha sido preparada siguiendo similares criterios de valuación que los utilizados por la Sociedad. La información financiera de RAGHSA REAL ESTATE LLC y ADMINISUR S.A.U, utilizada en la consolidación al 31 de agosto de 2024 se preparó para el mismo período de información que el de la Sociedad. Todos los saldos, transacciones, ganancias y pérdidas no realizadas que surgen de las transacciones entre la Sociedad y sus subsidiarias se eliminan totalmente.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-10-2024
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 10-10-2024
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales la Sociedad tiene el control. La Entidad controla a otra cuando está expuesta, o tiene derecho, a obtener rendimientos variables por su implicación continuada en la participada, y tiene la capacidad de utilizar el poder de dirigir las políticas operativas y financieras de la participada, para influir sobre estos rendimientos, esto se observa generalmente por una participación accionaria de más de la mitad de sus acciones con derechos de voto.

Los Estados financieros de las subsidiarias han sido elaborados a las mismas fechas y por los mismos períodos contables que los de la Sociedad, utilizando de manera uniforme políticas contables concordantes con las aplicadas por la Sociedad. En caso de que sea necesario, se realizan los ajustes necesarios a los Estados financieros de las subsidiarias para que las políticas contables utilizadas por el grupo sean uniformes.

La Sociedad considera al peso argentino como su moneda funcional y de presentación. A tal fin, previo a la consolidación, los Estados financieros de su subsidiaria RAGHSA REAL ESTATE LLC originalmente emitidos en dólares estadounidenses, fueron convertidos a pesos (moneda de presentación).

Por otra parte, las participaciones no controladoras representan la porción del resultado y del patrimonio neto que no pertenece, directa o indirectamente, a la Sociedad. En los presentes Estados financieros consolidados se exponen como una línea separada en los Estados de Situación Financiera, de Resultados, de Otros Resultados Integrales y de Cambios en el Patrimonio.

2.4. Nuevas normas e interpretaciones adoptadas

No hay nuevas NIIF o CINIIF aplicables a partir del presente período que tengan un impacto material en los estados financieros consolidados de período intermedio de la Sociedad.

2.5. Resumen de las políticas contables significativas

Tal como se ha mencionado en la nota 2.2. precedente, en la preparación de los presentes estados financieros consolidados de período intermedio se aplicaron las políticas contables (incluyendo los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos) descriptas en la nota 2.3. y a los estados financieros consolidados correspondientes al ejercicio finalizado el 29 de febrero de 2024 ya emitidos.

3. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

	Ganancia – No auditado			
	6 meses (1 de marzo al 31 de agosto)		3 meses (1 de junio al 31 de agosto)	
	2024	2023	2024	2023
Ingresos por arrendamientos	25.639.242	23.839.216	11.004.193	12.261.535
Ingresos por administración de consorcio	379.876	400.518	195.963	153.125
Total	26.019.118	24.239.734	11.200.156	12.414.660

4. COSTO DE VENTAS DE PROPIEDADES

	Pérdida – No auditado			
	6 meses (1 de marzo al 31 de agosto)		3 meses (1 de junio al 31 de agosto)	
	2024	2023	2024	2023
Inventarios al inicio del ejercicio	654.036	587.372	-	-
Bajas del período	(654.036)	70.758	-	89.167
Inventario al cierre del período	-	(658.130)	-	(89.167)
Total	-	-	-	-

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-10-2024
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 10-10-2024
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

5. RESULTADOS FINANCIEROS GENERADOS POR ACTIVOS

	Ganancia (pérdida) – No auditado			
	6 meses (1 de marzo al 31 de agosto)		3 meses (1 de junio al 31 de agosto)	
	2024	2023	2024	2023
Resultados por tenencia y por compra y venta de títulos	791.028	(1.058.075)	522.931	(845.573)
Intereses	2.875.250	6.750.488	(640.090)	4.598.465
Total	3.666.278	5.692.413	(117.159)	3.752.892

6. RESULTADOS FINANCIEROS GENERADOS POR PASIVOS

	Ganancia (pérdida) – No auditado			
	6 meses (1 de marzo al 31 de agosto)		3 meses (1 de junio al 31 de agosto)	
	2024	2023	2024	2023
Intereses	(6.470.544)	(9.169.851)	(2.627.311)	(5.502.501)
Otros	(585.545)	(286.556)	(62.597)	(141.489)
Total	(7.056.089)	(9.456.407)	(2.689.908)	(5.643.990)

7. DIFERENCIA DE CAMBIO, NETA

	Ganancia (pérdida) – No auditado			
	6 meses (1 de marzo al 31 de agosto)		3 meses (1 de junio al 31 de agosto)	
	2024	2023	2024	2023
Obligaciones negociables	(5.575.559)	(55.900.342)	(2.922.129)	(32.978.910)
Bonos	-	6.594.652	-	5.871.127
Otros	(24.727.870)	(25.875.467)	(18.658.018)	(14.900.436)
Total	(30.303.429)	(75.181.157)	(21.580.147)	(42.008.219)

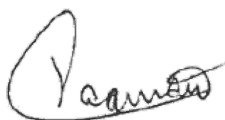
8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Impuesto a las ganancias corriente y diferido

Los activos y pasivos por impuesto diferido son los siguientes:

	31.08.2024	29.02.2024	31.08.2023
Activos diferidos:			
Quebranto impositivo	21.457.990	22.962.280	11.813.591
Previsiones	6.632	9.460	22.331
Propiedades de inversión – venta y reemplazo	-	7.744	-
Intereses activados en propiedades en construcción	300.590	365.805	341.764
Otros	595	99.229	198.888
	21.765.807	23.444.518	12.376.574
Pasivos diferidos:			
Propiedades de inversión	(202.996.847)	(262.932.801)	(441.712.351)
Propiedades de inversión en Construcción	(44.005.525)	(12.183.360)	(20.706.031)
Deudas financieras	(243.330)	(39.084)	(78.580)
Propiedades, planta y equipo	(77.619)	(85.259)	(106.466)
Ajuste por inflación impositivo	(480.463)	(1.380.577)	(3.259.016)
	(247.803.784)	(276.621.081)	(465.862.444)
Pasivo neto por impuesto diferido	(226.037.977)	(253.176.563)	(453.485.870)

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-10-2024
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 10-10-2024
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)



ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

La evolución del pasivo neto por impuesto diferido durante los períodos de seis meses finalizados el 31 de agosto de 2024 y 2023 se resume del siguiente modo:

	31.08.2024	31.08.2023
Pasivo neto por impuesto diferido al inicio del ejercicio	(253.176.563)	347.399.543
Cargo a resultado por el impuesto diferido	27.138.586	106.086.327
Pasivo neto por impuesto diferido al cierre del período	(226.037.977)	453.485.870

La conciliación entre el impuesto a las ganancias del estado consolidado del resultado integral y la ganancia contable multiplicada por la tasa impositiva aplicable a la Sociedad para los períodos finalizados el 31 de agosto de 2024 y 2023, es la siguiente:

	31.08.2024 No auditado	31.08.2023 No auditado
Resultado antes de impuestos	(80.721.459)	317.170.178
Alícuota legal del impuesto a las ganancias	35%	35%
Impuesto a las ganancias	28.252.511	(111.009.562)
Diferencias permanentes	(39.339.251)	16.728.011
Diferencias permanentes por cambio de tasa	38.225.326	(11.804.776)
Impuesto a las ganancias neto	27.138.586	(106.086.327)

Al 31 de agosto de 2024 y 2023 no se determinó provisión por impuesto a las ganancias a pagar debido a que el resultado impositivo fue quebranto. En el siguiente cuadro se expone el cargo corriente por el impuesto a las ganancias conforme a las regulaciones tributarias y el gasto total por dicho impuesto de acuerdo con las NIIF:

	6 meses (1 de marzo al 31 de agosto)		3 meses (1 de junio al 31 de agosto)	
	2024	2023	2024	2023
Cargo por impuesto diferido	27.138.586	(106.086.327)	7.913.629	(117.250.308)
Impuesto a las ganancias neto	27.138.586	(106.086.327)	7.913.629	(117.250.308)

Al 31 de agosto de 2024, la Sociedad mantiene un quebranto acumulado de 85.825.283 según se expone a continuación:

Año de generación		Quebranto impositivo (valores nominales)	Año de prescripción
2021	(1)	15.145.390	2026
2022	(2)	19.515.612	2027
2024	(3)	47.354.548	2029
2025	(4)	3.809.733	2030
		85.825.283	

- (1) Según DDJJ al 28 de febrero de 2021
(2) Según DDJJ al 28 de febrero de 2022
(3) Según DDJJ al 29 de febrero de 2024
(4) La Sociedad estimó para 6 meses una pérdida aproximada de 3.809.733.

9. RESULTADO POR ACCIÓN

El importe de la ganancia por acción básica se calcula dividiendo la ganancia neta del período por el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación. No existen transacciones o conceptos que generen un efecto de dilución sobre la ganancia por acción básica.

La información sobre ganancias y cantidad de acciones utilizadas en los cálculos de la ganancia por acción básica es la siguiente:

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-10-2024
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 10-10-2024
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

	Resultado – No auditado			
	6 meses (1 de marzo al 31 de agosto)		3 meses (1 de junio al 31 de agosto)	
	2024	2023	2024	2023
Resultado neto del periodo atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio	(42.670.560)	210.250.063	(39.330.0)	158.084.100
Promedio ponderado de cantidad de acciones ordinarias	373.340	373.340	373.340	373.340
Resultado por acción	(114,29)	563,16	(105,35)	423,43

10. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

10.1. Evolución

La composición del rubro Propiedad, planta y equipo al 31 de agosto, 29 de febrero de 2024 y 31 de agosto de 2023 es la siguiente:

	31.08.2024	29.02.2024	31.08.2023
Maquinarias, Muebles y útiles, Instalaciones y Rodados (Anexo I)	259.309	293.883	330.120
Total Propiedad, planta y equipo	259.309	293.883	330.120

La evolución de los valores originales y de las depreciaciones acumuladas de los bienes se expone en el Anexo I, a requerimiento de la CNV a partir de la vigencia de la RG N° 622.

10.2. Pérdida por deterioro del valor

En base a la evaluación efectuada por la Sociedad no se identificaron indicios de que existan pérdidas por deterioro de valor de las propiedades, planta y equipo.

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El movimiento de las propiedades de inversión al 31 de agosto, 29 de febrero de 2024 y 31 de agosto de 2023 es el siguiente:

	31.08.2024	29.02.2024	31.08.2023
Saldo inicial	1.009.251.016	1.248.165.833	1.248.165.835
Resultado por revaluación reconocido en resultados (1)	(103.739.918)	(197.589.999)	312.186.049
Otros Resultados Integrales	15.008.825	257.738.526	142.203.259
Ajuste por inflación	(80.696.943)	(264.084.951)	(110.777.296)
Baja por venta de propiedad de inversión	-	(34.978.393)	(32.219.995)
Saldo final	839.822.980	1.009.251.016	1.559.557.852

(1) Imputado en la línea "Ingresos por revaluación de propiedades de inversión" del Estado consolidado del resultado integral.

Las propiedades de inversión están medidas a su valor razonable, determinado por la Dirección de la Sociedad tomando como base la valuación realizada en moneda dólar estadounidense al 31 de agosto de 2024 por L.J. Ramos, tasador independiente, acreditado, con una calidad profesional reconocida.

El valor razonable tomado como base por la Sociedad se determinó en base al modelo de transacciones observables. En el enfoque de mercado o de ventas comparables se analizan ventas recientes u ofertas de propiedades similares ("comparables"). Debido a la escasez de inmuebles comparables, se apeló a criterio y experiencia en el rubro inmobiliario para determinar un valor promedio de U\$S/m2 aplicable a los edificios, considerando las características principales de los mismos.

El valor fue luego ajustado por la Dirección de la Sociedad en función de sus juicios, evaluaciones y conocimiento del mercado y de cada una de las propiedades en cuestión.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-10-2024
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 10-10-2024
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Para la torre Madero Office, dentro del enfoque descripto se estimó un valor de venta de 4.500 US\$/m2. El valor razonable de mercado de la propiedad ascendió a US\$ 22.099.905.

Para la torre 955 Belgrano Office, dentro del enfoque descripto se estimó un valor de venta de 3.563 US\$/m2. El valor razonable de mercado de la propiedad ascendió a US\$ 108.667.625.

Para el Centro Empresarial Libertador, dentro del enfoque descripto se estimó un valor de venta de 5.320 US\$/m2. El valor razonable de mercado de la propiedad ascendió a US\$ 320.370.400.

La Sociedad utilizó para la conversión a pesos de los inmuebles el tipo de cambio contado con liquidación al 31 de agosto de 2024.

Durante el período finalizado el 31 de agosto de 2024, estos activos se categorizan dentro del Nivel 3 de jerarquía y no hubo transferencias a y desde el Nivel 3.

12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN

El movimiento de las propiedades de inversión en construcción al 31 de agosto, 29 de febrero de 2024 y 31 de agosto de 2023 es el siguiente:

	31.08.2024	29.02.2024	31.08.2023
Saldo inicial	188.391.060	121.414.541	121.414.540
Materiales	15.917.932	33.765.434	13.363.993
Adquisición de terreno	-	24.539.799	1.144.759
Ajuste por inflación	(10.165.461)	17.325.900	-
Resultado por revaluación reconocido en resultados (2)	(5.058.825)	(9.635.134)	14.562.475
Capitalización de intereses (1)	848.421	980.520	957.124
Saldo final	189.933.127	188.391.060	151.442.891

- (1) Corresponde al costo de los préstamos directamente relacionados con el financiamiento de la construcción de las propiedades de inversión, los cuales devengan una tasa anual aproximada entre el 7,25%, 8,25 y 8,5%.
- (2) Imputado en la línea "Ingresos por revaluación de propiedades de inversión" del Estado consolidado del resultado integral.

Las propiedades de inversión en construcción se valoraron al costo histórico, debido a que su valor de mercado no puede ser medido con fiabilidad por la naturaleza de las mismas e incluyen el efecto de conversión a pesos argentinos de aquellas propiedades localizadas en jurisdicciones con una moneda funcional diferente a la de la Sociedad.

El terreno ubicado en Campos Salles 1565 se valúo a su valor razonable en base al modelo de transacciones observables debido a que el mismo aún no ha sido afectado a construcciones. En el enfoque de mercado o de ventas comparables se analizan ventas recientes u ofertas de propiedades similares ("comparables"). Debido a la escasez de terrenos comparables, se apeló a criterio y experiencia en el rubro inmobiliario para determinar un valor promedio de US\$/m2 aplicables al terreno, considerando las características principales de los mismos. Dentro del enfoque descripto se estimó un valor de venta de este terreno de 990 US\$/m2. El valor razonable de mercado de esta propiedad ascendió a US\$ 22.000.000.

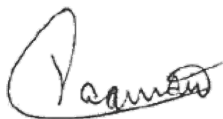
La Sociedad utilizó para la conversión a pesos de los inmuebles el tipo de cambio contado con liquidación al 31 de agosto de 2024.

13. ACTIVOS FINANCIEROS Y PASIVOS FINANCIEROS

13.1. Activos financieros valuados a valor razonable con cambios en resultados

El detalle de los activos financieros valuados a valor razonable con cambios en resultados se expone en el Anexo II, a requerimiento de la CNV a partir de la vigencia de la RG N° 622.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-10-2024
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 10-10-2024
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)



ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

13.2. Otros créditos

	31.08.2024	29.02.2024	31.08.2023
No corrientes			
Crédito con partes relacionadas	6.757	9.638	22.752
Previsión deudores incobrables (Anexo V)	(6.757)	(9.638)	(22.752)
Deudores en gestión judicial	3.482	4.967	11.724
Previsión deudores en gestión judicial (Anexo V)	(3.482)	(4.967)	(11.724)
Préstamos al personal	80.485	428	51.484
Costos diferidos	829.480	1.042.247	1.041.380
	909.965	1.042.675	1.092.864
Corrientes			
Anticipo a Proveedores	1.243.142	2.103.374	2.856.350
Anticipo de Honorarios	1.542	5.677.427	-
Créditos varios	5.460	10.219.463	16.653.522
Diversos en moneda nacional	645.046	725.393	7.341.581
Hipotecas constituidas en moneda extranjera	3.803.961	5.159.333	-
Previsión deudores incobrables (Anexo V)	(8.220)	(11.724)	(27.678)
	5.690.931	23.873.266	26.823.775

13.3. Efectivo y equivalentes de efectivo

Para los fines de los estados consolidados de situación financiera y de flujos de efectivo del período, el efectivo comprende lo siguiente:

	31.08.2024	29.02.2024	31.08.2023
Caja (en moneda local y extranjera)	959.744	1.335.938	3.871.918
Bancos (en moneda local y extranjera)	2.555.009	841.728	1.872.063
Según estados consolidados de situación financiera y de flujos de efectivo	3.514.753	2.177.666	5.743.981

13.4. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

	31.08.2024	29.02.2024	31.08.2023
Corrientes			
Deudores por alquileres	2.478.451	3.063.936	2.465.570
Deudores por ventas	-	5.903.927	5.425.929
	2.478.451	8.967.863	7.891.499

Los deudores comerciales no devengan intereses y su plazo promedio de cobro generalmente oscila entre los 30 y los 60 días.

La apertura por vencimiento de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar a las fechas respectivas es la siguiente:

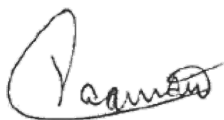
	Vencidos						
	Total	A vencer	< 30 días	30-60 días	61-90 días	91-120 días	> 120 días
31.08.2024	2.478.451	2.478.451	-	-	-	-	-
29.02.2024	8.967.863	8.967.863	-	-	-	-	-
31.08.2023	7.891.499	7.891.499	-	-	-	-	-

13.5. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

	31.08.2024	29.02.2024	31.08.2023
Corrientes			
Cuentas a pagar comerciales	351.052	373.833	735.864
Provisiones gastos a pagar	634	30.181	31.389
	351.686	404.014	767.253

Los términos y las condiciones de los pasivos detallados precedentemente son las siguientes: (i) las cuentas a pagar comerciales no devengan intereses y normalmente se cancelan en 60 días, y (ii) las otras cuentas por pagar no devengan intereses y su plazo promedio de cancelación es de 90 días.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-10-2024
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 10-10-2024
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)



ARIEL E. GOÑI - Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

13.6. Deudas y préstamos que devengan interés

	Tasa de Interés %	Vencimiento	31.08.2024	29.02.2024	31.08.2023
No corrientes					
Obligaciones negociables clase 4	8,50%	2027			
Capital			56.708.424	71.650.929	71.801.454
Costos diferidos			(408.708)	(473.787)	(529.510)
Total obligaciones negociables clase 4			56.299.716	71.177.142	71.271.944
Obligaciones negociables clase 5	8,25%	2030			
Capital			55.187.512	69.729.262	69.875.749
Costos diferidos			(355.786)	(383.839)	(479.360)
Total obligaciones negociables clase 5			54.831.726	69.345.423	69.396.389
Obligaciones negociables clase 6	5,98%	2026			
Capital			9.720.000	-	-
Costos diferidos			(49.525)	(2.857)	-
Total obligaciones negociables clase 6			9.670.475	(2.857)	-
Hipoteca a pagar - USS HOLDINGS LLC			110.028.415	139.767.213	140.410.829
Deuda financiera garantizada – acciones preferidas			4.365.160	10.539.573	11.700.902
Costos diferidos			(6.434)	-	-
			235.189.058	290.826.494	292.780.064
Corrientes					
Obligaciones negociables clase 3	7,25%	2024			
Capital			-	43.124.870	43.215.466
Costos diferidos			-	(450.958)	(659.092)
Interés			-	1.389.576	1.392.495
Total obligaciones negociables clase 3			-	44.063.488	43.948.869
Obligaciones negociables clase 4	8,50%	2027			
Interés			1.566.570	1.979.357	1.983.517
Total obligaciones negociables clase 4			1.566.570	1.979.357	1.983.517
Obligaciones negociables clase 5	8,25%	2030			
Interés			1.593.541	2.013.434	2.017.663
Total obligaciones negociables clase 5			1.593.541	2.013.434	2.017.663
Obligaciones negociables clase 6	5,98%	2026			
Interés			224.428	-	-
Total obligaciones negociables clase 6			224.428	-	-
Préstamos bancarios			13.096.200	386	-
			16.480.739	48.056.665	47.950.049

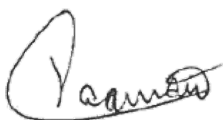
13.6.1. Programa Global de emisión de ONs

Al 1 de marzo de 2021 la Sociedad contaba con las siguientes clases de Obligaciones Negociables en circulación, emitidas bajo el Programa Global de emisión de Obligaciones Negociables a corto, mediano o largo plazo: (i) Obligaciones Negociables clase 2 por un valor nominal de \$38.917.000 dólares estadounidense; y (ii) Obligaciones Negociables clase 3 por un valor nominal de 119.729.840 dólares estadounidense;

Con fecha 2 de abril de 2020, la Sociedad ofreció a los tenedores de la clase 2 (por la totalidad de la clase) y a los tenedores de la clase 3 (por hasta 40.000.000 dólares estadounidense) un canje voluntario por nuevas obligaciones negociables, la clase 4. En consecuencia, lanzó en Nueva York, en canje de su deuda y por un monto total de hasta 78.917.000 dólares estadounidenses, nuevos títulos cuyos vencimientos se producirá en mayo de 2027. La tasa anual de interés se mantuvo en el 8,5%.

La Sociedad no pagó prima alguna por el canje voluntario anticipado de esta deuda. La contraprestación consistió en entregar US\$ 1 de valor nominal de las Obligaciones Negociables de la clase 4 por cada US\$ 1 correspondiente a las de la clase 2 y clase 3. Los intereses de la clase 4 de las Obligaciones Negociables, emitida bajo la ley del Estado de Nueva York, son pagados en forma semestral el 4 de mayo y el 4 de noviembre de cada año.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-10-2024
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 10-10-2024
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)



ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Los tenedores del 78,38% del valor nominal de las Obligaciones Negociables de la clase 2 y los tenedores del 69,60% del valor nominal ofrecido de las Obligaciones Negociables de la clase 3 aceptaron ingresar al canje.

En Asamblea General Ordinaria del 30 de junio de 2020, y con relación al Programa, se decidió: (i) aumentar el monto máximo del Programa por la suma de hasta 350.000.000 dólares estadounidenses, por lo que el monto total del Programa en circulación en todo momento ascendería hasta la suma de 600.000.000 dólares estadounidenses (o su equivalente en otras monedas); (ii) se amplió el plazo de del Programa por cinco (5) años adicionales; y (iii) se autorizó la revisión de los términos y condiciones del Programa, facultando al Directorio a determinar los términos y condiciones del Programa y las series a emitir, incluyendo época, precio, monto, forma y condiciones de pago, y realizar cualquier otro acto que sea necesario en el marco del Programa y las obligaciones negociables a emitirse bajo el mismo.

En Acta de Directorio del 3 de septiembre de 2020 se resolvió el aumento del monto máximo del Programa a un valor nominal en circulación de hasta 500.000.000 dólares estadounidenses (o su equivalente en otras monedas) y la prórroga del Programa por cinco años, trámite que ha sido presentado ante la CNV.

El 10 de julio de 2021 la Sociedad efectuó el pago del 50% restante del capital, por la suma de 4.206.500 dólares estadounidenses, a los tenedores de las obligaciones negociables de la clase 2.

Con fecha 17 de marzo de 2023, la Sociedad ofreció a los tenedores de la clase 3 (por la totalidad de la clase) un canje voluntario por nuevas obligaciones negociables, la clase 5. En consecuencia, lanzó en Nueva York, en canje de su deuda y por un monto total de hasta 91.891.840 dólares estadounidenses, un nuevo título cuyo vencimiento se producirá en abril de 2030. La tasa anual de interés de la Clase 5 fue del 8,25%.

La Sociedad no pagó prima alguna por el canje voluntario anticipado de esta deuda. La contraprestación consistió en entregar US\$ 1 de valor nominal de las Obligaciones Negociables de la clase 5 por cada US\$ 1 correspondiente a la de la clase 3. Los intereses de la clase 5 de las Obligaciones Negociables, emitida bajo la ley del Estado de Nueva York, son pagados en forma semestral el 24 de abril y el 24 de octubre de cada año.

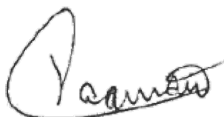
Los tenedores del 61,80% del valor nominal de las Obligaciones Negociables de la clase 3 aceptaron ingresar al canje.

Con fecha 3 de abril de 2024, el Directorio aprobó la emisión de la clase 6 de Obligaciones Negociables bajo el programa, por un monto de 10.000.000 dólares estadounidenses. Los colocadores locales recibieron órdenes de compra irrevocables desde el 4 hasta el 8 de abril de 2024. Finalmente, el 11 de abril de 2024 fue suscripta la totalidad de la emisión de 10.000.000 dólares estadounidenses en obligaciones negociables, a una tasa de 5,98 % nominal anual.

Los intereses serán pagaderos el 11 de octubre y 11 de abril de cada año, comenzando el 11 de octubre de 2024. El capital de las Obligaciones Negociables se abonará en 3 cuotas en las siguientes fechas: (i) el 11 de abril de 2025, una suma equivalente al 33% del capital original de las Obligaciones Negociables, (ii) el 11 de octubre de 2025, una suma equivalente al 33% del capital original de las Obligaciones Negociables, y (iii) en la Fecha de Vencimiento, es decir, el 11 de abril de 2026, una suma equivalente al 34% del capital original de las Obligaciones Negociables.

Los términos y condiciones que rigen a todas las Obligaciones Negociables mencionadas en la presente nota requieren que la Sociedad mantenga determinados ratios financieros e incluye obligaciones de no hacer que limiten la capacidad de la Sociedad y sus subsidiarias de, entre otras cosas, incurrir en deuda adicional, pagar dividendos y realizar otros pagos restringidos, establecer límites a los dividendos y a otros pagos por parte de las subsidiarias restringidas de la Sociedad, incurrir en gravámenes, realizar ciertas inversiones, vender activos fuera del giro ordinario de los negocios, realizar operaciones con afiliadas, y fusionarse en forma propiamente dicha o por absorción o transferir todos o sustancialmente todos sus activos.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-10-2024
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 10-10-2024
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)



ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Al 31 de agosto de 2024, el saldo de capital pendiente y en circulación asciende Clase 4: 56.708.424.000 (valor nominal 58.342.000 dólares estadounidenses) con una tasa anual de 8,50%, Clase 5: 55.187.512.272 (valor nominal 56.777.276 dólares estadounidenses) con una tasa anual de 8,25% y Clase 6: 9.720.000.000 (valor nominal 10.000.000 dólares estadounidenses) con una tasa anual de 5,98%.

Al 31 de agosto de 2024, la Sociedad ha cumplido con las ratios financieras y con las obligaciones mencionadas precedentemente.

13.7. Información sobre valores razonables de instrumentos financieros

El siguiente cuadro muestra una comparación entre el valor razonable y el valor contable de los instrumentos financieros no registrados a valor razonable en los presentes estados financieros consolidados:

	Importes en libros			Valores razonables		
	31.08.2024	29.02.2024	31.08.2023	31.08.2024	29.02.2024	31.08.2023
Activos financieros						
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	2.478.451	8.967.863	7.891.499	2.478.451	8.967.863	7.891.499
Efectivo	3.514.753	2.177.666	5.743.981	3.514.753	2.177.666	5.743.981
Total de activos financieros	5.993.204	11.145.529	13.635.480	5.993.204	11.145.529	13.635.480
Pasivos financieros						
Deudas y préstamos	251.669.797	338.883.159	340.730.113	237.110.947	67.569.923	332.231.324
Cuentas a pagar comerciales y otras cuentas por pagar	351.686	404.014	767.253	351.686	386.793	767.253
Otros pasivos financieros	-	19.649.907	-	-	19.649.907	-
Total de pasivos financieros	252.021.483	358.937.080	341.497.366	237.462.633	87.606.623	332.998.577

El valor razonable de los activos y pasivos financieros se presenta por el importe al que se podría canjear el instrumento en una transacción corriente entre partes independientes, de común acuerdo y no en una transacción forzada o de liquidación. Para estimar los valores razonables se han utilizado los siguientes métodos y supuestos:

Efectivo y equivalentes en efectivo, los deudores comerciales, otras cuentas por cobrar con vencimiento inferior a 3 meses y cuentas a pagar comerciales y otras cuentas por pagar: para los activos y pasivos financieros que son líquidos o tienen vencimientos a corto plazo (menor a tres meses) se considera que el valor en libros es similar al valor razonable (Nivel 1).

El valor razonable de las deudas y préstamos que devengan interés surge de su cotización en un mercado activo (Nivel 1).

Jerarquías de valores razonables

La Sociedad utiliza la siguiente jerarquía para la determinación del valor razonable de sus instrumentos financieros medidos por su valor razonable:

- Nivel 1: Cotizaciones en mercados activos para iguales instrumentos.
- Nivel 2: Otras técnicas de valorización basados en datos observables en el mercado.
- Nivel 3: Técnicas de valorización basadas en datos no observables en el mercado.

La siguiente tabla muestra el análisis de los instrumentos financieros registrados a valor razonable por niveles de jerarquía:

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-10-2024
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 10-10-2024
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Activos financieros valuados a valor razonable con cambios en resultados:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Obligaciones Negociables CGC 25	3.053.232	-	-	3.053.232
Obligaciones Negociables Pampa 27	4.194.000	-	-	4.194.000
Obligaciones Negociables Pampa 26	1.864.000	-	-	1.864.000
Fondo de Inversión Goal Pesos Clase B	340.845	-	-	340.845
Fondo de Inversión Allaria	82.340	-	-	82.340
Fondo de Inversión AR Partners	228.293	-	-	228.293
Fondo de Inversión Industrial Valores en pesos	5.900	-	-	5.900
Fondo de Inversión TPCG ST C	312.942	-	-	312.942
Fondo de Inversión Allaria USD	377.374	-	-	377.374
Bono BOPREAL BPOB7	535.900	-	-	535.900
Bono BOPREAL BPOC7	490.750	-	-	490.750
Fondo de Inversión IAM Crecimiento	638.055	-	-	638.055
Bono Bonar 2030 (AL30)*	1.899.706	-	-	1.899.706
Fondo de inversión Fenner *	20.402.992	-	-	20.402.992
BMA Banco Macro*	1.369.341	-	-	1.369.341
Bonos tesoro EEUU *	63.914.453	-	-	63.914.453
Total 31 de agosto de 2024	99.710.123	-	-	99.710.123
Total 29 de febrero de 2024	166.771.063	-	-	166.771.063
Total 31 de agosto de 2023	179.973.836	-	-	179.973.836

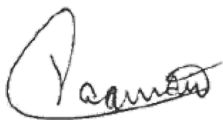
(*) Pertenece a la cartera de Raghsa Real Estate LLC

Durante el período de seis meses finalizado el 31 de agosto de 2024 no hubo transferencias entre las jerarquías de valor razonable de Nivel 1 y Nivel 2, como así tampoco transferencias a y desde el Nivel 3.

14. CRÉDITOS Y CARGAS SOCIALES Y FISCALES

	31.08.2024	29.02.2024	31.08.2023
14.1. Créditos fiscales			
No corrientes			
IVA - Crédito fiscal	2.507	3.576	8.441
Anticipo Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	2.503	3.570	8.429
Saldo a favor impuesto a las ganancias	819.700	404.830	59.400
	824.710	411.976	76.270
Corrientes			
Impuesto a las Ganancias retenido por terceros	629.379	777.263	1.523.835
IVA - Crédito fiscal	724.279	250.011	794.809
Otros créditos fiscales	154.941	102.349	115.881
	1.508.599	1.129.623	2.434.525
14.2. Cargas sociales y fiscales			
No corrientes			
AFIP/AGIP – Planes de pago	136	194	458
	136	194	458
Corrientes			
AFIP/AGIP – Planes de pago	915	1.305	53.524
Impuesto sobre los ingresos brutos	81.270	72.462	99.456
Remuneraciones y cargas sociales a pagar	48.216	70.615	42.049
Provisión Bienes Personales	948.876	303.070	715.435
IVA a pagar	61.743	268.914	517.547
Diversos	20.066	50.191	41.757
	1.161.086	766.557	1.469.768

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-10-2024
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 10-10-2024
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)



ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

15. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

	31.08.2024	29.02.2024	31.08.2023
No corrientes			
Depósitos en garantía en moneda extranjera	1.272.220	1.719.932	1.984.850
Fondo de reparo	242	-	54
	1.272.462	1.719.932	1.984.904
Corrientes			
Alquileres cobrados por adelantado	290.493	672.666	2.393.516
Depósitos en garantía en moneda extranjera	1.149.637	1.141.871	1.135.264
Fondos de reparo	422	14.254	14.573
Anticipos Recibidos	-	-	819.063
Diversos	689.173	707.919	648.084
	2.129.725	2.536.710	5.010.500

16. CAPITAL SOCIAL, RESERVAS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES

16.1. Capital emitido, suscrito e integrado

	31.08.2024	29.02.2024	28.02.2023	28.02.2022
Acciones ordinarias, nominativas, de valor nominal \$1 cada una, con derecho a un voto	373.340	373.340	373.340	373.340

Al 31 de agosto de 2024, el capital emitido, suscrito e integrado de la Sociedad asciende a 373.340, y se presenta en valores nominales.

El ajuste por inflación del Capital Social se incluye en la cuenta "Ajuste de Capital", el cual asciende a 108.013.865.

16.2. Reserva legal

	31.08.2024	29.02.2024	31.08.2023
Reserva legal	24.010.380	24.010.380	24.010.380

Corresponde a la afectación acumulada del 5% de la ganancia neta de cada ejercicio hasta el límite del 20% del capital social, según disposiciones de la Ley General de Sociedades.

16.3. Reserva especial - Aplicación NIIF

De acuerdo con la R.G. N° 609 de la CNV, la Asamblea de Accionistas de la Sociedad de fecha 11 de julio de 2013 aprobó la constitución de dicha Reserva Especial, correspondiente al exceso del saldo inicial de los resultados acumulados no asignados positivos (1° de marzo de 2012) expuesto en los estados financieros consolidados del primer cierre de ejercicio de aplicación de las NIIF (28 de febrero de 2013), respecto del saldo final de los resultados acumulados no asignados al cierre del ejercicio anterior (29 de febrero de 2012) determinado según las NCP. Dicha reserva especial sólo podrá ser desafectada para su capitalización o para absorber eventuales saldos negativos de resultados acumulados no asignados. El saldo de dicha reserva especial asciende a 23.160.064.

16.4. Reserva voluntaria

Al 31 de agosto de 2024, el saldo de dicha reserva asciende a 664.520.540.

16.5. Otros resultados integrales

Durante los períodos finalizados el 31 de agosto de 2024 y 2023, la Sociedad ha reconocido otros resultados integrales por (71.773.093) y 34.890.118 respectivamente, generados por las diferencias de cambio derivadas de la conversión a pesos argentinos de los estados financieros de la subsidiaria de la Sociedad. El saldo de los resultados integrales acumulados asciende a (110.722.237) y (39.394.695) al 31 de agosto de 2024 y 2023, respectivamente.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-10-2024
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 10-10-2024
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ARIEL E. GOÑI - Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

17. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

La remuneración bruta del personal clave de la Sociedad, correspondiente a sueldos y gratificaciones, y cargas sociales al 31 de agosto, 29 de febrero de 2024 y 31 de agosto de 2023 asciende a 369.239, 363.040 y 273.121, respectivamente. Cabe mencionar que no existen otros beneficios para el personal clave. La Sociedad considera personal clave a todos los empleados con rol de gerente. Los importes revelados precedentemente fueron reconocidos como gasto durante el ejercicio informado.

18. RESTRICCIONES SOBRE LOS RESULTADOS NO ASIGNADOS

18.1. Reserva legal

De acuerdo con las disposiciones de la Ley N° 19.550 y la R.G. (CNV) N° 622, al menos el 5% de la utilidad neta del ejercicio deberá ser destinado a incrementar el saldo de la Reserva Legal hasta que la misma alcance el 20% del capital social más el ajuste de capital.

Al 31 de agosto de 2024 la reserva legal alcanzó el 20% del capital, por lo que no existe una restricción al resultado.

18.2. Consideración de resultados no asignados

De conformidad con la Resolución 593 de la CNV, la Asamblea de Accionistas que considere los estados financieros consolidados cuyos resultados acumulados resulten positivos, deberá disponer específicamente sobre el destino de los mismos.

Con fecha 25 de junio de 2024 se celebró la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, la cual trató el destino de los resultados no asignados del ejercicio terminado el 29 de febrero de 2024 decidiendo absorber la suma de 137.292.690 contra reserva voluntaria.

19. POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Los principales pasivos financieros de la Sociedad son obligaciones negociables. El principal objetivo de estos pasivos es financiar la adquisición y desarrollo de la cartera de propiedades de la Sociedad. Los principales activos financieros de la Sociedad son créditos comerciales, efectivo y equivalentes de efectivo, y colocaciones a corto plazo que derivan directamente de sus operaciones.

Debido a la naturaleza de sus operaciones, la Sociedad está expuesta a riesgo de mercado y riesgo crediticio.

La Dirección revisa y acuerda políticas para administrar cada uno de estos riesgos que se resumen a continuación.

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en los precios de mercado. Los precios de mercado comprenden tres tipos de riesgo: riesgo de tasa de interés, riesgo inmobiliario y riesgo cambiario. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado son principalmente los préstamos.

Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés es el riesgo de que el valor razonable o flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen con motivo de cambios en las tasas de interés del mercado. La exposición de la Sociedad al riesgo de cambios en las tasas de interés del mercado se relaciona principalmente con las obligaciones de deuda a largo plazo de la Sociedad con tasas de interés variable.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-10-2024
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 10-10-2024
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Al 31 de agosto, 29 de febrero de 2024 y 31 de agosto 2023, dicho riesgo no existía por poseer el 100% de sus pasivos expuestos a tasa fija.

Riesgo inmobiliario

La Sociedad ha identificado los siguientes riesgos asociados a su cartera de bienes inmobiliarios:

El costo del desarrollo puede incrementarse si existen demoras en el proceso de planificación. La Sociedad utiliza asesores que son expertos en los requerimientos específicos de planificación para reducir los riesgos que puedan surgir en el proceso de planificación. Un arrendatario relevante puede tornarse insolvente provocando una pérdida significativa de ingresos por arrendamientos y una reducción en el valor de la propiedad relacionada (ver también riesgo crediticio a continuación). Para reducir el riesgo, la Sociedad revisa la situación financiera de todos los posibles arrendatarios y decide el nivel apropiado de garantía que se requiere vía anticipo de alquiler o depósito en garantía.

Riesgo cambiario

El riesgo cambiario es el riesgo de que el valor razonable o flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a variaciones en los tipos de cambio. La exposición de la Sociedad al riesgo de variaciones en los tipos de cambio se relaciona principalmente con las actividades operativas de la Sociedad (cuando los ingresos o gastos se encuentran denominados en una moneda diferente a la moneda funcional) y las actividades financieras de la Sociedad (préstamos en moneda extranjera).

Riesgo crediticio

El riesgo crediticio es el riesgo de que una contraparte no cumpla con sus obligaciones en virtud de un instrumento financiero o contrato de cliente, con la consecuencia de pérdidas financieras. La Sociedad se encuentra expuesta a riesgo crediticio por sus actividades de arrendamiento y sus actividades financieras, incluyendo los depósitos en los bancos.

El riesgo crediticio es administrado requiriendo a los arrendatarios que en ciertas ocasiones paguen sus cuotas por adelantado. La calificación crediticia del arrendatario es evaluada al momento de celebrar el contrato de arrendamiento.

Las cuentas por cobrar pendientes de los arrendatarios son controladas en forma regular. La exposición máxima al riesgo crediticio a la fecha de información es el valor de libros de cada clase de activo financiero.

Créditos comerciales

Se evalúan los arrendatarios de acuerdo con el criterio de la Sociedad previo a la celebración de los contratos de arrendamiento.

Concentraciones de riesgo crediticio

Las concentraciones de riesgo crediticio, con respecto a los créditos comerciales, se relacionan con los arrendamientos a Chevron y JP Morgan, arrendatarios que representan el 18% de los ingresos y créditos comerciales.

Instrumentos y depósitos en efectivo

El riesgo crediticio de saldos en bancos e instituciones financieras es administrado por la Gerencia de acuerdo con la política de la Sociedad. Las inversiones de excedente de fondos son realizadas solo con contrapartes aprobadas de acuerdo con los límites de inversión asignados.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-10-2024
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 10-10-2024
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

20. TORRE LE PARC III

Argexon Sociedad Anónima (empresa subsidiaria de RAGHSA SA) adquirió en diciembre de 2017 un solar de terreno con frente a Rambla Lorenzo Batlle, Localidad de Punta del Este, departamento de Maldonado, República Oriental del Uruguay, en donde comenzó la comercialización y construcción de un edificio de viviendas premium individualizado como Le Parc Torre III.

La Torre está compuesta por 24 pisos de 4 unidades cada uno, alcanzando así un total de 96 unidades.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, las unidades del complejo Le Parc Torre III se encuentran vendidas en su totalidad.

Con fecha 21 de agosto de 2024, la Sociedad vendió la totalidad del paquete accionario de la subsidiaria ARGEXON S.A.

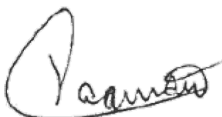
21. ADMINSTR SAU

Con fecha 11 de abril de 2022 se registró ADMINSTR SAU (empresa subsidiaria de RAGHSA SA) constituida con el objeto de administrar bienes muebles e inmuebles, propios y/o ajenos y administrar consorcios de copropietarios.

22. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL CIERRE DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

No se han producido con posterioridad al cierre del período otros acontecimientos y/o transacciones que puedan afectar en forma significativa la situación patrimonial y financiera de la Sociedad.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-10-2024
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 10-10-2024
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)



ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

ANEXO I

EVOLUCIÓN DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

AL 31 DE AGOSTO, 29 DE FEBRERO DE 2024 y 31 DE AGOSTO DE 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1. y 2.2.2.)

31.08.2024				
Descripción	Costo de adquisición o costo atribuido			Al cierre del período
	Al inicio del ejercicio	Aumentos	Bajas	
Muebles y útiles	265.829	7.012	-	272.841
Instalaciones	39.243	-	-	39.243
Rodados	512.042	-	-	512.042
Totales al 31.08.2024	817.114	7.012	-	824.126
Totales al 31.08.2023	800.203	9.859	(10.552)	799.510
Totales al 29.02.2024	800.203	27.463	(10.552)	817.114

31.08.2024						29.02.2024	
Descripción	Depreciaciones acumuladas					Neto Resultante	Neto Resultante
	Al inicio del ejercicio	Vida útil (en años)	Aumentos	Bajas	Al cierre del período		
Muebles y útiles	115.470	3-20	13.463		128.933	143.908	150.359
Instalaciones	17.187	10	1.351		18.538	20.705	22.056
Rodados	390.574	5	26.772		417.346	94.696	121.468
Totales al 31.08.2024	523.231		41.586	-	564.817	259.309	-
Totales al 31.08.2023	430.957		38.433	-	469.390	330.120	-
Totales al 29.02.2024	430.957		102.826	(10.552)	523.231	-	293.883

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-10-2024
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 10-10-2024
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

ACTIVOS FINANCIEROS VALUADOS A VALOR RAZONABLE

CON CAMBIOS EN RESULTADOS

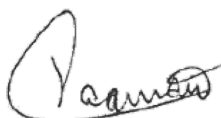
AL 31 DE AGOSTO, 29 DE FEBRERO DE 2024 y 31 DE AGOSTO DE 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1. y 2.2.2.)

Denominación y características	31.08.2024			29.02.2024	31.08.2023
	Valor nominal	Valor de cotización	Valor de libros	Valor de Libros	Valor de Libros
Bono República Argentina Ley Extranjera 2041 Intereses (GD 41)	-	-	-	-	9.751.391
Bono República Argentina Ley Local 2030 (AL30)	-	-	-	-	5.615.053
Obligaciones Negociables CGC 25	3.276.000	932	3.053.232	4.926.665	6.011.924
Bonos BOPREAL BPOB7	500.000	1.072	535.900	-	-
Bono BOPREAL BPOC7	500.000	982	490.750	-	-
Obligaciones Negociables Pampa 27	4.500.000	932	4.194.000	6.440.850	6.435.496
Obligaciones Negociables Pampa 26	2.000.000	932	1.864.000	2.342.127	2.340.180
Fondo de Inversión Goal Pesos - Clase B	2.331.172	146	340.845	132.956	147.553
Fondo de Inversión Balanz- Money Market CL A	-	-	-	2.635	107.123
Fondo de Inversión Balanz- Money Market CL C	-	-	-	-	24.210
Fondo de Inversión IAM Ahorro Pesos – Clase B	7.879.094	81	638.055	5.773.161	-
Fondo de Inversión ICBC	-	-	-	44.150	-
Fondo de Inversión Allaria	1.320.131	62	82.340	3.265	-
Fondo de Inversión ICBC- Alpha Pesos	-	-	-	-	552.572
Fondo de Inversión Max Capital	-	-	-	4.922	7.027
Fondo de Inversión AR Partners	5.023.440	45	228.293	3.463	-
Fondo de Inversión Allaria USD	944.016	400	377.374	487.546	19.555.218
Fondo de Inversión Industrial Valores en ARS	217.185	27,17	5.900	29.026.492	91.368
Bonos BONCER T3x4	-	-	-	-	738.925
Bono Provincia de Buenos Aires (BA37D)	-	-	-	-	454.567
Fondo de Inversión TPCG ST	-	-	-	4.474.794	-
Fondo de Inversión TPCG ST C	43.176.563	7	312.942	4.321.893	5.114.604
Bonos tesoro EEUU (*)	68.577.739	874	63.914.453	82.323.110	98.727.306
BMA Banco Macro*	22.163	61.782	1.369.341	-	-
Bono República Argentina Ley Local 2030 (AL30) (*)	2.038.311	932	1.899.706	2.070.876	1.353.816
Fondo de inversión Fenner (*)	21.891.622	874	20.402.992	24.392.158	22.945.503
Total			99.710.123	166.771.063	179.973.836

(*) Pertenece a la cartera de Raghsa Real Estate LLC

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-10-2024
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 10-10-2024
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)



ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

AL 31 DE AGOSTO, 29 DE FEBRERO DE 2024 y 31 DE AGOSTO DE 2023

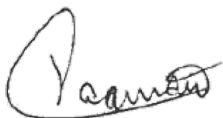
(Cifras expresadas en miles – Notas 2.2.1. y 2.2.2.)

	31.08.2024			29.02.2024	31.08.2023
	Monto y clase de la moneda extranjera	Cambio vigente (**)	Monto en pesos	Monto en pesos	Monto en pesos
ACTIVO CORRIENTE					
- Caja	US\$	0,45	932	419	776
- Bancos	US\$	2.468	932	2.300.323	757.714
- Bono República Argentina Ley Local 2030 (AL30)	US\$	-	-	-	5.615.053
- Bonos BOPREAL BPOB7	US\$	575	932	535.900	-
- Bonos BOPREAL BPOC7	US\$	527	932	490.750	-
- Bono República Argentina Ley Extranjera 2041 Intereses (GD 41)	US\$	-	-	-	9.751.391
- Obligaciones Negociables Pampa 26	US\$	4.500	932	4.194.000	6.440.850
- Obligaciones Negociables Pampa 27	US\$	2.000	932	1.864.000	2.342.127
- Obligaciones Negociables Compañía General de Combustible	US\$	3.276	932	3.053.232	4.926.665
- Fondo Común de Inversión Allaria	US\$	405	932	377.374	487.546
- Bonos República Argentina Ley Local 2030 (AL30) (*)	US\$	2.038	932	1.899.706	2.070.876
- Bonos del Tesoro EEUU (*)	US\$	68.578	932	63.914.453	82.323.109
- BMA Banco Macro*	US\$	1.469	932	1.369.341	-
- Fondo de inversión Fenner *	US\$	21.892	932	20.402.992	24.392.160
Total del activo corriente en moneda extranjera				100.402.490	123.741.823
Total del activo en moneda extranjera				100.402.490	174.540.448
PASIVO NO CORRIENTE					
Deudas y Préstamos:					
- Obligaciones negociables clase 4 capital	US\$	58.342	972	56.708.424	71.650.929
- Obligaciones negociables clase 5 capital	US\$	56.777	972	55.187.512	69.729.262
- Obligaciones negociables clase 6 capital	US\$	10.000	972	9.720.000	-
- Depósito en garantía	US\$	1.309	972	1.272.220	1.719.932
- Hipoteca a pagar - USS HOLDINGS LLC	US\$	113.198	972	110.028.415	139.767.213
- Deuda financiera garantizada – Acciones preferidas	US\$	4.491	972	4.365.160	10.539.573
Total del pasivo no corriente en moneda extranjera				237.281.731	293.406.909
PASIVO CORRIENTE					
Préstamos:					
- Obligaciones negociables clase 3 Capital	US\$	-	-	-	43.124.870
- Intereses	US\$	-	-	-	1.389.576
- Obligaciones negociables clase 4 Intereses	US\$	1.612	972	1.566.570	1.979.357
- Obligaciones negociables clase 5 Intereses	US\$	1.639	972	1.593.541	2.013.434
- Obligaciones negociables clase 6 Intereses	US\$	231	972	224.428	-
Otros pasivos no financieros:					
- Depósitos en garantía	US\$	1.183	972	1.149.637	1.141.871
Total del pasivo corriente en moneda extranjera				4.534.176	49.649.108
Total del pasivo en moneda extranjera				241.815.907	343.056.017
					345.518.189

(*) Pertenece a la cartera de Raghsa Real Estate LLC.

(**) Tipo de cambio comprador y vendedor al 31 de agosto 2024 según corresponda.
US\$: Dólares estadounidenses

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-10-2024
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 10-10-2024
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)



ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102



EDGARDO KHAFIG
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ARTÍCULO 64, APARTADO I, INCISO b), DE LA

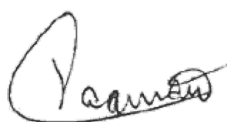
LEY N° 19.550 CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS

FINALIZADOS EL 31 DE AGOSTO DE 2024 Y 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1. y 2.2.2.)

	6 meses		3 meses	
	(1° de marzo al 31 de agosto)		(1° de junio al 31 de agosto)	
	2024	2023	2024	2023
Expensas	548.001	581.728	287.040	309.712
Luz y teléfono	77.211	16.193	37.871	9.653
Impuestos, tasas y contribuciones	1.483.634	1.733.966	1.475.175	817.131
Mantenimiento	212.746	229.866	84.909	153.020
Terminaciones	113.487	603	81.845	-
Diversos	11.584	2.047	7.421	1.182
Total Costos de arrendamiento	2.446.663	2.564.403	1.974.261	1.290.698
Honorarios y retribuciones por servicios de terceros	411.193	101.456	184.448	47.761
Total costos de administración de consorcio	411.193	101.456	184.448	47.761
Gastos en personal	2.117.646	2.155.367	1.044.615	1.153.226
Honorarios de directores y síndicos	239.287	581.641	150.324	500.580
Honorarios y retribuciones por servicios de terceros	609.107	561.717	174.478	199.694
Impuestos, tasas y contribuciones	1.401.337	933.742	52.818	836.944
Alquileres	106.179	102.446	50.949	50.218
Depreciación de propiedades, planta y equipo	41.586	38.433	21.029	19.932
Expensas	148.876	166.503	55.010	61.280
Movilidad y representación	115.400	114.884	63.930	21.994
Suministros	541.859	560.748	223.115	291.027
Seguros	172.661	140.660	94.382	78.164
Gastos comisiones	692.572	35.433	4.200	10.034
Gastos de juicios	3.911	60.579	943	19.818
Luz y teléfono	22.226	17.395	10.129	10.736
Suscripciones, avisos y publicidad	84.814	111.036	38.396	61.645
Mantenimiento	2.473	2.000	1.452	1.027
Diversos	404.217	233.623	(352.658)	29.785
Total Gastos de administración	6.704.151	5.816.207	1.633.112	3.346.104

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-10-2024
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 10-10-2024
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)



ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

**INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ARTÍCULO 64, APARTADO I, INCISO b), DE LA
LEY N° 19.550 CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES**

FINALIZADOS EL 31 DE AGOSTO DE 2024 Y 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1. y 2.2.2.)

	6 meses		3 meses	
	(1° de marzo al 31 de agosto)		(1° de junio al 31 de agosto)	
	2024	2023	2024	2023
Impuestos, tasas y contribuciones	938.923	305.442	121.852	154.104
Comisiones pagadas	-	307.779	-	95.609
Suscripciones, avisos y publicidad	25.250	24.227	10.229	16.753
Deudores incobrables	-	61	-	31
Diversos	21.164	10.630	5.676	9.360
Total Gastos de Comercialización	985.337	648.139	137.757	275.857

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-10-2024
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 10-10-2024
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)



ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

EVOLUCIÓN DE LAS PREVISIONES

AL 31 DE AGOSTO, 29 DE FEBRERO DE 2024 Y 31 DE AGOSTO DE 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1. y 2.2.2.)

Rubros	Saldos al inicio del ejercicio	Aumentos (Disminuciones)	Efecto RECPAM	Saldos al cierre del Periodo
INCLUIDAS EN EL ACTIVO				
Previsión deudores en gestión judicial	4.967	-	(1.485)	3.482
Previsión deudores incobrables (2)	21.362	-	(6.385)	14.977
Totales al 31.08.2024	26.329		(7.870)	18.459
Totales al 31.08.2023	98.988	61	(36.897)	62.152
Totales al 29.02.2024	98.988	61	(72.720)	26.329
INCLUIDA EN EL PASIVO				
Previsión para juicios (1) y (3)	698	-	(209)	489
Totales al 31.08.2024	698	-	(209)	489
Totales al 31.08.2023	2.623	-	(976)	1.647
Totales al 29.02.2024	2.623	-	(1.925)	698

- (1) Incluye procesos judiciales pendientes o reclamos para eventuales perjuicios a terceros por hechos originados en el desarrollo de las actividades, como así también originados en cuestiones interpretativas de la legislación legal, impositiva, cambiaria y aduanera vigente.
- (2) Imputado en la línea deudores incobrables del Anexo IV.
- (3) Imputado en la línea gastos para juicios del Anexo IV.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-10-2024
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 10-10-2024
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

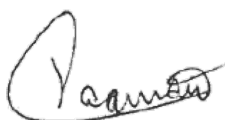
ESTADOS SEPARADOS DEL RESULTADO INTEGRAL CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS EL 31 DE AGOSTO DE 2024 Y 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1. y 2.2.2. a los estados financieros consolidados)

	Ganancia (pérdida) – No auditado			
	6 meses (1° de marzo al 31 de agosto)		3 meses (1 de junio al 31 de agosto)	
	2024	2023	2024	2023
RESULTADOS POR OPERACIONES CONTINUAS:				
Ingresos por arrendamientos	16.024.923	17.154.318	7.078.740	8.995.237
Costo de arrendamientos	(645.309)	(518.173)	(361.788)	(298.167)
Resultado neto por arrendamientos	15.379.614	16.636.145	6.716.952	8.697.070
Ingresos por administración de consorcio	30.278	205.771	7.839	(41.623)
Costos de administración de consorcio	(91.420)	(53.696)	(10.304)	-
Resultado neto por administración de consorcio	(61.142)	152.075	(2.465)	(41.623)
Resultado bruto	15.318.472	16.788.220	6.714.487	8.655.447
Resultados por venta de propiedades de inversión, neto	-	3.414.061	-	3.028.844
Resultados por revaluación de propiedades de inversión, neto	(108.798.743)	326.748.524	(54.256.481)	286.448.546
Costo de venta de propiedades de inversión	-	(645.876)	-	(203.530)
Resultado neto generado por las propiedades de inversión	(108.798.743)	329.516.709	(54.256.481)	289.273.860
Resultado participaciones permanentes	(1.794.747)	1.912.810	(5.414.681)	776.877
Gastos de administración	(4.099.396)	(2.633.464)	(1.042.838)	(1.668.117)
Gastos de comercialización	(970.198)	(639.721)	(127.462)	(268.688)
Otros egresos operativos	(86.417)	(846.644)	62.294	(313.336)
Resultado operativo	(100.431.029)	344.097.910	(54.064.681)	296.456.043
Resultados financieros generados por activos	3.666.278	3.525.534	962.605	2.716.737
Resultados financieros generados por pasivos	(5.242.791)	(6.861.477)	(2.221.101)	(4.025.793)
Diferencia de cambio, neta	(14.150.033)	(76.714.775)	(7.014.006)	(43.833.792)
Resultados por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	46.348.429	52.289.198	15.093.540	24.021.213
Resultado antes de impuesto a las ganancias	(69.809.146)	316.336.390	(47.243.643)	275.334.408
Impuesto a las ganancias	27.138.586	(106.086.327)	7.913.629	(117.250.308)
Resultado del período por operaciones continuas	(42.670.560)	210.250.063	(39.330.014)	158.084.100
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:				
Diferencias de cambio por conversión de operaciones en el extranjero	(71.773.093)	34.890.118	(17.583.966)	46.642.952
Total otros resultados integrales del período	(71.773.093)	34.890.118	(17.583.966)	46.642.952
Total del resultado integral del ejercicio, neto de impuestos	(114.443.653)	245.140.181	(56.913.980)	204.727.052
Resultado por acción				
Básica y diluida, ganancia neta del período atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio	(114,29)	563,16	(105,35)	423,43

Las notas 1 y 2 y el Anexo I son parte integrante de los presentes estados financieros separados. Los estados financieros consolidados a la misma fecha deben leerse juntamente con estos estados.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-10-2024
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 10-10-2024
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)



ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102



EDGARDO KHAFIF
Presidente

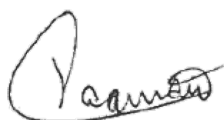
RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA
ESTADOS SEPARADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE AGOSTO, 29 DE FEBRERO DE 2024 Y 31 DE AGOSTO DE 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1. y 2.2.2. a los estados financieros consolidados)

	31.08.2024	29.02.2024	31.08.2023
	No auditado	Auditado	No auditado
ACTIVOS			
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedades, planta y equipo	257.020	293.883	330.120
Propiedades de inversión	585.756.938	689.496.857	1.239.540.485
Propiedades de inversión en construcción	153.237.056	142.870.251	129.995.918
Inversiones en sociedades controladas	276.060.066	351.499.744	344.777.436
Otros créditos	80.485	428	51.484
Crédito por impuesto a la ganancia mínima presunta	66.133	94.331	222.681
Créditos fiscales	824.710	411.976	76.270
Total del activo no corriente	1.016.282.408	1.184.667.470	1.714.994.394
ACTIVO CORRIENTE			
Créditos fiscales	1.498.010	1.047.076	2.398.449
Otros créditos	1.023.472	1.245.207	2.068.760
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	2.438.213	3.007.909	2.356.828
Activos financieros valuados a valor razonable con cambios en resultados	12.117.731	57.984.921	56.947.211
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.782.473	119.621	178.830
Total del activo corriente	18.859.899	63.404.734	63.950.078
Total del activo	1.035.142.307	1.248.072.204	1.778.944.472
PATRIMONIO NETO Y PASIVOS			
PATRIMONIO NETO			
Capital social	373.340	373.340	373.340
Ajuste de capital	108.013.865	108.013.865	108.013.865
Prima de emisión	1.376.463	1.376.463	1.376.463
Reserva legal	24.010.380	24.010.380	24.010.380
Reserva especial RG CNV N° 609/12	23.160.064	23.160.064	23.160.064
Reserva voluntaria	664.520.540	801.813.239	801.813.239
Resultados acumulados - no asignados	(42.670.560)	(137.292.699)	210.250.053
Otros resultados integrales acumulados	(110.722.237)	(38.949.144)	(39.394.695)
Patrimonio neto	668.061.855	782.505.508	1.129.602.709
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas y préstamos que devengan interés	120.795.483	140.519.708	140.668.333
Provisiones	489	698	1.647
Cargas sociales y fiscales	136	194	458
Pasivo por impuesto diferido	226.037.977	253.176.563	453.485.870
Otros pasivos no financieros	1.272.462	1.719.932	1.984.904
Total del pasivo no corriente	348.106.547	395.417.095	596.141.212
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas a pagar comerciales y otras cuentas por pagar	343.810	217.040	561.600
Deudas y préstamos que devengan interés	16.480.739	48.056.665	47.950.049
Cargas sociales y fiscales	1.157.922	757.460	1.458.559
Otros pasivos financieros	-	19.649.907	-
Otros pasivos no financieros	991.434	1.468.529	3.230.343
Total del pasivo corriente	18.973.905	70.149.601	53.200.551
Total del pasivo	367.080.452	465.566.696	649.341.763
Total de patrimonio neto y pasivos	1.035.142.307	1.248.072.204	1.778.944.472

Las notas 1 y 2 y el Anexo I son parte integrante de los presentes estados financieros separados. Los estados financieros consolidados a la misma fecha deben leerse juntamente con estos estados.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-10-2024
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 10-10-2024
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)



ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADOS SEPARADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE SEIS MESES FINALIZADO

EL 31 DE AGOSTO DE 2024 Y 2023

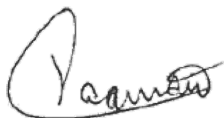
(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1. y 2.2.2. a los estados financieros consolidados)

	Aporte de los propietarios				Ganancias reservadas			Resultados no asignados	Total
	Capital Social	Ajuste de capital	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva especial de aplicación NIIF	Reserva Voluntaria	Otros resultados integrales acumulados		
Al 1° de marzo de 2024	373.340	108.013.865	1.376.463	24.010.380	23.160.064	801.813.239	(38.949.144)	(137.292.699)	782.505.508
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	-	-	(42.670.560)	(42.670.560)
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	(71.773.093)	-	(71.773.093)
Total del resultado integral del período, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	(71.773.093)	(42.670.560)	(114.443.653)
Desafectación de reservas aprobada por la Asamblea de Accionistas del 25 de junio de 2024	-	-	-	-	-	(137.292.699)	-	137.292.699	-
Al 31 de agosto de 2024	373.340	108.013.865	1.376.463	24.010.380	23.160.064	664.520.540	(110.722.237)	(42.670.560)	668.061.855

	Aporte de los propietarios				Ganancias reservadas			Resultados no asignados	Total
	Capital Social	Ajuste de capital	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva especial de aplicación NIIF	Reserva Voluntaria	Otros resultados integrales acumulados		
Al 1° de marzo de 2023	373.340	108.013.865	1.376.463	24.010.380	23.160.064	1.036.315.778	(74.284.813)	(234.502.549)	884.462.528
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	-	-	210.250.063	210.250.063
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	34.890.118	-	34.890.118
Total del resultado integral del período, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	34.890.118	210.250.063	245.140.181
Desafectación de reservas aprobada por la Asamblea de Accionistas del 29 de junio de 2023	-	-	-	-	-	(234.502.539)	-	234.502.539	-
Al 31 de agosto de 2023	373.340	108.013.865	1.376.463	24.010.380	23.160.064	801.813.239	(39.394.695)	210.250.053	1.129.602.709

Las notas 1 y 2 y el Anexo I son parte integrante de los presentes estados financieros separados. Los estados financieros consolidados a la misma fecha deben leerse juntamente con estos estados.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-10-2024
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 10-10-2024
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)



ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADOS SEPARADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS DE SEIS MESES FINALIZADOS

EL 31 DE AGOSTO DE 2024 Y 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1. y 2.2.2. a los estados financieros consolidados)

	31.08.2024 No auditado	31.08.2023 No auditado
Actividades de operación		
Resultado neto del período	(114.443.653)	245.140.181
Diferencia de cambio por conversión de operaciones en el extranjero	71.773.093	(34.890.118)
Impuesto a las ganancias y a la ganancia mínima presunta	(27.138.586)	106.086.327
Diferencia de cambio neta	14.150.033	76.714.775
Ajustes para conciliar la ganancia neta del período con los flujos netos de efectivo:		
Depreciación de propiedades, planta y equipo	41.586	38.433
Variación de provisiones	-	61
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	108.798.743	(326.748.524)
Intereses perdidos, netos	3.595.294	2.419.363
Resultado por venta de Propiedades de Inversión	-	(3.414.061)
Resultado participaciones permanentes	1.794.747	(1.912.810)
Cambios en los activos y pasivos operativos:		
Disminución / (Aumento) de deudores por ventas y alquileres	569.696	(1.290.685)
Disminución en activos financieros valuados a valor razonable con cambios en resultados	50.108.484	4.775.682
Disminución en otros créditos	144.663	1.062.812
Aumento en créditos fiscales	(863.668)	(595.170)
Disminución en crédito por impuesto a la ganancia mínima presunta	28.198	132.212
Aumento / (Disminución) de cuentas a pagar comerciales y otras cuentas por pagar	126.770	(2.210.184)
Disminución de deudas y préstamos que devengan interés	(38.372.895)	(34.643.631)
Aumento cargas sociales y fiscales	400.405	479.713
(Disminución) / Aumento otros pasivos	(19.649.907)	909.400
Disminución de otros pasivos no financieros	(1.203.525)	-
Disminución provisiones	-	(61)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de operación	49.859.478	32.053.715
Actividades de inversión		
Participación en sociedades	3.212.561	(4.501.123)
Adquisición de propiedades de inversión en construcción	(15.917.932)	(13.363.993)
Adquisición de propiedad planta y equipo	(4.723)	(9.859)
Venta de propiedades de inversión	-	35.634.056
Propiedades de inversión (*)	-	453.210
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades de inversión	(12.710.094)	18.212.291
Actividades de financiación		
Intereses pagados	(5.303.004)	(4.417.059)
Préstamos cancelados	(29.961.502)	(43.206.345)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	(35.264.506)	(47.623.404)
Resultados financieros y por tenencia del efectivo	(222.026)	(2.588.004)
Aumento de efectivo	1.662.852	54.598
Efectivo al inicio del ejercicio	119.621	124.232
Efectivo al cierre del período	1.782.473	178.830

(*) Corresponde al efecto por inflación.

Las notas 1 y 2 y el Anexo I son parte integrante de los presentes estados financieros separados. Los estados financieros consolidados a la misma fecha deben leerse juntamente con estos estados.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-10-2024
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 10-10-2024
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102

EDGARDO KHAFIG
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1. y 2.2.2. a los estados financieros consolidados)

1. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

1.1. Resumen de las políticas contables significativas aplicadas

La Sociedad prepara sus estados financieros separados de acuerdo con las disposiciones vigentes de la CNV, que aprobó la RG N° 622, la cual establece que las entidades emisoras de acciones y/u obligaciones negociables, con ciertas excepciones, están obligadas a preparar sus estados financieros de acuerdo con la RT N° 26 (y modificaciones) de la FACPCE, que dispone la adopción de las NIIF según las emitió el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés), mientras que otras entidades tendrán la opción de utilizar las NIIF o la NIIF para las PyMES en reemplazo de las NCPA.

1.2. Bases de presentación

Los presentes estados financieros separados correspondientes al período finalizado el 31 de agosto de 2024 han sido preparados de acuerdo con las NIIF emitidas por el IASB.

En la preparación de estos estados financieros separados, la Sociedad ha aplicado las bases de presentación, las políticas contables, y los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos descriptos en los estados financieros consolidados adjuntos, correspondiente al período de seis meses finalizado el 31 de agosto de 2024.

Los presentes estados financieros separados se presentan en miles de pesos argentinos, salvo cuando se indique lo contrario.

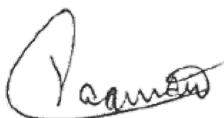
Las notas a los estados financieros consolidados son en lo que corresponde, aplicables a los presentes estados financieros separados y deben ser leídos juntamente con los mismos.

2. INVERSIONES EN SOCIEDADES CONTROLADAS

En el mes de mayo de 2017, con el objetivo de expandir los negocios de la Sociedad a Estados Unidos, se constituyó la subsidiaria RAGHSA REAL ESTATE LLC, una sociedad constituida y regida bajo las normas del estado de Delaware. El mercado inmobiliario de Estados Unidos representa una excelente opción para invertir y expandir los negocios y el crecimiento de la Sociedad fuera de la Argentina, particularmente la Ciudad de Nueva York asegura variedad y calidad de clientes, y un marco jurídico y de negocios consolidado. RAGHSA REAL ESTATE LLC fue constituida en el marco de las obligaciones establecidas para las “subsidiarias restringidas” en los Programas y Suplementos de las Obligaciones Negociables Clase 2 y Clase 3 de la Sociedad.

A través de RAGHSA REAL ESTATE LLC, se constituyó una nueva sociedad denominada PROPERTY 46 LLC (100% controlada por esta última), constituida y regida bajo las normas del estado de Delaware. PROPERTY 46 LLC adquirió un inmueble en la Ciudad de Nueva York, por un valor de 10.750.000 dólares estadounidenses (valor correspondiente al porcentaje de tenencia de la Sociedad). La adquisición del inmueble fue realizada a través de una subsidiaria constituida a tal efecto (638W47 LLC) la cual fue constituida de manera conjunta con un tercero (con una participación del 50% cada socio).

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-10-2024
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 10-10-2024
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)



ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

La Sociedad realizó aportes de capital a RAGHSA REAL ESTATE LLC por una suma total de USD 228.585.100, a fin de que la misma continúe expandiendo sus negocios en la Ciudad de Nueva York, Estados Unidos. Dichos aportes fueron realizados con fechas 17 de mayo y 13 de julio 2017; 13 de mayo, 4, 17 y 20 de septiembre de 2020, 29 de mayo de 2021, 24 de noviembre 2022, 1 de febrero de 2023, 24 de agosto, 28 de noviembre de 2023 y 4 de mayo de 2024.

Con fecha 19 de noviembre de 2021, A través de RAGHSA REAL ESTATE LLC, se constituyó una nueva sociedad denominada 1 USS Holdings LLC la cual fue constituida de manera conjunta con un tercero, que financia su participación a través de acciones preferidas siendo la participación de RAGHSA REAL ESTATE LLC del 100% sobre los resultados de 1 USS Holdings LLC. La Sociedad fue constituida y regida bajo las normas del estado de Delaware. 1 USS Holdings LLC adquirió un inmueble en la Ciudad de Nueva York, por un valor de 211.375.000 dólares estadounidenses. La adquisición del inmueble fue realizada a través de sus subsidiarias constituidas a tal efecto (1 USS GP LLC y 1 USS LP LLC).

En el año 2020, la Sociedad ha constituido aportes irrevocables con las cuales adquirió el 52% de las acciones emitidas por ARGEXON S.A., y con fecha 21 de agosto de 2024, la Sociedad vendió la totalidad del paquete accionario de la subsidiaria ARGEXON S.A.

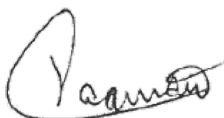
En el año 2022, la Sociedad ha constituido aportes irrevocables con las cuales adquirió el 99,9% de las acciones emitidas por Le Parc PDE Torre IV S.R.L., y con fecha 19 de enero de 2024, la Sociedad vendió la totalidad del paquete accionario de la subsidiaria LE PARC PDE TORRE IV S.R.L.

Con fecha 11 de abril de 2022, la Sociedad ha constituido aportes irrevocables con las cuales adquirió el 100% de las acciones emitidas por ADMINSUR SAU.

La participación de la Sociedad en las mencionadas sociedades se encuentra expuesta en el rubro "Inversiones en sociedades controladas" del estado separado de situación financiera, y las mismas han sido valuadas siguiendo el procedimiento establecido por las NIIF para la determinación de su valor patrimonial proporcional. Los resultados generados por las sociedades controladas se encuentran expuestos en la línea "Resultado participaciones permanentes" del estado separado del resultado integral.

Las notas a los estados financieros consolidados son, en lo que corresponda, aplicables a los presentes estados financieros separados y deben ser leídas juntamente con los mismos.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-10-2024
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 10-10-2024
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)



ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102



EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

PARTICIPACIÓN EN SUBSIDIARIA

AL 31 DE AGOSTO, 29 DE FEBRERO DE 2024 y 31 DE AGOSTO DE 2023

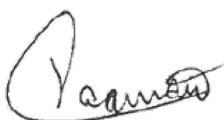
(Cifras expresadas en miles de pesos - Notas 2.2.1. y 2.2.2. a los estados financieros consolidados)

Denominación y características de los valores y entes emisores	31.08.2024							Participación en los resultados de controlada
	Votos	Valor nominal	Cantidad	Valor de costo	Valor de cotización	Cambio vigente (1)	Valor patrimonial proporcional	
INVERSIÓN EN SUBSIDIARIA								
Raghsa Real Estate LLC	1	1	296.174.834	296.174.834	No cotiza	874,00	276.034.945	6.171.395
Argexon S.A.	1	1	-	-	No cotiza	-	-	(7.981.610)
Adminsur SAU	1	1	100.000	100.000	No cotiza	-	25.121	15.468
							276.060.066	(1.794.747)

Denominación y características de los valores y entes emisores	29.02.2024		31.08.2023	
	Valor patrimonial proporcional	Participación en los resultados de controlada	Valor patrimonial proporcional	Participación en los resultados de controlada
INVERSIÓN EN SUBSIDIARIA				
Raghsa Real Estate LLC (2)	339.662.980	8.989.189	333.190.883	2.200.921
Argexon S.A. (2)	11.821.673	(282.099)	11.576.179	(298.149)
Adminsaur SA (3)	15.091	23.321	10.374	10.038
	351.499.744	8.730.411	344.777.436	1.912.810

- (1) Tipo de cambio comprador.
 (2) US\$: Dólares estadounidenses.
 (3) Pesos argentinos

Firmado a efectos de su identificación
 con nuestro informe de fecha 10-10-2024
 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 10-10-2024
 MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
 (Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
 C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)



ARIEL E. GOÑI – Socio
 Contador Público U.B.A.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102



EDGARDO KHAFIF
 Presidente

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

A los señores Accionistas de
RAGHSA SOCIEDAD ANONIMA

1. De acuerdo con lo requerido en el artículo 294 de la Ley de la Ley General de Sociedades y por las Normas de la Comisión Nacional de Valores ("CNV") y el Reglamento de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, hemos examinado los estados separados y consolidados de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA, que comprenden el estado de situación financiera, los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de seis meses finalizado el 31 de agosto de 2024 y las notas que los complementan.

2. La Dirección de la Sociedad es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de la Sociedad de conformidad con el marco de información financiera establecido por la Comisión Nacional de Valores (CNV), que, tal como se indica en la Nota 2.1. a los estados financieros mencionados en el párrafo 1. se basa en las Normas Internacionales de Información Financiera, y en particular para los estados financieros condensados de período intermedio en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) N° 34 "Información Financiera Intermedia", tal como esas normas fueron emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) y adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

La Dirección es también responsable del control interno que considere necesario para permitir la preparación de información financiera consolidada de períodos intermedios libre de distorsiones significativas, ya sea debido a errores o irregularidades.

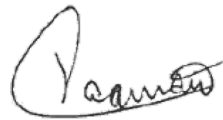
3. Nuestro trabajo sobre los estados financieros adjuntos consistió en verificar la congruencia de la información significativa contenida en dichos estados financieros con la información de las decisiones societarias de las que hemos tomado conocimiento, expuestas en actas de Directorio y Asamblea, así como la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Para realizar nuestra tarea profesional nos hemos basado en los informes sobre revisión limitada de estados financieros condensados de período intermedio de los auditores externos de la Sociedad, Marinozzi - Mazzitelli & Asociados S.R.L, de fecha 10 de octubre de 2024, emitidos de acuerdo con la Norma Internacional sobre Encargos de Revisión 2410 emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. No hemos efectuado ningún control de gestión y, por lo tanto, no hemos evaluado los criterios y decisiones empresarias de administración, financiación, comercialización y producción, dado que estas cuestiones son de responsabilidad exclusiva del Directorio. Consideramos que nuestro trabajo y los informes de los auditores externos nos brindan una base razonable para fundamentar nuestros informes.

4. Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros mencionados en el párrafo 1. no estén preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con el marco de información financiera mencionada en el párrafo 2.

5. En ejercicio del control de legalidad que nos compete, hemos aplicado durante el periodo de seis meses los restantes procedimientos descriptos en el Artículo 294 de la Ley General de Sociedades N° 19.550, que consideramos necesarios de acuerdo con las circunstancias, no teniendo observaciones que formular al respecto

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de octubre de 2024.

Por Comisión Fiscalizadora

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Caamaño', with a stylized flourish at the end.

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

INFORME DE REVISION DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO

A los Señores Directores de
RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA
CUIT: 30-62088060-0
Domicilio legal: Cecilia Grierson 255 piso 9°
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre los estados financieros consolidados condensados de períodos intermedios

1. Identificación de los estados financieros consolidados condensados de período intermedio objeto de la revisión

Hemos revisado los estados financieros consolidados condensados de período intermedio adjuntos de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA ("la Sociedad") y sus sociedades controladas detalladas en la nota 2.3 que comprenden: (a) el estado consolidado condensado de situación financiera al 31 de agosto de 2024, (b) el estado consolidado condensado del resultado integral y los estados consolidados condensados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de seis meses finalizado en esa fecha, y (c) notas explicativas y anexos.

Las cifras y otra información correspondientes al ejercicio económico terminado el 29 de febrero de 2024 y al período de seis meses terminado el 31 de agosto de 2023 son parte integrante de los estados financieros consolidados mencionados precedentemente y se las presenta con el propósito de que se interpreten exclusivamente en relación con las cifras y con la información del período intermedio actual.

2. Responsabilidad de la Dirección de la Sociedad en relación con los estados financieros consolidados

La Dirección de la Sociedad es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros consolidados condensados de la Sociedad correspondientes al período intermedio mencionado precedentemente de conformidad con el marco de información financiera establecido por la Comisión Nacional de Valores (CNV), que, tal como se indica en la Nota 2.1. a los estados financieros consolidados mencionados en el párrafo 1. se basa en las Normas Internacionales de Información Financiera, y en particular para los estados financieros de período intermedio en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) N° 34 "Información Financiera Intermedia", tal como esas normas fueron emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) y adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas.

La Dirección es también responsable del control interno que considere necesario para permitir la preparación de información financiera consolidada de períodos intermedios libre de distorsiones significativas, ya sea debido a errores o irregularidades.

3. Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre los estados financieros consolidados condensados mencionados en el párrafo 1. basada en nuestra revisión, que fue realizada de acuerdo con la Norma Internacional sobre Encargos de Revisión 2410 "Revisión de información financiera de períodos intermedios realizada por el auditor independiente de la entidad", emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento ("IAASB" por sus siglas en inglés). Dicha norma requiere que el auditor cumpla con los requisitos éticos pertinentes a la auditoría de los estados financieros anuales de la Sociedad. Una revisión de información financiera de períodos intermedios consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de las cuestiones contables y financieras, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión es sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomaremos conocimiento de todas las cuestiones significativas que podrían identificarse en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión de auditoría.

4. Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros consolidados condensados mencionados en el párrafo 1. no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con el marco de información financiera mencionado en el párrafo 2.

5. Otras cuestiones

Hemos emitido por separado un informe sobre los estados financieros separados condensados de período intermedio de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA a la misma fecha y por los mismos períodos indicados en el párrafo 1.

6. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos que:

- a) Los estados financieros consolidados condensados mencionados en el párrafo 1., se encuentran pendientes de transcripción al libro de inventarios y balances, sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que dichos estados financieros consolidados condensados no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas pertinentes de la Ley General de Sociedades y de la CNV;
- b) Hemos leído la reseña informativa y la información adicional a las notas de los estados financieros consolidados condensados requerida por el artículo 12°, Capítulo III, Título IV de la normativa de la Comisión Nacional de Valores, sobre las cuales, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular;
- c) Los estados financieros consolidados condensados de período intermedio de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA al 31 de agosto de 2024 surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las normas legales vigentes;
- d) Al 31 de agosto de 2024, la deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino, que surge de los registros contables de la Sociedad, asciende a \$ 25.294.035, no siendo exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
10 de octubre de 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)



Ariel E. Goñi – Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 318 F° 102

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de octubre de 2024

Legalizamos de acuerdo con las facultades otorgadas a este CONSEJO PROFESIONAL por las leyes 466 (Art. 2, Inc. D y J) y 20488 (Art. 21, Inc. I) la actuación profesional de fecha 10/10/2024 referida a un Estado Contable Períodos Intermedios de fecha 31/08/2024 perteneciente a RAGHSA S.A. CUIT 30-62088060-0, intervenida por el Dr. ARIEL EDUARDO GOÑI. Sobre la misma se han efectuado los controles de matrícula vigente y control formal de dicha actuación profesional de conformidad con lo previsto en la Res. C. 236/88, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la actuación profesional.

Datos del matriculado

Dr. ARIEL EDUARDO GOÑI

Contador Público (U.B.A.)

CPCECABA T° 318 F° 102

Firma en carácter de socio

MARINOZZI - MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.

T° 1 F° 36

SOCIO



Esta actuación profesional ha sido gestionada por el profesional interviniente a través de internet y la misma reúne los controles de matrícula vigente, incumbencias y control formal de informes y certificaciones (Res. C. 236/88). El receptor del presente documento puede constatar su validez ingresando a www.consejo.org.ar/certificaciones/validar.htm declarando el siguiente código: mk6ccbh

Legalización N° 710410

