RAGHSA

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Estados Financieros Consolidados de período intermedio correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de noviembre 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 Btesh 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 SUPLENTES:	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 NUEVE MESES FINALIZADOS EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2024, 2023, 2022, 2021 Y 2020 (CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS)**

3. **DATOS ESTADÍSTICOS**

4. **PERSPECTIVAS FUTURAS**

1. COMENTARIOS SOBRE LAS ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD

I. Emprendimientos de inversión y renta

a) Torre Madero Office

Consiste en un edificio en torre y las cocheras necesarias, orientado al mercado de oficinas, ubicado en la manzana 1Ñ del Dique IV de Puerto Madero. Fue la primera torre certificada por el United States Green Building Council como “LEED Core & Shell” en nivel SILVER y posee un área locativa total de 33.801 m2 de los cuales la Sociedad es propietaria de una superficie de aproximadamente 4.910 m2.

Con fecha 21 de agosto de 2019, se realizó la venta y cesión de derechos de la Sociedad a favor de Industrial and Comercial Bank of China (Argentina) S.A., de diversas unidades funcionales destinadas a oficinas comerciales, cocheras y unidades complementarias destinadas a bauleras, recibiendo la suma total y definitiva en concepto de la operación de compra-venta de USD 82.000.000, equivalentes a la suma de pesos argentinos 4.674.000.000. Adicionalmente, la operación de cesión de derechos asciende a USD 20.000.000 equivalentes en pesos argentinos a 1.140.000.000.

Con fecha 2 de septiembre de 2021 se realizó la venta de dos unidades funcionales y sus correspondientes cocheras a Latarg Holding S.R.L., recibiendo la suma de USD 23.032.820, equivalentes en pesos argentinos a 2.231.079.520.

Con fecha 29 de marzo de 2023 se realizó la venta de una unidad funcional y sus correspondientes cocheras a Industria metalúrgica sud americana IMSA Sociedad Anónima Comercial e Industrial., recibiendo la suma de USD 10.062.117, equivalentes en pesos argentinos a 2.158.324.000.

Con fecha 2 de mayo de 2023 se realizó la venta de una unidad funcional y sus correspondientes cocheras a N-Ba S.A.S., recibiendo la suma de USD 5.650.000, equivalentes en pesos argentinos a 1.302.325.000.

Con fecha 15 de junio de 2023 se produjo la venta del entrepiso 2, el piso técnico 2 y veinte espacios guardacocheras a Industrial Metalurgica Sud Americana IMSA Sociedad Anónima Comercial e Industrial recibiendo la suma de USD 245.000 equivalentes en pesos argentinos a 121.385.881.

Con fecha 29 de junio de 2023 se produjo la venta de una unidad funcional y sus correspondientes cocheras a Kuehne + Nagel S.A., recibiendo la suma de USD 5.894.400, equivalentes en pesos argentinos a 2.839.391.424.

Con fecha 17 de octubre de 2023 se produjo la venta de dos unidades funcionales y sus correspondientes cocheras a Banco Comafi S.A. recibiendo la suma de USD 12.752.000 equivalentes a pesos argentinos 11.707.138.178.

Luego de las mencionadas ventas, el remanente del edificio del cual la Sociedad es propietaria se encuentra alquilado el 100%.

b) Torre 955 Belgrano Office

Esta torre de oficinas AAA, destinada a renta, posee un área total de aproximadamente 53.270 m2 y un área locativa total de 30.506 m2, la misma está integrada por 30 plantas libres de 1.018 m2 rentables cada una. El edificio cuenta con vistas 360° del Río de la Plata, la Avenida 9 de Julio y la Ciudad de Buenos Aires. Asimismo, el proyecto, diseñado por el estudio Mario Roberto Álvarez & Asociados, ha sido certificado por el United States Green Building Council como “LEED Core & Shell” en nivel GOLD. Además, se construyó de acuerdo a las normativas de la National Fire Protection Association (NFPA) de los Estados Unidos.

A la fecha de emisión de la presente reseña, el 88% de los pisos de la torre “955 Belgrano Office” se encuentra alquilado.

EDGARDO KHAFIF
Presidente

c) Torre Centro Empresarial Libertador

La Torre Centro Empresarial Libertador es el mayor desarrollo de RAGHSA con una superficie de 100.000 m2 totales y 60.222 m2 rentable. La misma se encuentra ubicada en Av. del Libertador al 7200. Posee 26 plantas libres de hasta 2.900 m2 rentables, lo que la convierte en el edificio de oficinas AAA más grande del país, 854 cocheras, 27 ascensores y un hall de entrada con triple altura. Esta torre ha comenzado con el proceso de certificación por el United States Green Building Council como "LEED Core & Shell" en nivel GOLD, además se construyó de acuerdo a las normativas de la National Fire Protection Association (NFPA) de los Estados Unidos.

A la fecha de emisión de la presente reseña, el 90% de los m^2 rentables de la torre "Centro Empresarial Libertador" se encuentra alquilado.

d) Torre Centro Empresarial Nuñez

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

e) Terreno Av. Del Libertador 7172

En marzo de 2024 la Sociedad adquirió un inmueble con una superficie de 2.801 m2, ubicado en Av del Libertador 7172 y Manuela Pedraza de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por la cantidad de dólares treinta y tres millones quinientos mil (USD 33.500.000), con el objeto de desarrollar oportunamente edificios corporativos AAA de hasta aproximadamente 50.000 m2 de construcción.

.

EDGARDO KHAFIF
Presidente

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

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

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

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-1-2025
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 318 Fº 102

EDGARDO KHAFIF
Presidente

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

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

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

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

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

	30.11.2024 No auditado	30.11.2023 No auditado	30.11.2022 No auditado	30.11.2021 No auditado	30.11.2020 No auditado
• Liquidez (Activo corriente / Pasivo corriente)	6.77	5,16	7,39	7,62	2,15
• Solvencia (Patrimonio neto / Pasivo total)	1,21	1,46	1,34	1,12	1,01
• Inmovilización del capital (Activo no corriente / Activo total)	0,89	0,87	0,88	0,92	0,91
• Rentabilidad ordinaria (Resultado neto del período (no incluye Otros resultados integrales) / Patrimonio neto promedio)	(0,31)	0,06	0,02	0,06	0,07

3. DATOS ESTADÍSTICOS

Arrendamientos - Porcentajes de ocupación:

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

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-1-2025
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

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

EDGARDO KHAFIF
Presidente

4. PERSPECTIVAS FUTURAS

La Sociedad está construyendo un edificio de oficinas comerciales para alquiler en el terreno de su propiedad ubicado con frente a las calles Arribeños, Campos Salles y Manuela Pedraza, en el barrio Núñez de la Ciudad de Buenos Aires.

La Sociedad, a través de su subsidiaria RAGHSA REAL ESTATE LLC sigue buscando oportunidades de inversiones inmobiliarias en la Ciudad de Nueva York, sea de manera autónoma o bien asociada a terceros.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 13 de enero de 2025.

EL DIRECTORIO

EDGARDO KHAFIF
Presidente

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 30 de noviembre 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 notas 13.4 y 13.5 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 notas 13.4 y 13.6 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 previsiones que correspondan. Esta información consta en nota 20. a los estados financieros consolidados de periodo intermedio.

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.

EDGARDO KHAFIF
Presidente

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

EDGARDO KHAFIF
Presidente

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

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,

13 de enero de 2025

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 NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE NOVIEMBRE 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 2022.

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 cinco votos por acción:	373.340	373.340

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-1-2025
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 318 Fº 102

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADOS CONSOLIDADOS DEL RESULTADO INTEGRAL

CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES FINALIZADOS EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2024 Y 2023

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

	Notas / Anexos	9 meses (1° de marzo al 30 de noviembre) (No Auditado)		3 meses (1° de septiembre al 30 de noviembre) (No Auditado)	
		2024	2023	2024	2023
RESULTADOS POR OPERACIONES CONTINUAS					
Ingresos por arrendamientos	3	38.135.537	35.055.185	10.231.671	9.110.334
Costo de arrendamientos	IV	(3.789.646)	(3.276.580)	(1.126.878)	(485.672)
Resultado neto por arrendamientos		**34.345.891**	**31.778.605**	**9.104.793**	**8.624.662**
Ingresos por administración de consorcios	3	592.560	635.763	179.131	199.869
Costos por administración de consorcios	IV	(607.722)	(262.101)	(160.210)	(151.684)
Resultado neto por administración de consorcios		**(15.162)**	**373.662**	**18.921**	**48.185**
Resultado bruto		**34.330.729**	**32.152.267**	**9.123.714**	**8.672.847**
Resultados por venta de propiedades de inversión		-	2.401.280	-	(1.314.333)
Resultados por revaluación de propiedades de inversión	11/12	(322.237.400)	41.274.932	(203.828.846)	(314.334.142)
Costos de venta de propiedades de inversión		-	(702.926)	-	(2)
Resultado neto generado por las propiedades de inversión		**(322.237.400)**	**42.973.286**	**(203.828.846)**	**(315.648.477)**
Gastos de administración	IV	(10.201.767)	(7.867.171)	(2.905.462)	(1.537.239)
Gastos de comercialización	IV	(1.226.443)	(851.078)	(154.075)	(145.691)
Otros egresos operativos		(216.961)	(989.411)	(162.894)	(123.670)
Resultado operativo		**(299.551.842)**	**65.417.893**	**(197.927.563)**	**(308.782.230)**
Resultados financieros generados por activos	5	7.278.088	16.905.193	3.287.981	10.709.989
Resultados financieros generados por pasivos	6	(6.882.384)	(12.500.600)	796.945	(2.208.942)
Diferencia de cambio, neta	7	(51.087.301)	(94.507.596)	(18.107.276)	(12.685.947)
Resultados por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda		58.317.451	99.647.167	7.875.228	42.744.483
Resultado antes de impuesto a las ganancias		**(291.925.988)**	**74.962.057**	**(204.074.685)**	**(270.222.647)**
Impuesto a las ganancias	8	74.108.512	(13.274.316)	44.572.870	102.182.244
Resultado del ejercicio por operaciones continuas		**(217.817.476)**	**61.687.741**	**(159.501.815)**	**(168.040.403)**
Atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante		(205.941.316)	63.823.754	(159.501.815)	(164.996.957)
Interés no controlante		(11.876.160)	(2.136.013)	-	(3.043.446)
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:					
Diferencias de cambio por conversión de operaciones en el extranjero		(85.705.752)	(56.387.481)	(7.593.194)	(94.359.320)
Total otros resultados integrales del período		**(85.705.752)**	**(56.387.481)**	**(7.593.194)**	**(94.359.320)**
Total del resultado integral del período, neto de impuestos		**(303.523.228)**	**5.300.260**	**(167.095.009)**	**(262.399.723)**
Atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante		(291.647.068)	7.436.273	(167.095.009)	(259.356.277)
Interés no controlante		(11.876.160)	(2.136.013)	-	(3.043.446)
Ganancia por acción					
Básica y diluida, ganancia neta del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio		**(551,62)**	**170,95**	**(427,23)**	**(441,95)**

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 13-1-2025
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-1-2025
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 318 Fº 102

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 30 DE NOVIEMBRE, 29 DE FEBRERO DE 2024 Y 30 DE NOVIEMBRE DE 2023

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

	Notas / Anexos	30.11.2024 No auditado	29.02.2024 Auditado	30.11.2023 No Auditado
ACTIVO				
ACTIVO NO CORRIENTE				
Activos intangibles		6.343.816	8.158.619	6.096.527
Propiedades, planta y equipo	10 / I	270.991	319.840	337.043
Propiedades de inversión	11	832.282.021	1.098.394.615	1.276.905.335
Propiedades de inversión en construcción	12	72.358.019	205.030.981	152.678.096
Otros créditos	13.2	962.475	1.134.770	847.609
Crédito por impuesto a la ganancia mínima presunta		66.133	103.334	176.289
Créditos fiscales	14.1	824.710	448.365	768.347
Total del activo no corriente		**913.108.165**	**1.313.590.524**	**1.437.809.246**
ACTIVO CORRIENTE				
Inventarios	20	-	711.804	531.896
Créditos fiscales	14.1	1.360.408	1.229.398	1.813.051
Otros créditos	13.2	3.426.144	25.981.908	22.110.270
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	13.4	2.839.366	9.759.963	6.566.003
Activos financieros valuados a valor razonable con cambios en resultados	13.7 / II	100.896.475	181.501.366	177.811.158
Efectivo y equivalentes de efectivo	13.3	1.733.833	2.370.012	3.979.511
Total del activo corriente		**110.256.226**	**221.554.451**	**212.811.889**
Total del activo		**1.023.364.391**	**1.535.144.975**	**1.650.621.135**
PATRIMONIO NETO Y PASIVO				
PATRIMONIO NETO				
Capital social	16.1	373.340	373.340	373.340
Ajuste de capital	16.1	117.587.326	117.587.326	117.587.326
Prima de emisión		1.498.041	1.498.041	1.498.041
Reserva legal	16.2	26.131.133	26.131.133	26.131.133
Reserva especial RG CNV N° 609/12	16.3	25.205.711	25.205.711	25.205.711
Reserva voluntaria	16.4	723.215.309	872.634.589	872.634.586
Resultados acumulados - no asignados		(205.941.316)	(149.419.281)	63.823.745
Otros resultados integrales acumulados	16.5	(128.095.141)	(42.389.385)	(137.233.610)
Total patrimonio atribuible de la sociedad controlante		**559.974.403**	**851.621.474**	**970.020.272**
Interés no controlante		-	11.876.160	8.586.088
Total Patrimonio neto		**559.974.403**	**863.497.634**	**978.606.360**
PASIVO NO CORRIENTE				
Deudas y préstamos que devengan interés	13.6	244.404.506	316.514.178	237.978.458
Provisiones	V	489	759	1.301
Cargas sociales y fiscales	14.2	136	211	362
Pasivo por impuesto diferido	8	201.430.248	275.538.760	391.358.440
Otros pasivos no financieros	15	1.272.462	1.871.847	1.459.972
Total del pasivo no corriente		**447.107.841**	**593.925.755**	**630.798.533**
PASIVO CORRIENTE				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13.5	2.939.193	439.699	566.671
Deudas y préstamos que devengan interés	13.6	8.699.499	52.301.342	35.869.331
Cargas sociales y fiscales	14.2	1.159.593	834.265	1.140.505
Otros pasivos financieros		-	21.385.514	-
Otros pasivos no financieros	15	3.483.862	2.760.766	3.639.735
Total del pasivo corriente		**16.282.147**	**77.721.586**	**41.216.242**
Total del pasivo		**463.389.988**	**671.647.341**	**672.014.775**
Total de patrimonio neto y pasivo		**1.023.364.391**	**1.535.144.975**	**1.650.621.135**

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 13-1-2025
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-1-2025
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 318 Fº 102

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2024 Y 2023

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

	Aporte de los propietarios			Ganancias Reservadas						
	Capital Social	Ajuste de capital	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva especial de aplicación NIIF	Reserva Voluntaria	Otros resultados integrales acumulados	Resultados no asignados	Interés minoritario	Total
Al 1° de marzo de 2024	**373.340**	**117.587.326**	**1.498.041**	**26.131.133**	**25.205.711**	**872.634.586**	**(42.389.389)**	**(149.419.277)**	**11.876.160**	**863.497.631**
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	-	-	(205.941.316)		**(205.941.316)**
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	(85.705.752)	-	-	**(85.705.752)**
Total del resultado integral del período, neto de impuestos	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(85.705.752)**	**(205.941.316)**	**-**	**(291.647.068)**
Interés minoritario	-	-	-	-	-	-	-	-	(11.876.160)	**(11.876.160)**
Desafectación de reservas aprobada por la Asamblea de Accionistas del 25 de junio de 2024	-	-	-	-	-	(149.419.277)	-	149.419.277	-	**-**
Al 30 de noviembre de 2024	**373.340**	**117.587.326**	**1.498.041**	**26.131.133**	**25.205.711**	**723.215.309**	**(128.095.141)**	**(205.941.316)**	**-**	**559.974.403**

	Aporte de los propietarios			Ganancias Reservadas						
	Capital Social	Ajuste de capital	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva especial de aplicación NIIF	Reserva Voluntaria	Otros resultados integrales acumulados	Resultados no asignados	Interés minoritario	Total
Al 1° de marzo de 2023	**373.340**	**117.587.326**	**1.498.041**	**26.131.133**	**25.205.711**	**1.127.849.913**	**(80.846.129)**	**(255.215.336)**	**10.722.101**	**973.306.100**
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	-	-	63.823.754		**63.823.754**
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	(56.387.481)	-	-	**(56.387.481)**
Total del resultado integral del período, neto de impuestos	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(56.387.481)**	**63.823.754**	**-**	**7.436.273**
Interés minoritario	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.136.013)	**(2.136.013)**
Desafectación de reservas aprobada por la Asamblea de Accionistas del 29 de junio de 2023	-	-	-	-	-	(255.215.327)	-	255.215.327	-	**-**
Al 30 de noviembre de 2023	**373.340**	**117.587.326**	**1.498.041**	**26.131.133**	**25.205.711**	**872.634.586**	**(137.233.610)**	**63.823.745**	**8.586.088**	**978.606.360**

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 13-1-2025
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-1-2025
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 318 Fº 102

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES FINALIZADOS EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2024 Y 2023

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

	Notas / Anexos	9 meses (1 de marzo al 30 de noviembre) (No auditado)	
		2024	2023
Actividades de operación			
Total del resultado integral del período neto de impuestos		(303.523.228)	5.300.260
Impuesto a las ganancias y a la ganancia mínima presunta	8	(74.108.512)	13.274.316
Diferencia de cambio, neta	7	51.087.301	94.507.596
Interés Minoritario		11.876.160	2.136.013
Diferencia de cambio por conversión de operaciones en el extranjero		85.705.752	56.387.481
Ajustes para conciliar la ganancia neta del período con los flujos netos de efectivo:			
Depreciación de propiedades, planta y equipo	I / IV	69.909	80.334
Variación de provisiones	V	-	67
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	11/12	322.237.400	(41.274.932)
Intereses perdidos, netos		(203.155)	2.683.615
Resultado por venta de Propiedad, planta y equipo		-	-
Resultado por venta de Propiedad de Inversión		-	(2.401.280)
Cambios en los activos y pasivos operativos:			
Disminución / (Aumento) en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		6.920.597	(4.744.192)
Disminución / (Aumento) en los activos financieros valuados a valor razonable con cambios en resultados		178.519.684	(151.612.045)
Disminución en Otros créditos no financieros		22.736.157	3.674.593
Aumento en créditos fiscales		(507.355)	(502.497)
Aumento de activos intangibles		1.814.803	1.231.206
Disminución en inventarios		711.804	107.357
Disminución en Crédito por impuesto a la ganancia mínima presunta		37.201	209.950
Aumento / (Disminución) en cuentas a pagar comerciales y otras cuentas por pagar		2.499.494	(1.197.054)
Aumento en cargas sociales y fiscales		325.253	8.441
Disminución en deudas y préstamos que devengan interés		(112.064.154)	(138.794.387)
Disminución en Otros pasivos financieros		(21.385.514)	(1.033.567)
Disminución en Otros pasivos no financieros		(27.031.892)	(2.119.631)
Disminución de provisiones		-	(67)
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de operación		**145.717.705**	**(164.078.423)**
Actividades de inversión			
Aumentos de propiedad planta y equipo		(21.060)	(15.517)
Adquisición de propiedades de inversión en construcción		(4.446.693)	(22.276.586)
Venta de propiedades de inversión		(93.086.175)	62.092.909
Propiedades de inversión (*)		-	173.540.914
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión		**(97.553.928)**	**213.341.720**
Actividades de financiación			
Préstamos cancelados		(29.961.502)	(34.135.436)
Préstamos recibidos		2	-
Intereses pagados		(5.788.819)	(4.782.113)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación		**(35.750.319)**	**(38.917.549)**
Interés no controlante		(11.876.160)	(10.722.104)
Resultados financieros y por tenencia del efectivo		(1.173.477)	(2.035.903)
Disminución neta de efectivo		**(636.179)**	**(2.412.259)**
Efectivo al inicio del ejercicio	13.3	2.370.012	6.391.770
Efectivo al cierre del período	13.3	1.733.833	3.979.511

(*) 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 13-1-2025
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-1-2025
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 318 Fº 102

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE PERIODO INTERMEDIO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE NOVIEMBRE 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 13 de enero de 2025, 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 30 de noviembre 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.

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-1-2025
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 318 Fº 102

EDGARDO KHAFIF
Presidente

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%.

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 30.506 m2, la misma está integrada por 30 plantas libres de 1.018 m2 rentables cada una. El edificio cuenta con vistas 360° del Río de la Plata, la Avenida 9 de Julio y la Ciudad de Buenos Aires. Asimismo, el proyecto, diseñado por el estudio Mario Roberto Álvarez & Asociados, ha sido certificado por el United States Green Building Council como “LEED Core & Shell” en nivel GOLD. Además, se construyó de acuerdo a las normativas de la National Fire Protection Association (NFPA) de los Estados Unidos.

A la fecha de 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. Torre Centro Empresarial Núñez

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

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-1-2025
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 318 Fº 102

EDGARDO KHAFIF
Presidente

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”).

2.2. Bases de presentación

Los presentes estados financieros consolidados correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de noviembre 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 acápites 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 30 de noviembre 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 30 de noviembre de 2023.

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-1-2025
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 318 Fº 102

EDGARDO KHAFIF
Presidente

Asimismo, se presenta información comparativa adicional correspondiente al período finalizado el 30 de noviembre 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 30 de noviembre 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 55,24% y 119,5% en los períodos de nueve meses finalizados el 30 de noviembre 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 ADMINSUR S.A.U al 30 de noviembre de 2024.

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-1-2025
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 318 Fº 102

EDGARDO KHAFIF
Presidente

La información financiera de las sociedades controladas RAGHSA REAL ESTATE LLC y ADMINSUR 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 ADMINSUR S.A.U, utilizada en la consolidación al 30 de noviembre 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.

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 periodo 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			
	9 meses (1 de marzo al 30 de noviembre)		3 meses (1 de septiembre al 30 de noviembre)	
	2024	2023	2024	2023
Ingresos por arrendamientos	38.135.537	35.055.185	10.231.671	9.110.334
Ingresos por administración de consorcio	592.560	635.763	179.131	199.869
Total	**38.728.097**	**35.690.948**	**10.410.802**	**9.310.203**

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-1-2025
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 318 Fº 102

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

4. COSTO DE VENTAS DE PROPIEDADES

	Pérdida – No auditado			
	9 meses (1 de marzo al 30 de noviembre)		3 meses (1 de septiembre al 30 de noviembre)	
	2024	2023	2024	2023
Inventarios al inicio del periodo	711.804	639.253	-	-
Efecto RECPAM	(711.804)	(107.357)	-	(184.364)
Inventario al cierre del periodo	-	(531.896)	-	184.364
Total	**-**	**-**	**-**	**-**

5. RESULTADOS FINANCIEROS GENERADOS POR ACTIVOS

	Ganancia (pérdida) – No auditado			
	9 meses (1 de marzo al 30 de noviembre)		3 meses (1 de septiembre al 30 de noviembre)	
	2024	2023	2024	2023
Resultados por tenencia y por compra y venta de títulos	893.187	7.571.192	32.290	8.722.723
Intereses	6.384.901	9.334.001	3.255.691	1.987.266
Total	**7.278.088**	**16.905.193**	**3.287.981**	**10.709.989**

6. RESULTADOS FINANCIEROS GENERADOS POR PASIVOS

	Ganancia (pérdida) – No auditado			
	9 meses (1 de marzo al 30 de noviembre)		3 meses (1 de septiembre al 30 de noviembre)	
	2024	2023	2024	2023
Intereses	(6.181.746)	(12.017.616)	860.318	(2.037.825)
Otros	(700.638)	(482.984)	(63.373)	(171.117)
Total	**(6.882.384)**	**(12.500.600)**	**796.945**	**(2.208.942)**

7. DIFERENCIA DE CAMBIO, NETA

	Ganancia (pérdida) – No auditado			
	9 meses (1 de marzo al 30 de noviembre)		3 meses (1 de septiembre al 30 de noviembre)	
	2024	2023	2024	2023
Obligaciones negociables	(9.308.413)	(63.802.989)	(3.240.384)	(2.965.166)
Bonos	-	1.131.705	-	(6.045.430)
Otros	(41.778.888)	(31.836.312)	(14.866.892)	(3.675.351)
Total	**(51.087.301)**	**(94.507.596)**	**(18.107.276)**	**(12.685.947)**

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-1-2025
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 318 Fº 102

EDGARDO KHAFIF
Presidente

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Impuesto a las ganancias corriente y diferido

Los activos y pasivos por impuesto diferido son los siguientes:

	30.11.2024 No auditado	29.02.2024 Auditado	30.11.2023 No Auditado
Activos diferidos:			
Quebranto impositivo	23.411.972	24.990.457	352.810
Previsiones	6.632	10.295	17.643
Propiedades de inversión – Venta y reemplazo	-	8.428	14.442
Intereses activados en propiedades en construcción	-	398.116	449.689
Otros	266	107.994	185.912
	23.418.870	**25.515.290**	**1.020.496**
Pasivos diferidos:			
Propiedades de inversión	(216.470.832)	(286.156.733)	(369.898.322)
Propiedades de inversión en Construcción	(7.539.229)	(13.259.474)	(19.738.540)
Deudas financieras	(279.492)	(42.537)	(78.504)
Propiedades, planta y equipo	(79.103)	(92.790)	(88.765)
Ajuste por inflación impositivo	(480.462)	(1.502.516)	(2.574.805)
	(224.849.118)	**(301.054.050)**	**(392.378.936)**
Pasivo neto por impuesto diferido	**(201.430.248)**	**(275.538.760)**	**(391.358.440)**

La evolución del pasivo neto por impuesto diferido durante los períodos de nueve meses finalizados el 30 de noviembre de 2024 y 2023 se resume del siguiente modo:

	30.11.2024 No auditado	30.11.2023 No Auditado
Pasivo neto por impuesto diferido al inicio del ejercicio	(275.538.760)	378.084.124
Cargo a resultado por el impuesto diferido	74.108.512	13.274.316
Pasivo neto por impuesto diferido al cierre del período	**(201.430.248)**	**391.358.440**

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 30 de noviembre de 2024 y 2023, es la siguiente:

	30.11.2024 No auditado	30.11.2023 No Auditado
Resultado antes de impuestos	(291.925.988)	74.962.057
Alícuota legal del impuesto a las ganancias	35%	35%
Impuesto a las ganancias	**102.174.096**	**(26.236.720)**
Diferencias permanentes	(66.290.910)	22.288.839
Diferencias permanentes por cambio de tasa	38.225.326	(9.326.435)
Impuesto a las ganancias neto	**74.108.512**	**(13.274.316)**

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-1-2025
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 318 Fº 102

EDGARDO KHAFIF
Presidente

Al 30 de noviembre 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:

	9 meses (1 de marzo al 30 de noviembre)		3 meses (1 de septiembre al 30 de noviembre)	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Cargo por impuesto diferido	74.108.512	(13.274.316)	44.572.870	102.182.244
Impuesto a las ganancias neto	**74.108.512**	**(13.274.316)**	**44.572.870**	**102.182.244**

Al 30 de noviembre de 2024, la Sociedad mantiene un quebranto acumulado de 66.891.347 según se expone a continuación:

Año de generación		Quebranto impositivo (valores nominales)	Año de prescripción
2021	(1)	10.618.009	2026
2022	(2)	13.681.850	2027
2024	(3)	33.198.949	2029
2025	(4)	9.392.539	2030
		66.891.347	

(1) Según DDJJ al 28 de febrero de 2021
(2) Según DDJJ al 28 de febrero de 2022
(3) Según DDJJ al 28 de febrero de 2024
(4) La Sociedad estimó para 9 meses una pérdida aproximada de 9.392.539.

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 cómputos de la ganancia por acción básica es la siguiente:

	Resultado – No auditado			
	9 meses (1 de marzo al 30 de noviembre)		3 meses (1 de septiembre al 30 de noviembre)	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Resultado neto del periodo atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio	(205.941.316)	63.823.754	(159.501.815)	(164.996.957)
Promedio ponderado de cantidad de acciones ordinarias	373.340	373.340	373.340	373.340
Resultado por acción	**(551,62)**	**170,95**	**(427,23)**	**(441,95)**

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-1-2025
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 318 Fº 102

EDGARDO KHAFIF
Presidente

10. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

10.1. Evolución

La composición del rubro Propiedad, planta y equipo al 30 de noviembre, 29 de febrero de 2024 y 30 de noviembre 2023 es la siguiente:

	30.11.2024 No auditado	29.02.2024 Auditado	30.11.2023 No Auditado
Maquinarias, Muebles y útiles, Instalaciones y Rodados (Anexo I)	270.991	319.840	337.043
Total Propiedad, planta y equipo	**270.991**	**319.840**	**337.043**

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 30 de noviembre, 29 de febrero de 2024 y 30 de noviembre 2023 es el siguiente:

	30.11.2024 No auditado	29.02.2024 Auditado	30.11.2023 No Auditado
Saldo inicial	1.098.394.615	1.358.411.940	1.358.411.941
Resultado por revaluación reconocido en resultados (1)	(329.225.986)	(215.042.430)	39.377.387
Altas	144.101.967	-	-
Resultados de traslación reconocido a otro resultado integral	(40.844.879)	280.503.666	120.740.144
Ajuste por inflación	(40.143.696)	(287.410.649)	(181.932.508)
Baja por venta de propiedad de inversión	-	(38.067.912)	(59.691.629)
Saldo final	**832.282.021**	**1.098.394.615**	**1.276.905.335**

(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 30 de noviembre de 2024 por BACRE S.A. (NEWMARK), 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 13-1-2025
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-1-2025
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 318 Fº 102

EDGARDO KHAFIF
Presidente

Para la torre Madero Office, dentro del enfoque descripto se estimó un valor de venta de 4.332 US$/m2. El valor razonable de mercado de la propiedad ascendió a US$ 21.275.000.

Para la torre 955 Belgrano Office, dentro del enfoque descripto se estimó un valor de venta de 3.449 US$/m2. El valor razonable de mercado de la propiedad ascendió a US$ 105.200.000.

Para el Centro Empresarial Libertador, dentro del enfoque descripto se estimó un valor de venta de 5.513 US$/m2. El valor razonable de mercado de la propiedad ascendió a US$ 332.000.000.

Para el Centro Empresarial Nuñez, dentro del enfoque descripto se estimó un valor de venta de 5.324 US$/m2. El valor razonable de mercado de la propiedad ascendió a US$ 129.900.000.

La Sociedad utilizó para la conversión a pesos de los inmuebles el tipo de cambio contado con liquidación al 30 de noviembre de 2024.

Durante el período finalizado el 30 de noviembre 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 30 de noviembre, 29 de febrero de 2024 y 30 de noviembre 2023 es el siguiente:

	30.11.2024 No auditado	29.02.2024 Auditado	30.11.2023 No Auditado
Saldo inicial	205.030.981	132.138.662	132.138.662
Materiales	4.446.693	36.747.815	22.276.586
Ajuste por inflación	(16.693.536)	-	(4.861.040)
Bajas	(128.782.167)	18.856.236	-
Resultados de traslación reconocido a otro resultado integral	-	26.707.314	-
Resultado por revaluación reconocido en resultados (2)	6.988.586	(10.486.172)	1.897.545
Capitalización de intereses (1)	1.367.462	1.067.126	1.226.343
Saldo final	**72.358.019**	**205.030.981**	**152.678.096**

(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 8,50%.
(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 valuaron 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 Avenida del Libertador 7172 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 U$S/m2 aplicables al terreno, considerando las características principales de los mismos. El valor razonable de mercado de esta propiedad ascendió a US$ 30.375.000.

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-1-2025
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 318 Fº 102

EDGARDO KHAFIF
Presidente

La Sociedad utilizó para la conversión a pesos de los inmuebles el tipo de cambio contado con liquidación al 30 de noviembre 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.

13.2. Otros créditos

	30.11.2024 No auditado	29.02.2024 Auditado	30.11.2023 No Auditado
No corrientes			
Crédito con partes relacionadas	6.757	10.489	17.975
Previsión deudores incobrables (Anexo V)	(6.757)	(10.489)	(17.975)
Deudores en gestión judicial	3.482	5.405	9.263
Previsión deudores en gestión judicial (Anexo V)	(3.482)	(5.405)	(9.263)
Préstamos al personal	80.485	466	-
Costos diferidos	881.990	1.134.304	847.609
	962.475	**1.134.770**	**847.609**
Corrientes			
Créditos con partes relacionadas en moneda nacional	37.501	-	-
Anticipo a Proveedores	1.659.372	2.289.158	1.449.562
Anticipo de Honorarios	918	6.178.894	
Creditos varios	100.993	11.122.113	
Diversos en moneda nacional	520.900	789.465	13.589.683
Hipotecas constituidas en moneda extranjera	1.114.680	5.615.039	7.092.892
Previsión deudores incobrables (Anexo V)	(8.220)	(12.761)	(21.867)
	3.426.144	**25.981.908**	**22.110.270**

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:

	30.11.2024 No auditado	29.02.2024 Auditado	30.11.2023 No Auditado
Caja (en moneda local y extranjera)	766.469	1.453.937	3.149.257
Bancos (en moneda local y extranjera)	967.364	916.075	830.254
Según estados consolidados de situación financiera y de flujos de efectivo	**1.733.833**	**2.370.012**	**3.979.511**

13.4. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

	30.11.2024 No auditado	29.02.2024 Auditado	30.11.2023 No Auditado
Corrientes			
Deudores por alquileres	2.839.366	3.334.563	1.764.669
Deudores por ventas	-	6.425.400	4.801.334
	2.839.366	**9.759.963**	**6.566.003**

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-1-2025
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 318 Fº 102

EDGARDO KHAFIF
Presidente

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
30.11.2024	**2.839.366**	2.839.366	-	-	-	-	-
29.02.2024	**9.759.963**	9.759.963	-	-	-	-	-
30.11.2023	**6.566.003**	6.566.003	-	-	-	-	-

13.5. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

	30.11.2024 No auditado	29.02.2024 Auditado	30.11.2023 No Auditado
Corrientes			
Cuentas a pagar comerciales	206.410	406.853	541.175
Provisiones gastos a pagar	2.732.783	32.846	25.496
	2.939.193	**439.699**	**566.671**

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.

13.6. Deudas y préstamos que devengan interés

	Tasa de Interés %	Vencimiento	30.11.2024 No auditado	29.02.2024 Auditado	30.11.2023 No Auditado
No corrientes					
Obligaciones negociables clase 4	8,50%	2027			
Capital			60.150.602	77.979.604	58.356.821
Costos diferidos			(409.395)	(515.635)	(545.958)
Total obligaciones negociables clase 4			**59.741.207**	**77.463.969**	**57.810.863**
Obligaciones negociables clase 5	8,25%	2030			
Capital			58.537.372	75.888.202	56.791.701
Costos diferidos			(371.946)	(417.742)	(432.147)
Total obligaciones negociables clase 5			**58.165.426**	**75.470.460**	**56.359.554**
Obligaciones negociables clase 6	5,98%	2026			
Capital			10.310.000	-	-
Costos diferidos			(44.073)	(3.109)	-
Total obligaciones negociables clase 6			**10.265.927**	**(3.109)**	-
Obligaciones negociables clase 7	8,50%	2032			
Capital			-	-	-
Costos diferidos			(91.928)	-	-
Total obligaciones negociables clase 7			**(91.928)**	**-**	**-**
Hipoteca a pagar - USS Holdings LLC			116.337.276	152.112.361	114.284.346
Deuda financiera garantizada – acciones preferidas			-	11.470.497	9.523.695
Costos directos IPO local			(13.402)	-	-
			244.404.506	**316.514.178**	**237.978.458**

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-1-2025
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 318 Fº 102

EDGARDO KHAFIF
Presidente

Corrientes					
Obligaciones negociables clase 3	7,25%	2024			
Capital			-	46.933.938	35.123.485
Costos diferidos			-	(490.789)	(604.050)
Interés			-	1.512.313	495.142
Total obligaciones negociables clase 3			**-**	**47.955.462**	**35.014.577**
Obligaciones negociables clase 4	8,50%	2027			
Interés			383.461	2.154.187	372.025
Total obligaciones negociables clase 4			**383.461**	**2.154.187**	**372.025**
Obligaciones negociables clase 5	8,25%	2030			
Interés			482.935	2.191.273	482.729
Total obligaciones negociables clase 5			**482.935**	**2.191.273**	**482.729**
Obligaciones negociables clase 6	5,98%	2026			
Interés			83.917	-	-
Total obligaciones negociables clase 6			**83.917**	**-**	**-**
Préstamos bancarios			7.749.186	420	-
			8.699.499	**52.301.342**	**35.869.331**

13.6.1. Programa Global de emisión de ONs

El Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables Simples (garantizadas o no, subordinadas o no, y no convertibles en acciones) fue autorizado originalmente mediante la Resolución del Directorio de la Comisión Nacional de Valores (CNV) Nº 16.441, de fecha 29 de octubre de 2010. Posteriormente, la prórroga de su vigencia fue aprobada por la CNV a través de la Resolución Nº 17.979, de fecha 25 de febrero de 2016. Además, el aumento del monto máximo de emisión, la extensión de su vigencia y la modificación de sus términos y condiciones fueron autorizados por la CNV mediante la Disposición de la Gerencia con fecha 2 de noviembre de 2020.

Por medio de Asamblea General Ordinaria del 30 de junio de 2020, y Acta de Directorio del 3 de septiembre de 2020, se resolvió aumentar el monto máximo del Programa a un valor nominal en circulación de hasta U$S 500.000.000 (o su equivalente en otras monedas) y prorrogar su vigencia por cinco (5) años adicionales.

En virtud de ello y mediante resolución autorizada por la CNV el 29 de octubre de 2020, se extendió su vigencia hasta el 29 de octubre de 2025.

Al 1 de marzo de 2020, 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 U$S 38.917.000, y (ii) Obligaciones Negociables Clase 3, por un valor nominal de U$S 119.729.840.

El 2 de abril de 2020, la Sociedad ofreció a los tenedores de las obligaciones negociables Clase 2, por un monto total de hasta U$S 38.917.000 y a los tenedores de la Clase 3, por un monto total de hasta U$S 40.000.000 un canje voluntario por nuevas Obligaciones Negociables Clase 4. Este nuevo instrumento tiene vencimiento en mayo de 2027 y una tasa anual de interés del 8,5%.

El canje no incluyó el pago de primas anticipadas, y la contraprestación consistió en otorgar 1 dólar de valor nominal de las Obligaciones Negociables Clase 4 por cada 1 dólar de las Obligaciones Negociables Clase 2 y Clase 3. Los intereses de la Clase 4, emitida bajo la ley del Estado de Nueva York, son pagaderos semestralmente los días 4 de mayo y el 4 de noviembre de cada año.

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-1-2025
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 318 Fº 102

EDGARDO KHAFIF
Presidente

El 6 de mayo de 2020, se concretó la operación, con la adhesión del 78,38% del valor nominal de las Obligaciones Negociables Clase 2 y del 69,60% del valor nominal ofrecido de las Obligaciones Negociables Clase 3 al canje propuesto.

El 10 de julio de 2020, la Sociedad efectuó el pago del 50% del capital, por un monto total de U$S 4.206.500, a los tenedores de Obligaciones Negociables Clase 2.

El 10 de julio de 2021, la Sociedad efectuó el pago del 50% restante del capital, por un monto total de U$S 4.206.500, a los tenedores de Obligaciones Negociables Clase 2.

El 17 de marzo de 2023, la Sociedad ofreció a los tenedores de Obligaciones Negociables Clase 3 un canje voluntario por nuevas Obligaciones Negociables Clase 5, por un monto total de hasta U$S 91.891.840. Este nuevo instrumento tiene vencimiento en abril de 2030, con una tasa de interés anual del 8,25%.

El canje no incluyó el pago de primas anticipadas, y la contraprestación consistió en otorgar 1 dólar de valor nominal de Obligaciones Negociables Clase 5 por cada 1 dólar de Obligaciones Negociables Clase 3. Los intereses de la Clase 5, emitida bajo la legislación del Estado de Nueva York, se pagan semestralmente los días 24 de abril y 24 de octubre de cada año.

El 21 de abril de 2023, se concretó la operación con la adhesión del 61,8% del valor nominal de las Obligaciones Negociables Clase 3 al canje propuesto.

El 18 de marzo de 2024, la sociedad efectuó el pago del 100% del capital, por un monto total de U$S 35.114.564, a los tenedores de Obligaciones Negociables Clase 3.

El 3 de abril de 2024, el Directorio aprobó la emisión de Obligaciones Negociables Clase 6, por un monto de hasta U$S 10.000.000. Las órdenes de compra irrevocables fueron recibidas entre el 4 y el 8 de abril de 2024, y el 11 de abril de 2024 se suscribió la totalidad de la emisión, a una tasa nominal anual del 5,98%.

Los intereses de la Clase 6 serán pagaderos el 11 de octubre y el 11 de abril de cada año, comenzando el 11 de octubre de 2024. El capital se abonará en tres cuotas: (i) el 11 de abril de 2025, equivalente al 33% del capital original, (ii) el 11 de octubre de 2025, equivalente al 33% del capital original, y (iii) el 11 de abril de 2026, equivalente al 34% del capital original.

El 8 de noviembre de 2024, la Sociedad ofreció a los tenedores de Obligaciones Negociables Clase 4 un canje voluntario por nuevas Obligaciones Negociables Clase 7, por un monto total de hasta U$S 58.342.000. Este nuevo instrumento tiene vencimiento en diciembre de 2032 y una tasa de interés anual del 8,50%.

El canje no incluyó el pago de primas anticipadas, y la contraprestación consistió en otorgar 1 dólar de valor nominal de Obligaciones Negociables Clase 7 por cada 1 dólar de Obligaciones Negociables Clase 4. Los intereses de la Clase 7, emitida bajo la ley del Estado de Nueva York, se pagan semestralmente los días 11 de junio y 11 de diciembre de cada año.

El 10 de diciembre de 2024, se concretó la operación, con la adhesión del 83,50% del valor nominal de las Obligaciones Negociables Clase 4 al canje propuesto.

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-1-2025
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 318 Fº 102

EDGARDO KHAFIF
Presidente

Al 30 de noviembre de 2024, el saldo de capital pendiente y en circulación era el siguiente:

- Clase 4: 60.150.602 (valor nominal U$S 58.342.000) con una tasa anual del 8,50%.
- Clase 5: 58.537.372 (valor nominal U$S 56.777.276) con una tasa anual del 8,25%.
- Clase 6: 10.310.000 (valor nominal U$S 10.000.000) con una tasa anual del 5,98%.

Al 30 de noviembre de 2024, la Sociedad ha cumplido con los ratios financieros y las obligaciones establecidas en los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables mencionadas anteriormente.

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		
	30.11.2024	29.02.2024	30.11.2023	30.11.2024	29.02.2024	30.11.2023
Activos financieros						
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	2.839.366	9.759.963	6.566.003	2.839.366	9.759.963	6.566.003
Efectivo	1.733.833	2.370.012	3.979.511	1.733.833	2.370.012	3.979.511
Total de activos financieros	**4.573.199**	**12.129.975**	**10.545.514**	**4.573.199**	**12.129.975**	**10.545.514**
Pasivos financieros						
Deudas y préstamos	253.104.005	368.815.520	273.847.789	241.521.052	73.538.137	268.597.538
Cuentas a pagar comerciales y otras cuentas por pagar	2.939.193	439.699	566.671	2.939.193	420.957	566.671
Otros pasivos financieros	-	21.385.514	-	21.385.514	21.385.514	-
Total de pasivos financieros	**256.043.198**	**390.640.733**	**274.414.460**	**265.845.759**	**95.344.608**	**269.164.209**

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:

a) Nivel 1: Cotizaciones en mercados activos para iguales instrumentos.
b) Nivel 2: Otras técnicas de valorización basados en datos observables en el mercado.
c) 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 13-1-2025
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-1-2025
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 318 Fº 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	2.323.895	-	-	2.323.895
Obligaciones Negociables Pampa 26	1.982.000	-	-	1.982.000
Fondo de Inversión Goal Pesos Clase B	136.985	-	-	136.985
Fondo de Inversión TPCG ST C	27.048	-	-	27.048
Fondo de Inversión ICBC FCI	88.044	-	-	88.044
Fondo de Inversión AR Partners	124.279	-	-	124.279
Fondo de Inversión Industrial Valores	7.922	-	-	7.922
Fondo de Inversion Allaria USD	321.443	-	-	321.443
BMA Banco Macro*	1.051.699	-	-	1.051.699
Bonos Bonar 2030 (AL30) *	2.629.595	-	-	2.629.595
Fondo de inversión Fenner *	21.438.817	-	-	21.438.817
Bonos tesoro EEUU *	70.764.748	-	-	70.764.748
Total 30 de noviembre de 2024	**100.896.475**	**-**	**-**	**100.896.475**
Total 29 de febrero de 2024	**181.501.366**	**-**	**-**	**181.501.366**
Total al 30 de noviembre de 2023	**177.811.158**	**-**	**-**	**177.811.158**

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

Durante el período de nueve meses finalizado el 30 de noviembre 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

	30.11.2024 No auditado	29.02.2024 Auditado	30.11.2023 No Auditado
14.1. Créditos fiscales			
No corrientes			
IVA - Crédito fiscal	2.507	3.892	6.669
Anticipo Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	2.503	3.886	6.659
Saldo a favor impuesto a las ganancias	819.700	440.587	755.019
	824.710	**448.365**	**768.347**
Corrientes			
Impuesto a las Ganancias retenido por terceros	935.842	845.915	843.113
IVA - Crédito fiscal	263.793	272.094	888.893
Otros créditos fiscales	160.773	111.389	81.045
	1.360.408	**1.229.398**	**1.813.051**
14.2. Cargas sociales y fiscales			
No corrientes			
AFIP/AGIP – Planes de pago	136	211	362
	136	**211**	**362**
Corrientes			
AFIP/AGIP – Planes de pago	915	1.420	2.434
Impuesto sobre los ingresos brutos	58.321	78.862	57.214
Remuneraciones y cargas sociales a pagar	50.162	76.852	59.946
Provisión Bienes Personales	948.876	329.839	565.234
IVA a pagar	77.896	292.666	434.147
Diversos	23.423	54.626	21.530
	1.159.593	**834.265**	**1.140.505**

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-1-2025
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 318 Fº 102

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

15. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

	30.11.2024 No auditado	29.02.2024 Auditado	30.11.2023 No Auditado
No corrientes			
Depósitos en garantía en moneda extranjera	1.272.220	1.871.847	1.459.929
Fondo de reparo	242	-	43
	1.272.462	**1.871.847**	**1.459.972**
Corrientes			
Alquileres cobrados por adelantado	214.642	732.080	1.469.833
Depósitos en garantía en moneda extranjera	1.286.027	1.242.729	926.126
Fondos de reparo	447	15.513	11.838
Anticipo por venta de inmuebles	1.152.800	-	-
Pasivos con partes relacionadas en moneda nacional	-	-	666.659
Diversos	829.946	770.444	565.279
	3.483.862	**2.760.766**	**3.639.735**

16. CAPITAL SOCIAL, RESERVAS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES

16.1. Capital emitido, suscripto e integrado

	30.11.2024 No auditado	29.02.2024 Auditado	30.11.2023 No Auditado	28.02.2022 Auditado	30.11.2021 No Auditado
Acciones ordinarias, nominativas, de valor nominal $1 cada una, con derecho a cinco votos por acción	373.340	373.340	373.340	373.340	373.340

Al 30 de noviembre de 2024, el capital emitido, suscripto 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 117.587.326.

16.2. Reserva legal

	30.11.2024 No auditado	29.02.2024 Auditado	30.11.2023 No Auditado
Reserva legal	26.131.133	26.131.133	26.131.133

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 25.205.711.

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-1-2025
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 318 Fº 102

EDGARDO KHAFIF
Presidente

16.4. Reserva voluntaria

Al 30 de noviembre de 2024, el saldo de dicha reserva asciende a 723.215.309.

16.5. Otros resultados integrales

Durante los períodos finalizados el 30 de noviembre de 2024 y 2023, la Sociedad ha reconocido otros resultados integrales por (85.705.752) y (56.387.481) 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 (128.095.141) y (137.233.610) al 30 de noviembre de 2024 y 2023, respectivamente.

17. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 30 de noviembre de 2024 y 29 de febrero y 30 de noviembre de 2023, no existen saldos con partes relacionadas.

La remuneración bruta del personal clave de la Sociedad, correspondiente a sueldos y gratificaciones, y cargas sociales al 30 de noviembre, 29 de febrero de 2024 y 30 de noviembre de 2023 asciende a 60.283, 395.106 y 377.013, 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 30 de noviembre 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 (149.419.277) 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.

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-1-2025
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 318 Fº 102

EDGARDO KHAFIF
Presidente

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.

Al 30 de noviembre y 29 de febrero de 2024, 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 expuesto 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.

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-1-2025
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 318 Fº 102

EDGARDO KHAFIF
Presidente

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 27% 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.

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. ADMINSUR SAU

Con fecha 11 de abril de 2022 se registró ADMINSUR 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 existieron otros acontecimientos u operaciones entre la fecha de cierre del período y la emisión de los presentes estados financieros que no se encuentren reflejados en los mismos, salvo por lo mencionado en las notas 13.6.1.

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-1-2025
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 318 Fº 102

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

ANEXO I

EVOLUCIÓN DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO
AL 30 DE NOVIEMBRE, 29 DE FEBRERO DE 2024 Y 30 DE NOVIEMBRE DE 2023

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

	30.11.2024			
	Costo de adquisición o costo atribuido			
Descripción	Al inicio del ejercicio	Aumentos	Bajas	Al cierre del período
Muebles y útiles	289.308	21.060	-	310.368
Instalaciones	42.710	-	-	42.710
Rodados	557.272	-	-	557.272
Totales al 30.11.2024	**889.290**	**21.060**	**-**	**910.350**
Totales al 30.11.2023	**870.883**	**15.517**	**(11.481)**	**874.919**
Totales al 29.02.2024	**870.883**	**29.888**	**(11.481)**	**889.290**

	30.11.2024						29.02.2024
	Depreciaciones acumuladas						
Descripción	Al inicio del ejercicio	Vida útil (en años)	Aumentos	Bajas	Al cierre del período	Neto Resultante	Neto Resultante
Muebles y útiles	125.669	5-10	24.002	-	149.671	160.697	163.639
Instalaciones	18.705	10	2.206	-	20.911	21.799	24.005
Rodados	425.076	5	43.701	-	468.777	88.495	132.196
Totales al 30.11.2024	**569.450**		**69.909**	**-**	**639.359**	**270.991**	
Totales al 30.11.2023	**469.023**		**80.334**	**(11.481)**	**537.876**	**337.043**	
Totales al 29.02.2024	**469.023**		**111.908**	**(11.481)**	**569.450**		**319.840**

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-1-2025
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 318 Fº 102

EDGARDO KHAFIF
Presidente

ANEXO II

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

ACTIVOS FINANCIEROS VALUADOS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS AL 30 DE NOVIEMBRE, 28 DE FEBRERO DE 2024 Y 30 DE NOVIEMBRE 2023

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

	30.11.2024			29.02.2024	30.11.2023
Denominación y características	**Valor nominal**	**Valor de cotización**	**Valor de libros**	**Valor de Libros**	**Valor de Libros**
Bono República Argentina Ley Local 2030 (AL30)	-	-	-	-	10.900.069
Bono República Argentina Ley Extranjera 2041 (GD 41)	-	-	-	-	30.512.449
Bono Provincia de Buenos Aires (BA37D)	-	-	-	-	400.434
Obligaciones Negociables CGC 25	2.345.000	991,00	2.323.895	5.361.820	4.006.619
Obligaciones Negociables Pampa 27	-	-	-	7.009.748	5.238.032
Obligaciones Negociables Pampa 26	2.000.000	991,00	1.982.000	2.548.999	1.904.739
Fondo de Inversión Goal Pesos - Clase B				144.700	239.127
Fondo de Inversión Pionero (ex Goal Pesos) Pesos Plus II - Clase B	918.776	149,10	136.985		
Fondo de Inversión IAM Ahorro Pesos – Clase B	-	-	-	31.590.301	626.694
Fondo de Inversion Balanz- Money Market - Clase A	-	-	-	2.867	-
Fondo de Inversion Balanz- Multimercado - Clase B	-	-	-	-	1.905
Fondo de Inversion TPCG – ST C	3.413.505	7,92	27.048	4.703.630	284.761
Fondo de Inversión TPCG – ST	-	-	-	4.870.035	4.561.185
Fondo de Inversión Allaria	-	-	-	3.553	293.473
Fondo de Inversión Allaria Dólar Crecimiento	757.342	424,43	321.443	530.609	16.023.799
Fondo de Inversión IAM Rental USD	-			6.283.085	-
Fondo de Inversión Alpha Pesos	1.339.341	65,74	88.044	48.049	-
Fondo de Inversión Max Capital	-	-	-	5.357	-
Fondo de Inversión Perform – Clase B	1.927.957	64,46	124.279	3.769	-
Fondo de Inversión IAM Ahorro Pesos – Clase B (**)	242.520	32,66	7.922	-	-
Bonos tesoro EEUU (*)	71.407.415	991,00	70.764.748	89.594.420	82.427.023
Bono República Argentina Ley Local 2030 (AL30) (*)	4.041.990	650,10	2.629.595	2.253.789	1.337.691
BMA Banco Macro (*)	12.500	84.135,9	1.051.699	-	-
Fondo de inversión Fenner (*)	21.633.519	991,00	21.438.817	26.546.635	19.053.158
Total			**100.896.475**	**181.501.366**	**177.811.158**

(*) Pertenece a la cartera de Raghsa Real Estate LLC
(**) Pertenece a la carte de Adminsur S.A.U

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-1-2025
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

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

EDGARDO KHAFIF
Presidente

ANEXO III

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA
AL 30 DE NOVIEMBRE, 29 DE FEBRERO DE 2024 Y 30 DE NOVIEMBRE 2023

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

	30.11.2024				29.02.204	30.11.2023
	Monto y clase de la moneda extranjera		Cambio vigente (**)	Monto en pesos	Monto en pesos	Monto en pesos
ACTIVO CORRIENTE						
Caja	US$	0,45	932,00	419	844	801
Bancos	US$	636	932,00	592.935	824.640	616.407
Bono República Argentina Ley Local 2030 (AL30)	US$	-	932,00	-	-	10.900.069
Bono República Argentina Ley Extranjera 2041 (GD 41)	US$	-	932,00	-	-	30.512.449
Obligaciones Negociables Compañía General de Combustible 25	US$	2.493	932,00	2.323.895	5.361.820	4.006.619
Obligaciones Negociables Pampa 26	US$	-	-	-	7.009.748	5.238.032
Obligaciones Negociables Pampa 27	US$	2.127	932,00	1.982.000	2.548.999	1.904.739
Fondo Común de Inversión Allaria	US$	345	932,00	321.443	530.609	16.023.798
Bonos República Argentina Ley Local 2030 (AL30) (*)	US$	2.821	932,00	2.629.595	2.253.789	1.337.691
Bonos del Tesoro EEUU (*)	US$	75.928	932,00	70.764.748	89.594.420	82.427.023
BMA Banco Macro (*)	US$	1.128	932,00	1.051.699	-	-
Fondo de inversión Fenner (*)	US$	23.003	932,00	21.438.817	26.546.634	19.053.158
Total del activo corriente en moneda extranjera				**101.105.551**	**134.671.503**	**172.020.786**
Total del activo en moneda extranjera				**101.105.551**	**134.671.503**	**172.020.786**
PASIVO NO CORRIENTE						
Deudas y Préstamos:						
Obligaciones negociables Clase 4 – Capital	US$	58.342	1.031,00	60.150.602	77.979.604	58.356.821
Obligaciones negociables Clase 5 – Capital	US$	56.777	1.031,00	58.537.372	75.888.202	56.791.701
Obligaciones negociables Clase 6 - Capital	US$	10.000	1.031,00	10.310.000	-	-
Hipoteca a pagar - USS Holdings LLC	US$	112.839	1.031,00	116.337.276	152.112.361	114.284.346
Deuda financiera garantizada – Acciones preferidas	US$	-	-	-	11.470.497	9.523.695
Otros pasivos no financieros:						
Depósitos en garantía	US$	1.234	1.031,00	1.272.220	1.871.847	1.459.929
Total del pasivo no corriente en moneda extranjera				**246.607.470**	**319.322.511**	**240.416.492**
PASIVO CORRIENTE						
Préstamos:						
Obligaciones negociables Clase 3						
Capital	US$	-	-	-	46.933.938	35.123.485
Intereses	US$		-	-	1.512.313	495.142
Obligaciones negociables Clase 4						
Intereses	US$	372	1.031,00	383.460	2.154.187	372.025
Obligaciones negociables Clase 5						
Intereses	US$	468	1.031,00	482.934	2.191.273	482.729
Obligaciones negociables Clase 6						
Intereses		81	1.031,00	83.917	-	-
Otros pasivos no financieros:						
Depósitos en garantía	US$	1.247	1.031,00	1.286.027	1.242.729	926.126
Total del pasivo corriente en moneda extranjera				**2.236.338**	**54.034.440**	**37.399.507**
Total del pasivo en moneda extranjera				**248.843.808**	**373.356.951**	**277.815.999**

(*) Pertenece a la cartera de Raghsa Real Estate LLC.
(**) Tipo de cambio comprador y vendedor al 30 de noviembre 2023 según corresponda.
US$: Dólares estadounidenses

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-1-2025
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 318 Fº 102

EDGARDO KHAFIF
Presidente

ANEXO IV

Hoja 1/2

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ARTÍCULO 64, APARTADO I, INCISO b), DE LA LEY N° 19.550 CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADOS EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2024 Y 2023

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

	9 meses (1° de marzo al 30 de noviembre)		3 meses (1° de septiembre al 30 de noviembre)	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Expensas	956.860	2.031.803	360.456	264.647
Luz y teléfono	135.686	314.806	51.655	9.254
Impuestos, tasas y contribuciones	2.101.265	897.757	486.587	144.682
Mantenimiento	405.231	26.877	173.694	64.636
Terminaciones	165.958	656	42.447	-
Diversos	24.646	4.681	12.039	2.453
Total Costos de arrendamiento	**3.789.646**	**3.276.580**	**1.126.878**	**485.672**
Honorarios y retribuciones por servicios de terceros	607.722	262.101	160.210	151.684
Total costos de administración de consorcio	**607.722**	**262.101**	**160.210**	**151.684**
Gastos en personal	3.367.757	3.056.984	1.063.067	711.241
Honorarios de directores y síndicos	649.686	887.856	389.264	254.841
Honorarios y retribuciones por servicios de terceros	1.010.057	697.278	347.150	85.946
Impuestos, tasas y contribuciones	1.708.063	1.138.199	182.951	121.983
Alquileres	168.895	170.631	53.338	59.136
Depreciación de propiedades, planta y equipo	69.909	80.334	24.650	38.507
Expensas	192.248	183.166	30.222	1.956
Movilidad y representación	173.912	175.664	48.319	50.632
Suministros	1.026.509	658.763	436.789	48.486
Seguros	268.922	181.828	81.010	28.744
Gastos comisiones	765.504	43.939	11.760	5.377
Gastos de juicios	4.404	68.342	148	2.413
Luz y teléfono	33.671	25.068	9.482	6.137
Suscripciones, avisos y publicidad	144.163	154.236	51.858	33.393
Mantenimiento	3.304	3.187	613	1.010
Diversos	614.763	341.696	174.841	87.437
Total Gastos de administración	**10.201.767**	**7.867.171**	**2.905.462**	**1.537.239**

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-1-2025
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 318 Fº 102

EDGARDO KHAFIF
Presidente

ANEXO IV

Hoja 2/2

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ARTÍCULO 64, APARTADO I, INCISO b), DE LA LEY N° 19.550 CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADOS EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2024 Y 2023

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

	9 meses (1° de marzo al 30 de noviembre)		3 meses (1° de septiembre al 30 de noviembre)	
	2024	2023	2024	2023
Impuestos, tasas y contribuciones	1.164.176	455.818	142.321	123.397
Comisiones pagadas		347.910	-	12.946
Suscripciones, avisos y publicidad	36.984	32.083	9.504	5.716
Deudores incobrables	-	66	-	-
Diversos	25.283	15.201	2.250	3.632
Total Gastos de Comercialización	**1.226.443**	**851.078**	**154.075**	**145.691**

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-1-2025
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 318 Fº 102

EDGARDO KHAFIF
Presidente

ANEXO V

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

EVOLUCIÓN DE LAS PREVISIONES
AL 30 DE NOVIEMBRE, 29 DE FEBRERO DE 2024 Y 30 DE NOVIEMBRE 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	5.405	-	(1.923)	3.482
Previsión deudores incobrables (2)	23.250	-	(8.273)	14.977
Totales al 30.11.2024	**28.655**	**-**	**(10.196)**	**18.459**
Totales al 30.11.2023	**107.729**	**67**	**(58.690)**	**49.106**
Totales al 29.02.2024	**107.729**	**67**	**(79.141)**	**28.655**
INCLUIDA EN EL PASIVO				
Previsión para juicios (1) y (3)	759	-	(270)	489
Totales al 30.11.2024	**759**	**-**	**(270)**	**489**
Totales al 30.11.2023	**2.857**	**-**	**(1.556)**	**1.301**
Totales al 29.02.2024	**2.857**	**-**	**(2.098)**	**759**

(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 13-1-2025
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-1-2025
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 318 Fº 102

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADOS SEPARADOS DEL RESULTADO INTEGRAL CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE NOVIEMBRE 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			
	9 meses (1° de marzo al 30 de noviembre)		3 meses (1 de septiembre al 30 de noviembre)	
	2024	2023	2024	2023
RESULTADOS POR OPERACIONES CONTINUAS:				
Ingresos por arrendamientos	24.476.033	26.849.734	7.035.685	8.180.236
Costo de arrendamientos	(1.109.818)	(847.798)	(407.511)	(283.856)
Resultado neto por arrendamientos	**23.366.215**	**26.001.936**	**6.628.174**	**7.896.380**
Ingresos por administración de consorcio	24.099	234.642	(8.853)	10.696
Costos de administración de consorcio	(88.136)	(58.438)	11.359	1
Resultado neto por administración de consorcio	**(64.037)**	**176.204**	**2.506**	**10.697**
Resultado bruto	**23.302.178**	**26.178.140**	**6.630.680**	**7.907.077**
Resultados por venta de propiedades de inversión, neto	-	2.401.280	-	(1.314.333)
Resultados por revaluación de propiedades de inversión, neto	(235.770.431)	41.274.932	(117.361.877)	(314.334.142)
Costo de venta de propiedades de inversión	-	(702.926)	-	(2)
Resultado neto generado por las propiedades de inversión	**(235.770.431)**	**42.973.286**	**(117.361.877)**	**(315.648.477)**
Resultado participaciones permanentes	(90.448.833)	4.227.936	(88.495.562)	2.146.175
Gastos de administración	(5.842.457)	(4.018.773)	(1.380.976)	(1.152.704)
Gastos de comercialización	(1.204.028)	(836.037)	(148.136)	(139.812)
Otros egresos operativos	(288.960)	(1.053.310)	(194.910)	(131.885)
Resultado operativo	**(310.252.531)**	**67.471.242**	**(200.950.781)**	**(307.019.626)**
Resultados financieros generados por activos	4.231.747	14.310.156	241.640	10.473.224
Resultados financieros generados por pasivos	(7.920.119)	(10.295.003)	(2.214.251)	(2.827.476)
Diferencia de cambio, neta	(24.426.376)	(94.041.201)	(9.026.521)	(10.550.480)
Resultados por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	58.317.451	99.652.876	7.875.228	42.745.157
Resultado antes de impuesto a las ganancias	**(280.049.828)**	**77.098.070**	**(204.074.685)**	**(267.179.201)**
Impuesto a las ganancias	74.108.512	(13.274.316)	44.572.870	102.182.244
Resultado del período por operaciones continuas	**(205.941.316)**	**63.823.754**	**(159.501.815)**	**(164.996.957)**
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:				
Diferencias de cambio por conversión de operaciones en el extranjero	(85.705.752)	(56.387.481)	(7.593.194)	(94.359.320)
Total otros resultados integrales del período	**(85.705.752)**	**(56.387.481)**	**(7.593.194)**	**(94.359.320)**
Total del resultado integral del ejercicio, neto de impuestos	**(291.647.068)**	**7.436.273**	**(167.095.009)**	**(259.356.277)**
Resultado por acción				
Básica y diluida, ganancia neta del período atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio	**(551,62)**	**170,95**	**(427,23)**	**(441,95)**

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 13-1-2025
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-1-2025
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 318 Fº 102

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADOS SEPARADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 30 DE NOVIEMBRE, 29 DE FEBRERO DE 2024 Y 30 DE NOVIEMBRE DE 2023

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

	30.11.2024 No auditado	29.02.2024 Auditado	30.11.2023 No auditado
ACTIVOS			
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedades, planta y equipo	268.558	319.840	337.043
Propiedades de inversión	652.702.039	750.397.695	1.016.648.296
Propiedades de inversión en construcción	36.908.404	155.489.479	134.511.597
Inversiones en sociedades controladas	204.677.251	382.546.482	283.873.165
Otros créditos	80.485	466	-
Crédito por impuesto a la ganancia mínima presunta	66.133	102.663	175.930
Créditos fiscales	824.710	448.365	768.347
Total del activo no corriente	**895.527.580**	**1.289.304.990**	**1.436.314.378**
ACTIVO CORRIENTE			
Créditos fiscales	1.333.662	1.139.561	1.737.058
Otros créditos	1.163.593	1.355.192	1.656.296
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	2.791.139	3.273.587	1.674.125
Activos financieros valuados a valor razonable con cambios en resultados	5.003.694	63.106.525	74.993.286
Efectivo y equivalentes de efectivo	88.045	130.187	266.512
Total del activo corriente	**10.380.133**	**69.005.052**	**80.327.277**
Total del activo	**905.907.713**	**1.358.310.042**	**1.516.641.655**
PATRIMONIO NETO Y PASIVOS			
PATRIMONIO NETO			
Capital social	373.340	373.340	373.340
Ajuste de capital	117.587.326	117.587.326	117.587.326
Prima de emisión	1.498.041	1.498.041	1.498.041
Reserva legal	26.131.133	26.131.133	26.131.133
Reserva especial RG CNV N° 609/12	25.205.711	25.205.711	25.205.711
Reserva voluntaria	723.215.309	872.634.589	872.634.586
Resultados acumulados - no asignados	(205.941.316)	(149.419.281)	63.823.745
Otros resultados integrales acumulados	(128.095.141)	(42.389.385)	(137.233.610)
Patrimonio neto	**559.974.403**	**851.621.474**	**970.020.272**
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas y préstamos que devengan interés	128.067.230	152.931.321	114.170.417
Provisiones	489	759	1.301
Cargas sociales y fiscales	136	211	362
Pasivo por impuesto diferido	201.430.248	275.538.760	391.358.440
Otros pasivos no financieros	1.272.462	1.871.847	1.459.972
Total del pasivo no corriente	**330.770.565**	**430.342.898**	**506.990.492**
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas a pagar comerciales y otras cuentas por pagar	2.938.313	236.211	471.096
Deudas y préstamos que devengan interés	8.699.499	52.301.342	35.869.331
Cargas sociales y fiscales	1.145.368	824.364	1.106.648
Otros pasivos financieros	-	21.385.514	-
Otros pasivos no financieros	2.379.565	1.598.239	2.183.816
Total del pasivo corriente	**15.162.745**	**76.345.670**	**39.630.891**
Total del pasivo	**345.933.310**	**506.688.568**	**546.621.383**
Total de patrimonio neto y pasivos	**905.907.713**	**1.358.310.042**	**1.516.641.655**

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 13-1-2025
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-1-2025
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 318 Fº 102

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADOS SEPARADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO EL 30 DE NOVIEMBRE 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				
	Capital Social	Ajuste de capital	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva especial de aplicación NIIF	Reserva Voluntaria	Otros resultados integrales acumulados	Resultados no asignados	Total
Al 1° de marzo de 2024	**373.340**	**117.587.326**	**1.498.041**	**26.131.133**	**25.205.711**	**872.634.586**	**(42.389.389)**	**(149.419.277)**	**851.621.471**
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	-	-	(205.941.316)	**(205.941.316)**
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	(85.705.752)	-	**(85.705.752)**
Total del resultado integral del período, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	**(85.705.752)**	**(205.941.316)**	**(291.647.068)**
Desafectación de reservas aprobada por la Asamblea de Accionistas del 25 de junio de 2024	-	-	-	-	-	(149.419.277)	-	149.419.277	-
Al 30 de noviembre de 2024	**373.340**	**117.587.326**	**1.498.041**	**26.131.133**	**25.205.711**	**723.215.309**	**(128.095.141)**	**(205.941.316)**	**559.974.403**

	Aporte de los propietarios				Ganancias reservadas				
	Capital Social	Ajuste de capital	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva especial de aplicación NIIF	Reserva Voluntaria	Otros resultados integrales acumulados	Resultados no asignados	Total
Al 1° de marzo de 2023	**373.340**	**117.587.326**	**1.498.041**	**26.131.133**	**25.205.711**	**1.127.849.913**	**(80.846.129)**	**(255.215.336)**	**962.583.999**
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	-	-	63.823.754	**63.823.754**
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	(56.387.481)	-	**(56.387.481)**
Total del resultado integral del período, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	**(56.387.481)**	**63.823.754**	**7.436.273**
Desafectación de reservas aprobada por la Asamblea de Accionistas del 29 de junio de 2023	-	-	-	-	-	(255.215.327)	**-**	255.215.327	**-**
Al 30 de noviembre de 2023	**373.340**	**117.587.326**	**1.498.041**	**26.131.133**	**25.205.711**	**872.634.586**	**(137.233.610)**	**63.823.745**	**970.020.272**

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 13-1-2025
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-1-2025
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

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

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADOS SEPARADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
CORRESPONDIENTE AL PERÍODO DE NUEVE MESES FINALIZADO
EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2024 Y 2023

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

	30.11.2024 No auditado	30.11.2023 No auditado
Actividades de operación		
Resultado neto del periodo	(291.647.068)	7.436.273
Diferencia de cambio por conversión de operaciones en el extranjero	85.705.752	56.387.481
Impuesto a las ganancias y a la ganancia mínima presunta	(74.108.512)	13.274.316
Diferencia de cambio neta	24.426.376	94.041.201
Ajustes para conciliar la ganancia neta del período con los flujos netos de efectivo:		
Depreciación de propiedades, planta y equipo	69.909	80.334
Variación de provisiones	-	67
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	235.770.431	(41.274.932)
Intereses perdidos, netos	(203.155)	2.683.615
Resultado por venta de Propiedades de Inversión	-	(2.401.280)
Resultado participaciones permanentes	90.448.833	(4.227.936)
Cambios en los activos y pasivos operativos:		
Aumento de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	482.448	(513.811)
Aumento en activos financieros valuados a valor razonable con cambios en resultados	66.282.264	(12.902.164)
(Aumento) / Disminución en créditos fiscales	(570.446)	(459.840)
Disminución / (Aumento) en crédito por impuesto a la ganancia mínima presunta	36.530	210.309
(Disminución) / Aumento de cuentas a pagar comerciales y otras cuentas por pagar	2.702.102	(2.226.201)
(Disminución) / Aumento de otros créditos no financieros	119.713	1.800.726
Disminución de deudas y préstamos que devengan interés	(65.406.038)	(113.942.319)
Aumento Cargas sociales y fiscales	320.930	41.210
Disminución otros pasivos financieros	(21.385.514)	-
Disminución otros pasivos no financieros	(214.073)	(1.042.390)
Disminución Previsiones	-	(67)
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de operación	**52.830.482**	**(3.035.408)**
Actividades de inversión		
Participación en sociedades	133.098.606	(4.833.967)
Adquisición de propiedades de inversión en construcción	(4.446.693)	(22.276.586)
Adquisición de propiedad planta y equipo	(18.771)	(15.517)
Venta de propiedades de inversión	-	62.092.909
Propiedades de inversión (*)	(145.063.366)	7.860.973
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de inversión	**(16.430.224)**	**42.827.812**
Actividades de financiación		
Intereses pagados	(5.303.004)	(3.489.724)
Préstamos cancelados (capital)	(29.961.502)	(34.135.436)
Préstamos recibidos	2	-
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	**(35.264.504)**	**(37.625.160**
Resultados financieros y por tenencia del efectivo	(1.177.896)	(2.035.937)
Aumento / (Disminución neto) de efectivo	(42.142)	**131.307**
Efectivo al inicio del ejercicio	130.187	135.205
Efectivo al cierre del período	88.045	266.512

(*) 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 13-1-2025
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-1-2025
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 318 Fº 102

EDGARDO KHAFIF
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 30 de noviembre 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 nueve meses finalizado el 30 de noviembre 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 13-1-2025
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-1-2025
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 318 Fº 102

EDGARDO KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

La Sociedad realizó aportes de capital a RAGHSA REAL ESTATE LLC por una suma total de USD 229.785.100, 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 2019, 29 de mayo de 2020, 24 de noviembre 2021, 1 de febrero de 2022, 24 de agosto, 28 de noviembre de 2022; 4 de mayo y 14 de septiembre de 2023.

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 13-1-2025
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-1-2025
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 318 Fº 102

EDGARDO KHAFIF
Presidente

ANEXO I

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

PARTICIPACIÓN EN SUBSIDIARIA
AL 30 DE NOVIEMBRE, 29 DE FEBRERO DE 2024 Y 30 DE NOVIEMBRE DE 2023

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

	30.11.2024							
Denominación y características de los valores y entes emisores	**Votos**	**Valor nominal**	**Cantidad**	**Valor de costo**	**Valor de cotización**	**Cambio vigente (1)**	**Valor patrimonial proporcional**	**Participación en los resultados de controlada**
INVERSIÓN EN SUBSIDIARIA								
Raghsa Real Estate LLC	1	1	206.497.513	206.497.513	No cotiza	971,00	204.639.035	(81.792.164)
Argexon S.A.	1	1	-	-	No cotiza	971,00	-	(8.686.598)
Adminsur SAU	1	1	100.000	100.000	No cotiza	-	38.216	29.929
							204.677.251	**(90.448.833)**

	29.02.2024		30.11.2023	
Denominación y características de los valores y entes emisores	**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	369.664.219	9.783.173	274.556.610	4.662.386
Argexon S.A.	12.865.839	(307.016)	9.301.599	(452.136)
Adminsur SA	16.424	25.381	14.956	17.686
	382.546.482	**9.501.538**	**283.873.165**	**4.227.936**

	Última información contable disponible							
Denominación y características de los valores y entes emisores	**Fecha**	**Capital**	**Ajuste de capital social**	**Reserva legal**	**Resultados no asignados**	**(Pérdidas) / Ganancias**	**Patrimonio**	**% de participación sobre el capital Social**
Raghsa Real Estate LLC (2)	30/11/2024	229.785.100	-	-	60.261.442	(83.549.029)	206.497.513	100%
Adminsur SAU (3)	30/11/2024	100	1.083	-	15.242	21.791	38.216	100%

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

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 13-1-2025
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

ARIEL E. GOÑI – Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 318 Fº 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 dela 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 nueve meses finalizado el 30 de noviembre 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 13 de enero de 2025, 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 nueve 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, 13 de enero de 2025

Por Comisión Fiscalizadora

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

Marinozzi, Mazzitelli & Asociados S.R.L.
Juana Manso 555 piso 6
Buenos Aires | Argentina
+54 11 4316 8800
www.russellbedford.com.ar

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 de períodos intermedios

1. Identificación de los estados financieros consolidados 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 30 de noviembre 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 nueve 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 nueve meses terminado el 30 de noviembre de 2024 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 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.

Russell Bedford
taking you further

Marinozzi, Mazzitelli & Asociados S.R.L.
Juana Manso 555 piso 6
Buenos Aires | Argentina
+54 11 4316 8800
www.russellbedford.com.ar

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:

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;

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;

Los estados financieros consolidados condensados de período intermedio de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA al 30 de noviembre de 2024 surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las normas legales vigentes;

Al 30 de noviembre 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 $ 30.708.030, no siendo exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
13 de enero de 2025

MARINOZZI – MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de Asociaciones de Profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 36)

Ariel E. Goñi – **Socio**
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 318 Fº 102

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 14 de enero de 2025

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 con los datos que a continuación se detallan:

Fecha de intervención: 13/01/2025
Referida a: E.E.C.C. - Períodos Intermedios - Intermedio Consolidado
Perteneciente a: RAGHSA S.A.
CUIT: 30-62088060-0
Fecha de Cierre: 30/11/2024
Monto total del Activo: $1.023.364.391.000,00
Intervenida por: 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. D. 34/24, no implicando estos controles la emisión de un juicio técnico sobre la actuación profesional.

Datos del Matriculado
Dr. ARIEL EDUARDO GOÑI
Contador Público (Universidad de Buenos Aires)
CPCECABA T° 318 F° 102

Firma en carácter de socio
MARINOZZI - MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
T° 1 F° 36
SOCIO

consejo
Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Esta actuación profesional ha sido aprobada por el profesional interviniente a través del Servicio de Legalizaciones Web, y la misma reúne los controles de matrícula vigente, incumbencias y control formal de acuerdo al Reglamento de Legalizaciones de Actuaciones Profesionales (Res. C.D. 34/24).

Se puede constatar la validez del documento ingresando a **https://legalizaciones.consejo.org.ar/validar** y declarando el código indicado en el recuadro de la derecha o escaneando el QR.

LEGALIZACIÓN N°
784769

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN
gfscwjlx