

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

**Estados financieros consolidados por el ejercicio
finalizado el 28 de febrero de 2022, juntamente
con el Informe de los Auditores Independientes y
el Informe de la Comisión Fiscalizadora**

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

NÓMINA DEL DIRECTORIO

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

NÓMINA DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

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

Memoria de los Estados Financieros consolidados de RAGHSA Sociedad Anónima por los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2022 y 2021.

ÍNDICE

- 1. COMENTARIOS SOBRE LAS ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD**
- 2. SÍNTESIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 28 DE FEBRERO DE 2022 Y 2021 (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) Edificio Plaza San Martín

Al 28 de febrero de 2019 la Sociedad era propietaria de los pisos dos a once (ambos inclusive), de las cocheras y áreas comunes correspondientes a los mismos, del edificio de oficinas comerciales ubicado en la esquina de las calles Maipú y Arenales con frente a la Plaza San Martín, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Este edificio ha sido certificado por el United States Green Building Council como “LEED for existing buildings operations and maintenance” en nivel GOLD.

Con fecha 6 de mayo de 2019, se produjo la venta de cuatro unidades funcionales destinadas a oficinas y sus correspondientes cocheras, recibiendo la suma de US\$ 23.784.000, equivalentes en pesos argentinos a 1.079.793.600.

Con fecha 14 de mayo de 2020, se produjo la venta de una unidad funcional destinada a oficinas y sus correspondientes cocheras, recibiendo la suma de US\$ 7.500.000, equivalentes en pesos argentinos a 495.423.000.

Al 28 de febrero de 2022, la Sociedad era propietaria de los pisos dos al seis (ambos inclusive) y del piso ocho, de cocheras y áreas comunes correspondientes a los mismos.

A la fecha de emisión de la presente memoria, luego de las ventas mencionadas en los párrafos precedentes, el 36% de las plantas propias del edificio “Plaza San Martín” se encuentran alquilada.

b) Torre San Martín 344

La torre San Martín 344 forma parte de un complejo edilicio orientado al mercado de oficinas y de locales comerciales y las cocheras necesarias para el mismo, ubicado en el microcentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con frentes a las calles San Martín 344 y Florida 343. La torre consta de 29 pisos de oficinas más planta baja y 3 subsuelos habilitados para cocheras con acceso por la calle San Martín.

La Sociedad es actualmente propietaria de catorce espacios guardacoches y veinticuatro bauleras.

c) Torre Madero Office

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

Con fecha 21 de agosto de 2019, se realizó la venta y cesión de derechos de la Sociedad a favor de Industrial and Comercial Bank of China (Argentina) S.A., de diversas unidades funcionales destinadas a oficinas comerciales, cocheras y unidades complementarias destinadas a bauleras, recibiendo la suma total y definitiva en concepto de la operación de 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

A la fecha de emisión de la presente memoria, el 35% de las plantas de la torre “Madero Office” se encuentra alquilada.

d) Torre 955 Belgrano Office

Esta torre de oficinas AAA, destinada a renta, 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 memoria, el 93% de los pisos de la torre “955 Belgrano Office” se encuentra alquilado.

e) Torre Madero Riverside

Esta torre de oficinas AAA se encuentra ubicada en el Dique IV de Puerto Madero en un terreno de 4.624 m², Consta de 1 planta baja de 500 m², 1 planta libre de 1.322 m², 2 plantas libres de 1.407 m², 5 plantas libres de 1.411 m² con vistas panorámicas y gran flexibilidad de uso, una planta de 699 m² y una planta libre de 3.634 m² en el primer subsuelo, totalizando 16.024 m² rentables.

Esta torre ha sido certificada 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 memoria, el 65% de los m² rentables de la torre “Centro Empresarial Libertador” se encuentra alquilado.

f) Torre Centro Empresarial Libertador

La Torre Centro Empresarial Libertador es el mayor desarrollo de RAGHSA con 100.000 m² totales. 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 memoria, el 94% de los m² rentables de la torre “Centro Empresarial Libertador” se encuentra alquilado.

g) Terreno Campos Salles 1565

En marzo de 2017 la Sociedad participó de la Subasta Pública N° 2/2017 de la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE), donde resultó adjudicataria del inmueble con una superficie de 5.189 m², sito en calle Arribeños s/n esquina Campos Salles N° 1565 y Manuela Pedraza N° 1580 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por la cantidad de dólares estadounidenses cuarenta y dos millones (US\$ 42.000.000). El 21 de marzo de 2017 se abonó en concepto de seña el 30% del valor. El 11 de mayo de 2017 la AABE notificó el acto administrativo resolviendo la adjudicación formal y definitiva del inmueble en favor de la Sociedad. El 8 de agosto de 2017 se abonó el saldo de precio; y con fecha 12 de septiembre de 2017 se escrituró el inmueble en favor de la Sociedad.

Con fecha 4 de agosto de 2020 la Dirección General de Registro de Obras y Catastro (DGROC) del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires aprobó los planos presentados de “Obra mayor – Demolición total” bajo el expediente número EX-2020-15304151-GCABA-DGROC para la construcción de un edificio de oficinas comerciales en el predio propiedad de RAGHSA S.A. sito en la calle Campos Salles 1565 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Con fecha 6 de agosto de 2020 se realizó el Acta de inicio de la obra, cuyo proyecto se encomendó al Estudio Mario Roberto Álvarez y Asociados SRL, y se construirá con la Dirección de Obra de R. Ianuzzi – G. Colombo Arquitectos S.A.

Durante los meses de noviembre y diciembre de 2020, se llevó a cabo la demolición del predio existente y se comenzó con la submuración y excavación de la obra.

Durante los meses de marzo y agosto de 2021 se comenzó con excavación masiva, perforación, inyección y tesado de anclajes de segunda línea y de tercera línea en sector estacionamiento comercial y a mediados de 2021 se comenzaron los trabajos correspondientes a la estructura de hormigón de subsuelos, que continúan avanzando.

A la fecha de emisión de la presente reseña se acopió aproximadamente el 60% de hormigón y el 23% de acero del total estimado de la obra, habiéndose contratado alrededor del 83% del total de obra y pagado el 37% del mismo. Asimismo, se finalizó la excavación y se está ejecutando la estructura resistente de hormigón armado y comenzando los trabajos correspondientes a las instalaciones complementarias. .

2. SÍNTESIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 28 DE FEBRERO DE 2022 Y 2021:

a) Estructura de resultados por los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2022 y 2021 (en miles de pesos):

	28.02.2022	28.02.2021
<u>RESULTADO POR OPERACIONES CONTINUAS:</u>		
Ingresos por arrendamientos	5.221.165	4.834.280
Costos de arrendamientos	(758.165)	(213.719)
Resultado neto por arrendamientos	4.463.000	4.620.561
Ingresos por administración de consorcio	90.074	71.261
Costos de administración de consorcio	(30.894)	(20.466)
Resultado neto por administración de consorcio	59.180	50.795
Ingresos por ventas de propiedades	2.998.812	5.294.569
Costos de venta de propiedades	(1.121.383)	(3.564.522)
Resultado neto por venta de propiedades	1.877.429	1.730.047
Ganancia bruta	6.399.609	6.401.403
Ingresos por venta de propiedades de inversión, neto.	1.791.627	(54.280)
Resultados por revaluación de propiedades de inversión, neto.	21.188.609	13.382.994
Costos de venta de propiedades	(114.529)	-
Resultado neto generado por las propiedades de inversión	22.865.707	13.328.714
Ingreso por venta de propiedad, planta y equipo	1.486	1.081
Resultado neto generado por venta de propiedad, planta y equipo	1.486	1.081
Gastos de administración	(1.207.662)	(972.112)
Gastos de comercialización	(206.046)	(285.774)
Otros egresos operativos	(31.103)	(44.413)
Ganancia operativa	27.821.991	18.428.899
Resultados financieros generados por activos	353.438	(249.021)
Resultados financieros generados por pasivos	(1.850.071)	(1.839.883)
Diferencia de cambio, neta	(7.046.332)	(7.777.235)
Resultados por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	7.249.831	6.723.576
Ganancia antes de impuesto a las ganancias	26.528.857	15.286.336
Impuesto a las ganancias	(8.595.250)	(8.342.533)
Ganancia del ejercicio por operaciones continuas	17.933.607	6.943.803
Atribuible a:		
Accionistas de la sociedad controlante	17.229.332	6.266.494
Interés no controlante	704.275	677.309
<u>OTROS RESULTADOS INTEGRALES:</u>		
Diferencias de cambio por conversión de operaciones en el extranjero	(4.072.635)	1.109.725
Otros resultados integrales netos	(4.072.635)	1.109.725
Total del resultado integral del ejercicio, neto de impuestos	13.860.972	8.053.528
Atribuible a:		
Accionistas de la sociedad controlante	13.156.697	7.376.219
Interés no controlante	704.275	677.309

b) Situación financiera resumida al 28 de febrero de 2022 y 2021 (en miles de pesos):

	28.02.2022	28.02.2021
Activo no corriente	157.366.964	144.394.587
Activo corriente	11.197.437	14.305.211
Total del activo	168.564.401	158.699.798
Patrimonio neto	94.808.617	80.947.645
Pasivo no corriente	72.056.855	72.353.722
Pasivo corriente	1.698.929	5.398.431
Total del pasivo	73.755.784	77.752.153
Total del pasivo y patrimonio neto	168.564.401	158.699.798

c) Estructura del flujo de efectivo por los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2022 y 2021 (en miles de pesos):

	28.02.2022	28.02.2021
• Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades operativas	(12.305.974)	17.017.148
• Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de inversión	14.444.782	(28.934.457)
• Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	(1.087.163)	(1.275.861)
• Interés no controlante	(656.245)	21.064
• Resultados financieros y por tenencia del efectivo	(57.852)	(699.746)
• Aumento / (Disminución) neto del efectivo	337.548	(13.871.852)

d) Índices patrimoniales y de resultados por los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2022 y 2021:

	28.02.2022	28.02.2021
• Liquidez (Activo corriente / Pasivo corriente)	6,59	2,65
• Solvencia (Patrimonio neto / Pasivo total)	1,29	1,04
• Inmovilización del capital (Activo no corriente / Activo total)	0,93	0,91
• Rentabilidad ordinaria (Resultado neto del ejercicio (no incluye Otros resultados integrales) / Patrimonio neto promedio)	0,19	0,10

3. DATOS ESTADÍSTICOS

Arrendamientos - Porcentajes de ocupación:

	28.02.2022	28.02.2021
Edificio Plaza San Martín	68%	68%
Torre Madero Office	35%	75%
Torre 955 Belgrano Office	93%	97%
Torre Madero Riverside	65%	91%
Centro Empresarial Libertador	94%	70%

4. PERSPECTIVAS FUTURAS

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

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

Asimismo, la Sociedad ha constituido aportes irrevocables a una subsidiaria en Uruguay, con el objeto de construir el edificio de viviendas Le Parc Torre IV en Punta del Este, en caso de que comercialmente resulte conveniente y las autoridades aprueben el proyecto presentado.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 9 de mayo de 2022

EL DIRECTORIO

Reseña informativa de los Estados Financieros consolidados de RAGHSA Sociedad Anónima por los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2022 y 2021 y 29 de febrero de 2020.

ÍNDICE

RESEÑA INFORMATIVA

- 1. COMENTARIOS SOBRE LAS ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD**
- 2. SÍNTESIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 28 DE FEBRERO DE 2022 Y 2021 Y 29 DE FEBRERO DE 2020 (CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS)**
- 3. DATOS ESTADÍSTICOS**
- 4. PERSPECTIVAS FUTURA**

RESEÑA INFORMATIVA

1. COMENTARIOS SOBRE LAS ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD

I. Emprendimientos de inversión y renta

a) Edificio Plaza San Martín

Al 28 de febrero de 2019 la Sociedad era propietaria de los pisos dos a once (ambos inclusive), de las cocheras y áreas comunes correspondientes a los mismos, del edificio de oficinas comerciales ubicado en la esquina de las calles Maipú y Arenales con frente a la Plaza San Martín, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Este edificio ha sido certificado por el United States Green Building Council como “LEED for existing buildings operations and maintenance” en nivel GOLD.

Con fecha 6 de mayo de 2019, se produjo la venta de cuatro unidades funcionales destinadas a oficinas y sus correspondientes cocheras, recibiendo la suma de US\$ 23.784.000, equivalentes en pesos argentinos a 1.079.793.600.

Con fecha 14 de mayo de 2020, se produjo la venta de una unidad funcional destinada a oficinas y sus correspondientes cocheras, recibiendo la suma de US\$ 7.500.000, equivalentes en pesos argentinos a 495.423.000.

Al 28 de febrero de 2022, la Sociedad era propietaria de los pisos dos al seis (ambos inclusive) y del piso ocho, de cocheras y áreas comunes correspondientes a los mismos.

A la fecha de emisión de la presente reseña, luego de las ventas mencionadas en los párrafos precedentes, el 36% de las plantas propias del edificio “Plaza San Martín” se encuentran alquilada.

b) Torre San Martín 344

La torre San Martín 344 forma parte de un complejo edilicio orientado al mercado de oficinas y de locales comerciales y las cocheras necesarias para el mismo, ubicado en el microcentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con frentes a las calles San Martín 344 y Florida 343. La torre consta de 29 pisos de oficinas más planta baja y 3 subsuelos habilitados para cocheras con acceso por la calle San Martín.

La Sociedad es actualmente propietaria de catorce espacios guardacoches y veinticuatro bauleras.

c) Torre Madero Office

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

Con fecha 21 de agosto de 2019, se realizó la venta y cesión de derechos de la Sociedad a favor de Industrial and Comercial Bank of China (Argentina) S.A., de diversas unidades funcionales destinadas a oficinas comerciales, cocheras y unidades complementarias destinadas a bauleras, recibiendo la suma total y definitiva en concepto de la operación de 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

A la fecha de emisión de la presente reseña, el 35% de las plantas de la torre “Madero Office” se encuentra alquilada.

d) Torre 955 Belgrano Office

Esta torre de oficinas AAA, destinada a renta, 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 93% de los pisos de la torre “955 Belgrano Office” se encuentra alquilado.

e) Torre Madero Riverside

Esta torre de oficinas AAA se encuentra ubicada en el Dique IV de Puerto Madero en un terreno de 4.624 m², Consta de 1 planta baja de 500 m², 1 planta libre de 1.322 m², 2 plantas libres de 1.407 m², 5 plantas libres de 1.411 m² con vistas panorámicas y gran flexibilidad de uso, una planta de 699 m² y una planta libre de 3.634 m² en el primer subsuelo, totalizando 16.024 m² rentables.

Esta torre ha sido certificada 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 65% de los m² rentables de la torre “Centro Empresarial Libertador” se encuentra alquilado.

f) Torre Centro Empresarial Libertador

La Torre Centro Empresarial Libertador es el mayor desarrollo de RAGHSA con 100.000 m² totales. 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 94% de los m² rentables de la torre “Centro Empresarial Libertador” se encuentra alquilado.

g) Terreno Campos Salles 1565

En marzo de 2017 la Sociedad participó de la Subasta Pública N° 2/2017 de la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE), donde resultó adjudicataria del inmueble con una superficie de 5.189 m², sito en calle Arribeños s/n esquina Campos Salles N° 1565 y Manuela Pedraza N° 1580 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por la cantidad de dólares estadounidenses cuarenta y dos millones (US\$ 42.000.000). El 21 de marzo de 2017 se abonó en concepto de seña el 30% del valor. El 11 de mayo de 2017 la AABE notificó el acto administrativo resolviendo la adjudicación formal y definitiva del inmueble en favor de la Sociedad. El 8 de agosto de 2017 se abonó el saldo de precio; y con fecha 12 de septiembre de 2017 se escrituró el inmueble en favor de la Sociedad.

Con fecha 4 de agosto de 2020 la Dirección General de Registro de Obras y Catastro (DGROC) del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires aprobó los planos presentados de “Obra mayor – Demolición total” bajo el expediente número EX-2020-15304151-GCABA-DGROC para la construcción de un edificio de oficinas comerciales en el predio propiedad de RAGHSA S.A. sito en la calle Campos Salles 1565 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Con fecha 6 de agosto de 2020 se realizó el Acta de inicio de la obra, cuyo proyecto se encomendó al Estudio Mario Roberto Álvarez y Asociados SRL, y se construirá con la Dirección de Obra de R. Ianuzzi – G. Colombo Arquitectos S.A.

Durante los meses de noviembre y diciembre de 2020, se llevó a cabo la demolición del predio existente y se comenzó con la submuración y excavación de la obra.

Durante los meses de marzo y agosto de 2021 se comenzó con excavación masiva, perforación, inyección y tesado de anclajes de segunda línea y de tercera línea en sector estacionamiento comercial y a mediados de 2021 se comenzaron los trabajos correspondientes a la estructura de hormigón de subsuelos, que continúan avanzando.

A la fecha de emisión de la presente reseña se acopió aproximadamente el 60% de hormigón y el 23% de acero del total estimado de la obra, habiéndose contratado alrededor del 83% del total de obra y pagado el 37% del mismo. Asimismo, se finalizó la excavación y se está ejecutando la estructura resistente de hormigón armado y comenzando los trabajos correspondientes a las instalaciones complementarias.

2. SÍNTESIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 28 DE FEBRERO DE 2022 Y 2021 Y 29 DE FEBRERO DE 2020:

a) Estructura de resultados por los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2022 y 2021 y 29 de febrero de 2020 (en miles de pesos):

	28.02.2022	28.02.2021	29.02.2020
RESULTADO POR OPERACIONES CONTINUAS:			
Ingresos por arrendamientos	5.221.165	4.834.280	3.553.327
Costos de arrendamientos	(758.165)	(213.719)	(99.281)
Resultado neto por arrendamientos	4.463.000	4.620.561	3.454.046
Ingresos por administración de consorcio	90.074	71.261	53.110
Costos de administración de consorcio	(30.894)	(20.466)	(18.504)
Resultado neto por administración de consorcio	59.180	50.795	34.606
Ingresos por ventas de propiedades	2.998.812	5.294.569	-
Costos de venta de propiedades	(1.121.383)	(3.564.522)	-
Resultado neto por venta de propiedades	1.877.429	1.730.047	-
Ganancia bruta	6.399.609	6.401.403	3.488.652
Ingresos por venta de propiedades de inversión, neto	1.791.627	(54.280)	945.903
Resultados por revaluación de propiedades de inversión, neto	21.188.609	13.382.994	33.398.263
Costos de venta de propiedades	(114.529)	-	(50.074)
Resultado neto generado por las propiedades de inversión	22.865.707	13.328.714	34.294.092
Ingreso por venta de propiedad, planta y equipo	1.486	1.081	-
Resultado neto generado por venta de propiedad, planta y equipo	1.486	1.081	-
Gastos de administración	(1.207.662)	(972.112)	(658.717)
Gastos de comercialización	(206.046)	(285.774)	(469.296)
Otros egresos operativos	(31.103)	(44.413)	(54.843)
Ganancia operativa	27.821.991	18.428.899	36.599.888
Resultados financieros generados por activos	353.438	(249.021)	(1.081.536)
Resultados financieros generados por pasivos	(1.850.071)	(1.839.883)	(581.106)
Diferencia de cambio, neta	(7.046.332)	(7.777.235)	(8.341.183)
Resultados por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	7.249.831	6.723.576	7.279.565
Ganancia antes de impuesto a las ganancias	26.528.857	15.286.336	33.875.628
Impuesto a las ganancias	(8.595.250)	(8.342.533)	(8.467.944)
Ganancia del ejercicio por operaciones continuas	17.933.607	6.943.803	25.407.684
Atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	17.229.332	6.266.494	25.432.887
Interés no controlante	704.275	677.309	(25.203)
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:			
Diferencias de cambio por conversión de operaciones en el extranjero	(4.072.635)	1.109.725	(1.710.951)
Otros resultados integrales netos	(4.072.635)	1.109.725	(1.710.951)
Total del resultado integral del ejercicio, neto de impuestos	13.860.972	8.053.528	23.696.733
Atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	13.156.697	7.376.219	23.721.936
Interés no controlante	704.275	677.309	(25.203)

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

HAYDEÉ E. LAKSMAN
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 33 - F° 249

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

MOISÉS KHAFIF
Presidente

b) Situación financiera resumida al 28 de febrero de 2022 y 2021 y 29 de febrero de 2020 (en miles de pesos):

	28.02.2022	28.02.2021	29.02.2020
Activo no corriente	157.366.964	144.394.587	102.386.205
Activo corriente	11.197.437	14.305.211	23.609.778
Total del activo	168.564.401	158.699.798	125.995.983
Patrimonio neto	94.808.617	80.947.645	72.894.122
Pasivo no corriente	72.056.855	72.353.722	42.820.600
Pasivo corriente	1.698.929	5.398.431	10.281.261
Total del pasivo	73.755.784	77.752.153	53.101.861
Total del pasivo y patrimonio neto	168.564.401	158.699.798	125.995.983

c) Estructura del flujo de efectivo por los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2022 y 2021 y 29 de febrero de 2020 (en miles de pesos):

	28.02.2022	28.02.2021	29.02.2020
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades operativas	(12.305.974)	17.017.148	699.645
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de inversión	14.444.782	(28.934.457)	16.113.953
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	(1.087.163)	(1.275.861)	(1.275.176)
Interés no controlante	(656.245)	21.064	(21.064)
Resultados financieros y por tenencia del efectivo	(57.852)	(699.746)	(253.581)
Aumento / (Disminución) neto del efectivo	337.548	(13.871.852)	15.263.777

d) Índices patrimoniales y de resultados por los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2022 y 28 de febrero de 2021:

	28.02.2022	28.02.2021	29.02.2020
Liquidez (Activo corriente / Pasivo corriente)	6,59	2,65	2,30
Solvencia (Patrimonio neto / Pasivo total)	1,29	1,04	1,37
Inmovilización del capital (Activo no corriente / Activo total)	0,93	0,91	0,81
Rentabilidad ordinaria (Resultado neto del ejercicio (no incluye Otros resultados integrales) / Patrimonio neto promedio)	0,19	0,10	0,42

3. DATOS ESTADÍSTICOS

Arrendamientos - Porcentajes de ocupación:

	28.02.2022	28.02.2021	29.02.2020
Edificio Plaza San Martín	68%	68%	92%
Torre Madero Office	35%	75%	75%
Torre 955 Belgrano Office	93%	97%	100%
Torre Madero Riverside	65%	91%	100%
Centro Empresarial Libertador	94%	70%	82%

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

HAYDEÉ E. LAKSMAN
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 33 - F° 249

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

MOISÉS KHAFIF
Presidente

4. PERSPECTIVAS FUTURAS

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

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

Asimismo, la Sociedad ha constituido aportes irrevocables a una subsidiaria en Uruguay, con el objeto de construir el edificio de viviendas Le Parc Torre IV en Punta del Este, en caso de que comercialmente resulte conveniente y las autoridades aprueben el proyecto presentado.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
9 de mayo de 2022

EL DIRECTORIO

MOISÉS 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 la Sociedad al 28 de febrero de 2022, 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 que afecten su comparabilidad con los presentados en ejercicios anteriores, o que podrían afectarla con los que habrán de presentarse en ejercicios futuros. Esta información no es aplicable a la Sociedad.
3. Clasificación de los saldos de créditos y deudas en plazos de vencimiento. Esta información consta en nota 13.4 a los estados financieros consolidados.
4. Clasificación de los créditos y deudas, de manera que permita conocer los efectos financieros que produce su mantenimiento. La misma debe posibilitar la identificación de:
 - a) Las cuentas en moneda nacional, en moneda extranjera y en especie. Esta información consta en el Anexo III a los estados financieros consolidados.
 - b) Los saldos sujetos a cláusulas de ajuste y los que no lo están. Esta información no es aplicable a la Sociedad.
 - c) Los saldos que devengan intereses y los que no lo hacen. Esta información consta en nota 13.4 a los estados financieros consolidados.
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.
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.

II. Inventario físico de los bienes de cambio:

7. Periodicidad y alcance de los inventarios físicos de los bienes de cambio. Si existen bienes de inmovilización significativa en el tiempo, por ejemplo más de un año, indicar su monto y si se han efectuado las provisiones que correspondan. Esta información no es aplicable a la Sociedad.

III. Valores corrientes:

8. Fuentes de los datos empleados para calcular los valores corrientes utilizados para valorar propiedades de inversión. Esta información consta en notas 10. a 12. inclusive a los estados financieros consolidados.

Propiedad, planta y equipo:

9. En el caso de existir propiedad, planta y equipo 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, propiedad, planta y equipo 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.

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:

Edificio “Plaza San Martín”

Cía. Aseguradora	Suma Asegurada	Concepto (riesgo cubierto)
Seguros Sura S.A.	US\$ 12.060.000	Pérdida de alquileres

Torre - “Madero Office”

Cía. Aseguradora	Suma Asegurada	Concepto (riesgo cubierto)
Seguros Sura S.A.	US\$ 18.432.000	Pérdida de alquileres

Torre - “955 Belgrano Office”

Cía. Aseguradora	Suma Asegurada	Concepto (riesgo cubierto)
Seguros Sura S.A.	US\$ 25.758.000	Pérdida de alquileres

Torre - “Madero Riverside”

Cía. Aseguradora	Suma Asegurada	Concepto (riesgo cubierto)
Seguros Sura S.A.	US\$ 15.768.000	Pérdida de alquileres

Proyecto de oficinas - “Centro Empresarial Libertador”

Cía. Aseguradora	Suma Asegurada	Concepto (riesgo cubierto)
La Meridional Compañía Argentina de Seguros S.A.	US\$ 120.000.000	Todo riesgo construcción

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

Edificio “Plaza San Martín”

Cía. Aseguradora	Suma Asegurada	Concepto (riesgo cubierto)
Chubb Argentina de Seguros S.A.	US\$ 15.000	Incendio obras de arte
Seguros Sura S.A.	US\$ 46.116.137	Todo riesgo operativo
Chubb Argentina de Seguros S.A.	US\$ 4.000.000	Responsabilidad civil
Prudencia Seguros	ARS 201.000	Daño ambiental de incidencia colectiva

Torre - “Madero Office”

Cía. Aseguradora	Suma Asegurada	Concepto (riesgo cubierto)
Seguros Sura S.A.	US\$ 91.118.453	Todo riesgo operativo
Chubb Argentina de Seguros S.A.	US\$ 4.000.000	Responsabilidad civil
Prudencia Seguros	ARS 201.000	Daño ambiental de incidencia colectiva

Torre - “955 Belgrano Office”

Cía. Aseguradora	Suma Asegurada	Concepto (riesgo cubierto)
Seguros Sura S.A.	US\$ 74.822.671	Todo riesgo operativo
Chubb Argentina de Seguros S.A.	US\$ 4.000.000	Responsabilidad civil
Prudencia Seguros	ARS 201.000	Daño ambiental de incidencia colectiva

Torre - “Madero Riverside”

Cía. Aseguradora	Suma Asegurada	Concepto (riesgo cubierto)
Seguros Sura S.A.	US\$ 40.361.628	Todo riesgo operativo
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,
9 de mayo de 2022

EL DIRECTORIO

MOISÉS KHAFIF
Presidente

Informe sobre el grado de cumplimiento del Código de Gobierno Societario - Anexo IV de la Sección I del Capítulo I del Título IV de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.).

El presente reporte sobre el Código de Gobierno Societario se emite con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por la Resolución General de la Comisión Nacional de Valores N° 797/2019 (la "Resolución"). RAGHSA SOCIEDAD ANONIMA suscribe la importancia que tiene para las empresas disponer de un sistema de gobierno corporativo que oriente la estructura y funcionamiento de sus órganos en interés de la Compañía y sus accionistas. Los pilares del sistema de gobierno corporativo de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA son la transparencia, la participación de sus accionistas, el adecuado funcionamiento del Directorio y la independencia del auditor externo. Este instrumento, junto con el estatuto, el Código de Ética y las políticas de pioneras de RSE demuestran la apuesta decidida que hace la Sociedad por el buen gobierno corporativo, la transparencia y la responsabilidad social.

A) LA FUNCIÓN DEL DIRECTORIO

Principios

- I. La compañía debe ser liderada por un Directorio profesional y capacitado que será el encargado de sentar las bases necesarias para asegurar el éxito sostenible de la compañía. El Directorio es el guardián de la compañía y de los derechos de todos sus Accionistas.*
- II. El Directorio deberá ser el encargado de determinar y promover la cultura y valores corporativos. En su actuación, el Directorio deberá garantizar la observancia de los más altos estándares de ética e integridad en función del mejor interés de la compañía.*
- III. El Directorio deberá ser el encargado de asegurar una estrategia inspirada en la visión y misión de la compañía, que se encuentre alineada a los valores y la cultura de la misma. El Directorio deberá involucrarse constructivamente con la gerencia para asegurar el correcto desarrollo, ejecución, monitoreo y modificación de la estrategia de la compañía.*
- IV. El Directorio ejercerá control y supervisión permanente de la gestión de la compañía, asegurando que la gerencia tome acciones dirigidas a la implementación de la estrategia y al plan de negocios aprobado por el directorio.*
- V. El Directorio deberá contar con mecanismos y políticas necesarias para ejercer su función y la de cada uno de sus miembros de forma eficiente y efectiva.*

1. El Directorio genera una cultura ética de trabajo y establece la visión, misión y valores de la compañía.

Cumplimiento Total

La Sociedad, en sus más de cincuenta años de existencia, se ha caracterizado por la defensa de valores sólidos que funcionan como principios rectores de su comportamiento y guía de su accionar individual y colectivo. En Raghsa, a lo largo de los años se ha hecho culto y formado una cultura empresarial teniendo como pilares valores tales como el respeto, la responsabilidad, la transparencia, la proactividad, la innovación y la búsqueda de la excelencia. Es así que estos valores fueron consolidados en el Código de Ética.

El Directorio de la Sociedad define el plan de negocios, objetivos de gestión y presupuestos de cada año. El Directorio encomienda al equipo gerencial el desarrollo de los mismos. El Directorio se reúne mensualmente a fin de considerar la marcha de los negocios y presupuesto y controlar la implementación de las estrategias y políticas asumidas en pos del cumplimiento de los objetivos fijados.

2. El Directorio fija la estrategia general de la compañía y aprueba el plan estratégico que desarrolla la gerencia. Al hacerlo, el Directorio tiene en consideración factores ambientales, sociales y de gobierno societario. El Directorio supervisa su implementación mediante la utilización de indicadores clave de desempeño y teniendo en consideración el mejor interés de la compañía y todos sus accionistas.

Cumplimiento Total

El Directorio de la Sociedad verifica en forma periódica la evolución de los planes y la estrategia a través de los reportes elaborados por las distintas gerencias.

Asimismo, con la aprobación de los estados contables de la Sociedad se somete a consideración del Directorio un informe respecto a la marcha de los negocios.

El seguimiento de los objetivos de desempeño de los gerentes de primera línea es revisado por el Directorio periódicamente. Tal evaluación comprende, entre otros, la evolución de las utilidades generadas sobre la base a las utilidades estimadas, situación financiera de la compañía, cumplimiento de objetivos por sector, vacancia en los inmuebles destinados a oficinas de la compañía, etc.

La Sociedad asume un sólido compromiso con la comunidad, sus clientes y el medio ambiente. El Directorio vela por el cumplimiento de políticas de responsabilidad social empresarial de la Sociedad, cuyos principales lineamientos de la misma se destacan:

(a) la actuación corporativa, la cual procura asegurar que el gobierno corporativo se comprometa con la ética y transparencia en la relación con los públicos de interés; (b) el desarrollo e inversión sostenible, por la cual se procura conducir los negocios y actividades con responsabilidad social; y (c) el cuidado y promoción del cuidado del medio ambiente, en donde la Compañía se destaca por ser pionera en Argentina en haber obtenido para sus edificios la certificación internacional LEED (Leadership in Energy & Environmental Design), máxima certificación de edificios sostenibles, desarrollado por el Consejo de la Construcción Verde de Estados Unidos (US Green Building Council), y asegurarse que todos los servicios que se brinden en sus edificios sean lo más amigables con el medioambiente posible. Asimismo, la Sociedad emite un newsletter de RSE con consejos e información vinculada al cuidado del medioambiente en los lugares de trabajo y hogares.

3. El Directorio supervisa a la gerencia y asegura que ésta desarrolle, implemente y mantenga un sistema adecuado de control interno con líneas de reporte claras.

Cumplimiento Total

El Directorio funciona principalmente como un órgano de administración, supervisión y control, y ha delegado parte de la gestión ordinaria de los negocios de la Sociedad a favor de ciertos gerentes designados en los términos del artículo 270 de la LSC, estableciendo las responsabilidades y roles conforme el cargo para el cual han sido designados. Dichos gerentes tienen dependencia directa del Directorio y responden ante la Sociedad y los terceros por el desempeño de su cargo.

4. El Directorio diseña las estructuras y prácticas de gobierno societario, designa al responsable de su implementación, monitorea la efectividad de las mismas y sugiere cambios en caso de ser necesarios.

Cumplimiento Total

En cumplimiento de las Normas de la CNV, el Directorio ha implementado y aprueba el Código de Gobierno Societario. Asimismo, como parte del compromiso con los estándares más altos de integridad y ética de negocios, el Directorio de la Sociedad ha dictado un Código de Ética que fija los principios éticos y guías acerca del comportamiento individual y empresarial aceptado junto con otras políticas dirigidas a la prevención de la corrupción y el lavado de activos, las cuales se ajustan a lo dispuesto por la Ley 27.401 y a la Ley de Prácticas Corruptas en el Extranjero de los Estados Unidos ("FCPA"). El programa encuentra su base en el Código de Conducta y Ética, el cual proporciona los elementos clave que guían a los directores y empleados en su accionar frente a problemas reales o potenciales de ética o cumplimiento. El programa incluye, entre otros, capacitaciones periódicas para todos los empleados y miembros del Directorio, canales de denuncia anónima abiertos a terceros, protección de denunciantes e investigación de denuncias, política anti-corrupción, evaluación de integridad de terceros, políticas de confidencialidad, política de conozca a su cliente, y política de sanciones.

5. Los miembros del Directorio tienen suficiente tiempo para ejercer sus funciones de forma profesional y eficiente. El Directorio y sus comités tienen reglas claras y formalizadas para su funcionamiento y organización, las cuales son divulgadas a través de la página web de la compañía.

Cumplimiento Total

Los miembros del Directorio aceptan sus mandatos en función de su disponibilidad de tiempo y compromiso para ejercer sus funciones de manera responsable y eficiente en beneficio de la Sociedad. El Directorio tiene reglas claras para su funcionamiento y organización.

B) LA PRESIDENCIA EN EL DIRECTORIO Y LA SECRETARÍA CORPORATIVA

Principios

- | |
|--|
| <p>VI. <i>El Presidente del Directorio es el encargado de velar por el cumplimiento efectivo de las funciones del Directorio y de liderar a sus miembros. Deberá generar una dinámica positiva de trabajo y promover la participación constructiva de sus miembros, así como garantizar que los miembros cuenten con los elementos e información necesaria para la toma de decisiones. Ello también aplica a los Presidentes de cada comité del Directorio en cuanto a la labor que les corresponde.</i></p> <p>VII. <i>El Presidente del Directorio deberá liderar procesos y establecer estructuras buscando el compromiso, objetividad y competencia de los miembros del Directorio, así como el mejor funcionamiento del órgano en su conjunto y su evolución conforme a las necesidades de la compañía.</i></p> <p>VIII. <i>El Presidente del Directorio deberá velar por que el Directorio en su totalidad esté involucrado y sea responsable por la sucesión del gerente general.</i></p> |
|--|

6. El Presidente del Directorio es responsable de la buena organización de las reuniones del Directorio, prepara el orden del día asegurando la colaboración de los demás miembros y asegura que estos reciban los materiales necesarios con tiempo suficiente para participar de manera eficiente e informada en las reuniones. Los Presidentes de los comités tienen las mismas responsabilidades para sus reuniones.

Cumplimiento Total

La Sociedad garantiza la disponibilidad de información relevante para la toma de decisiones del Órgano de Administración. Las reuniones del Directorio son realizadas asiduamente y para aquellas en las que se deben tomar decisiones, se envía la documentación a analizar con anticipación para decidir acerca de los puntos a tratar. La responsabilidad sobre la realización de las convocatorias del Directorio, así como la disponibilidad de la información relativa a las mismas, es responsabilidad del Presidente de la Sociedad que se encuentra a disposición cotidiana de los miembros del Directorio para que éstos puedan realizar las consultas que estimen pertinentes sobre los temas a tratarse en las reuniones de Directorio, dándose intervención a las demás gerencias de primera línea según los temas a tratar.

7. El Presidente del Directorio vela por el correcto funcionamiento interno del Directorio mediante la implementación de procesos formales de evaluación anual.

Cumplimiento Total

El Directorio expone los resultados de su gestión conjunta anualmente en la Memoria, la cual es analizada y aprobada por la Asamblea de Accionistas en oportunidad de tratar y resolver los asuntos contemplados en los incisos 1º y 2º del artículo 234 de la LGC, sin perjuicio de que el Presidente se encarga de que haya un análisis continuo e individuales de cada uno de los miembros del Directorio.

8. El Presidente genera un espacio de trabajo positivo y constructivo para todos los miembros del Directorio y asegura que reciban capacitación continua para mantenerse actualizados y poder cumplir correctamente sus funciones.

Cumplimiento Total

La Sociedad implementa planes de capacitación y actualización para todos sus ejecutivos gerenciales. Asimismo, los Directores se mantienen actualizados de temas vinculados a la política, economía, regulaciones y toda otra materia de relevancia, temas que son tratados en las reuniones de marcha de la Sociedad. En la evaluación de desempeño anual también se proponen y determinan cursos a realizar.

9. La Secretaría Corporativa apoya al Presidente del Directorio en la administración efectiva del Directorio y colabora en la comunicación entre accionistas, Directorio y gerencia.

Cumplimiento Total

La función de la Secretaría Corporativa es llevada a cabo por el departamento de Asuntos Legales, el cual a través de sus miembros actúa en su competencia como apoyo al Presidente del Directorio, tanto en la administración efectiva del órgano como en la comunicación entre accionistas, Directorio y gerencia.

10. El Presidente del Directorio asegura la participación de todos sus miembros en el desarrollo y aprobación de un plan de sucesión para el gerente general de la compañía.

Cumplimiento Total

La supervisión de los planes de sucesión de los niveles gerenciales de primera línea se encuentra a cargo del Directorio en su totalidad. Los cuadros de reemplazo de los niveles gerenciales se identifican a través de una evaluación interna enfocada a medir el potencial individual y las necesidades de la Sociedad. Fruto de este trabajo de evaluación y formación durante años, la Sociedad ha designado este año un nuevo Gerente General.

C) COMPOSICIÓN, NOMINACIÓN Y SUCESIÓN DEL DIRECTORIO

Principios

IX. El Directorio deberá contar con niveles adecuados de independencia y diversidad que le permitan tomar decisiones en pos del mejor interés de la compañía, evitando el pensamiento de grupo y la toma de decisiones por individuos o grupos dominantes dentro del Directorio.

X. El Directorio deberá asegurar que la compañía cuenta con procedimientos formales para la propuesta y nominación de candidatos para ocupar cargos en el Directorio en el marco de un plan de sucesión.

11. El Directorio tiene al menos dos miembros que poseen el carácter de independientes de acuerdo con los criterios vigentes establecidos por la Comisión Nacional de Valores.

Cumplimiento Total

La Sociedad no hace oferta pública de acciones sino solo de obligaciones Negociables, por lo tanto, según normativa vigente esta recomendación no es aplicable. Sin perjuicio de ello, cabe señalar que cuenta con un Director independiente, y se está en continuo análisis de potenciales Directores independientes, y que todos los miembros del Directorio son designados por la Asamblea de Accionistas y sus antecedentes son informados a los accionistas en la Asamblea y a la CNV mediante la presentación de las declaraciones juradas requeridas.

La independencia de los miembros del Directorio no fue cuestionada durante el transcurso del año y no se han producido abstenciones por conflictos de interés.

12. La compañía cuenta con un Comité de Nominaciones que está compuesto por al menos tres (3) miembros y es presidido por un director independiente. De presidir el Comité de Nominaciones, el Presidente del Directorio se abstendrá de participar frente al tratamiento de la designación de su propio sucesor.

Cumplimiento Total

Los accionistas de la Sociedad ante cada vencimiento de mandato, o cuando lo consideran pertinente, eligen a los miembros del Directorio conforme el Estatuto. El Directorio selecciona el nivel gerencial de primera línea. El Directorio de la Sociedad, considerando la cantidad de personal de la Sociedad y la continua interacción entre todos los Directores con Gerentes y el restante personal de la Sociedad, no considera necesario implementar un Comité de Nominaciones dentro de la Organización.

13. El Directorio, a través del Comité de Nominaciones, desarrolla un plan de sucesión para sus miembros que guía el proceso de preselección de candidatos para ocupar vacantes y tiene en consideración las recomendaciones no vinculantes realizadas por sus miembros, el Gerente General y los Accionistas.

Cumplimiento Total

La Sociedad no cuenta con un Comité de Nominaciones y no considera necesaria su implementación debido a que las funciones a cargo de éste, con el alcance establecido en la normativa vigente, son desarrolladas efectivamente por el Directorio, con el soporte de las gerencias de primera línea.

D) REMUNERACIÓN

Principios

XI. El Directorio deberá generar incentivos a través de la remuneración para alinear a la gerencia - liderada por el gerente general- y al mismo Directorio con los intereses de largo plazo de la compañía de manera tal que todos los directores cumplan con sus obligaciones respecto a todos sus accionistas de forma equitativa.

14. La compañía cuenta con un Comité de Remuneraciones que está compuesto por al menos tres (3) miembros. Los miembros son en su totalidad independientes o no ejecutivos.

Cumplimiento Total

El Directorio en pleno se involucra en orientar, asesorar y colaborar con los nuevos miembros electos. La Sociedad no cuenta con un comité de remuneraciones por no estar obligada a ello, ni considerarlo necesario en virtud de la cantidad de empleados. Las remuneraciones de todos los empleados se determinan de acuerdo con sus desempeños y considerando encuestas de remuneraciones realizadas por empresas de primera línea, que garantizan que la Sociedad se mantiene en niveles competitivos y alineados con su envergadura.

15. El Directorio, a través del Comité de Remuneraciones, establece una política de remuneración para el gerente general y miembros del Directorio.

Cumplimiento Total

La remuneración del Directorio es fijada por la Asamblea de Accionistas de acuerdo con las disposiciones legales vigentes, y el Directorio aporta informes comparativos con empresas de primera línea para análisis del Directorio.

E) AMBIENTE DE CONTROL

Principios

- XII. *El Directorio debe asegurar la existencia de un ambiente de control, compuesto por controles internos desarrollados por la gerencia, la auditoría interna, la gestión de riesgos, el cumplimiento regulatorio y la auditoría externa, que establezca las líneas de defensa necesarias para asegurar la integridad en las operaciones de la compañía y de sus reportes financieros.*
- XIII. *El Directorio deberá asegurar la existencia de un sistema de gestión integral de riesgos que permita a la gerencia y al Directorio dirigir eficientemente a la compañía hacia sus objetivos estratégicos.*
- XIV. *El Directorio deberá asegurar la existencia de una persona o departamento (según el tamaño y complejidad del negocio, la naturaleza de sus operaciones y los riesgos a los cuales se enfrenta) encargado de la auditoría interna de la compañía. Esta auditoría, para evaluar y auditar los controles internos, los procesos de gobierno societario y la gestión de riesgo de la compañía, debe ser independiente y objetiva y tener sus líneas de reporte claramente establecidas.*
- XV. *El Comité de Auditoría del Directorio estará compuesto por miembros calificados y experimentados, y deberá cumplir con sus funciones de forma transparente e independiente.*
- XVI. *El Directorio deberá establecer procedimientos adecuados para velar por la actuación independiente y efectiva de los Auditores Externos.*

16. El Directorio determina el apetito de riesgo de la compañía y además supervisa y garantiza la existencia de un sistema integral de gestión de riesgos que identifique, evalúe, decida el curso de acción y monitoree los riesgos a los que se enfrenta la compañía, incluyendo -entre otros- los riesgos medioambientales, sociales y aquellos inherentes al negocio en el corto y largo plazo.

Cumplimiento Total

La Sociedad cuenta con políticas de control y gestión de riesgos, las que son actualizadas en forma permanente. El Directorio realiza auditorías de los procesos que considera críticos en la Sociedad en las áreas de administración, operativas, presupuestos, y de negocios inmobiliarios. Asimismo, cuenta con políticas para el control del cumplimiento de las normas legales e internas por parte de todos los empleados de la Sociedad, como así también lleva a cabo la tarea de detectar riesgos del negocio. Dichas tareas son realizadas por el Directorio conjuntamente con distintos departamentos de la Sociedad para la creación y optimización de controles y procedimientos.

La gestión de riesgos, de control interno y de prevención de fraudes de la Sociedad es llevada a cabo por cada gerencia y de acuerdo al área de su responsabilidad. Esta modalidad se sustenta en una eficiente distribución de funciones y responsabilidades, con la intervención del Directorio

17. El Directorio monitorea y revisa la efectividad de la auditoría interna independiente y garantiza los recursos para la implementación de un plan anual de auditoría en base a riesgos y una línea de reporte directa al Comité de Auditoría.

Cumplimiento Total

Los miembros del Órgano de Administración y gerentes de primera línea, entre las principales funciones, realizan la evaluación de los impactos en las operaciones de los riesgos empresariales.

18. El auditor interno o los miembros del departamento de auditoría interna son independientes y altamente capacitados.

Cumplimiento Total

El área de Auditoría Interna reporta al Directorio, el cual, periódicamente evalúa los resultados de su desempeño y grado de independencia de sus miembros integrantes. Asimismo, existe la Comisión Fiscalizadora, independiente, que también hace llegar sus informes al Directorio.

19. El Directorio tiene un Comité de Auditoría que actúa en base a un reglamento. El comité está compuesto en su mayoría y presidido por directores independientes y no incluye al gerente general. La mayoría de sus miembros tiene experiencia profesional en áreas financieras y contables.

Cumplimiento Total

La Sociedad no se encuentra obligada a conformar un Comité de Auditoría de acuerdo con la normativa vigente. Sin perjuicio de ello y conforme a lo señalado, existe la Comisión Fiscalizadora, independiente, y el área de Auditoría Interna que reporta al Directorio, el cual, periódicamente evalúa los resultados de su desempeño y grado de independencia de sus miembros integrantes.

20. El Directorio, con opinión del Comité de Auditoría, aprueba una política de selección y monitoreo de auditores externos en la que se determinan los indicadores que se deben considerar al realizar la recomendación a la asamblea de Accionistas sobre la conservación o sustitución del auditor externo.

Cumplimiento Total

Los auditores externos son designados por los accionistas en la Asamblea Anual, previo informe del Directorio y de la Comisión Fiscalizadora.

F) ÉTICA, INTEGRIDAD Y CUMPLIMIENTO

Principios

XVII. *El Directorio debe diseñar y establecer estructuras y prácticas apropiadas para promover una cultura de ética, integridad y cumplimiento de normas que prevenga, detecte y aborde faltas corporativas o personales serias.*

XVIII. *El Directorio asegurará el establecimiento de mecanismos formales para prevenir y en su defecto lidiar con los conflictos de interés que puedan surgir en la administración y dirección de la compañía. Deberá contar con procedimientos formales que busquen asegurar que las transacciones entre partes relacionadas se realicen en miras del mejor interés de la compañía y el tratamiento equitativo de todos sus accionistas.*

21. El Directorio aprueba un Código de Ética y Conducta que refleja los valores y principios éticos y de integridad, así como también la cultura de la compañía. El Código de Ética y Conducta es comunicado y aplicable a todos los directores, gerentes y empleados de la compañía.

Cumplimiento Total

La Sociedad cuenta con un código de ética que fija los principios éticos y guías acerca del comportamiento individual y empresario aceptado. Se fomenta su aplicación frente a clientes y proveedores.

22. El Directorio establece y revisa periódicamente, en base a los riesgos, dimensión y capacidad económica un Programa de Ética e Integridad. El plan es apoyado visible e inequívocamente por la gerencia quien designa un responsable interno para que desarrolle, coordine, supervise y evalúe periódicamente el programa en cuanto a su eficacia. El programa dispone: (i) capacitaciones periódicas a directores, administradores y empleados sobre temas de ética, integridad y cumplimiento; (ii) canales internos de denuncia de irregularidades, abiertos a terceros y adecuadamente difundidos; (iii) una política de protección de denunciantes contra represalias; y un sistema de investigación interna que respete los derechos de los investigados e imponga sanciones efectivas a las violaciones del Código de Ética y Conducta; (iv) políticas de integridad en procedimientos licitatorios; (v) mecanismos para análisis periódico de riesgos, monitoreo y evaluación del Programa; y (vi) procedimientos que comprueben la integridad y trayectoria de terceros o socios de negocios (incluyendo la debida diligencia para la verificación de irregularidades, de hechos ilícitos o de la existencia de vulnerabilidades durante los procesos de transformación societaria y adquisiciones), incluyendo proveedores, distribuidores, prestadores de servicios, agentes e intermediarios.

Cumplimiento Total

El Código de Ética de la Sociedad, establece lineamientos y mecanismos para prevenir el uso indebido de información privilegiada y/o confidencial, y asegurarse de que esa información nunca se use para obtener un rédito personal de empleados de la Sociedad (ni sus familiares y allegados), ni se procure la información a un tercero.

Asimismo, la Sociedad cumple en tiempo y forma con la normativa aplicable en todo lo pertinente al tratamiento y divulgación de hechos relevantes. Sin perjuicio de lo expuesto precedentemente, cabe agregar que a la Sociedad le resulta de aplicación el artículo 117 de la Ley N° 26.831 que, en adición a lo dispuesto por el Código Penal, regula el uso indebido de información privilegiada.

El código de ética e integridad que defiende los valores de la compañía, dispone: (i) capacitaciones periódicas a directores, administradores y empleados sobre temas de ética, integridad y cumplimiento; (ii) canales internos de denuncia de irregularidades, abiertos a terceros y adecuadamente difundidos; (iii) una política de protección de denunciantes contra represalias; y un sistema de investigación interna que respete los derechos de los investigados e imponga sanciones efectivas a las violaciones del Código de Ética y Conducta; (iv) políticas de integridad en procedimientos licitatorios; (v) mecanismos para análisis periódico de riesgos, monitoreo y evaluación del Programa; y (vi) procedimientos que comprueben la integridad y trayectoria de terceros o socios de negocios (incluyendo la debida diligencia para la verificación de irregularidades, de hechos ilícitos o de la existencia de vulnerabilidades durante los procesos de transformación societaria y adquisiciones), incluyendo proveedores, distribuidores, prestadores de servicios, agentes e intermediarios.

23. El Directorio asegura la existencia de mecanismos formales para prevenir y tratar conflictos de interés. En el caso de transacciones entre partes relacionadas, el Directorio aprueba una política que establece el rol de cada órgano societario y define cómo se identifican, administran y divulgan aquellas transacciones perjudiciales a la compañía o sólo a ciertos inversores.

Cumplimiento Total

Sobre el punto particular, el Código de Ética establece que en caso de conflicto de intereses el personal debe priorizar los intereses de la Sociedad sobre cualquier situación o circunstancia que pudiera derivar en un beneficio personal o de sus familiares, ya sea este potencial o concreto, y establece un mecanismo de notificación e intervención del Directorio ante casos concretos.

No obstante, en el caso de tener algún conflicto de interés los directores deben denunciarlo conforme a lo dispuesto en los artículos 272 y 273 de la LGS. La Sociedad tiene una extensa y reconocida trayectoria y nunca se ha verificado un conflicto de intereses.

G) PARTICIPACIÓN DE LOS ACCIONISTAS Y PARTES INTERESADAS

Principios

XIX. *La compañía deberá tratar a todos los Accionistas de forma equitativa. Deberá garantizar el acceso igualitario a la información no confidencial y relevante para la toma de decisiones asamblearias de la compañía.*

XX. *La compañía deberá promover la participación activa y con información adecuada de todos los Accionistas en especial en la conformación del Directorio.*

XXI. *La compañía deberá contar con una Política de Distribución de Dividendos transparente que se encuentre alineada a la estrategia.*

XXII. *La compañía deberá tener en cuenta los intereses de sus partes interesadas.*

24. El sitio web de la compañía divulga información financiera y no financiera, proporcionando acceso oportuno e igual a todos los Inversores. El sitio web cuenta con un área especializada para la atención de consultas por los Inversores.

Cumplimiento Total

La Sociedad mantiene comunicación permanente con sus accionistas. Además, la Sociedad publica en su sitio web información general y actualizada de la Sociedad y a través de la cual se pueden canalizar consultas. Asimismo, la Sociedad publica toda la información requerida por las normas aplicables y mantiene un sitio web con información general y actualizada, y a través del cual se pueden canalizar consultas.

25. El Directorio debe asegurar que exista un procedimiento de identificación y clasificación de sus partes interesadas y un canal de comunicación para las mismas.

Cumplimiento Total

Las diferentes áreas de la Sociedad cuentan con estrategias individuales de comunicación con los distintos stakeholders a los fines de identificarlos conforme los distintos asuntos de interés del negocio. A partir de estas relaciones, el Directorio identifica los intereses prioritarios, definiendo así la estrategia de relacionamiento de la Sociedad y los correspondientes canales de comunicación a ser utilizados (como ser redes sociales, web institucional, comunicados de prensa).

26. El Directorio remite a los Accionistas, previo a la celebración de la Asamblea, un “paquete de información provisorio” que permite a los Accionistas -a través de un canal de comunicación formal realizar comentarios no vinculantes y compartir opiniones discrepantes con las recomendaciones realizadas por el Directorio, teniendo este último que, al enviar el paquete definitivo de información, expedirse expresamente sobre los comentarios recibidos que crea necesario.

Cumplimiento Total

La Gerencia de Asuntos Legales, actuando como asesora del Directorio, distribuye a los accionistas la documentación e información relativa al orden del día de la Asamblea que se esté por celebrar.

27. El estatuto de la compañía considera que los Accionistas puedan recibir los paquetes de información para la Asamblea de Accionistas a través de medios virtuales y participar en las Asambleas a través del uso de medios electrónicos de comunicación que permitan la transmisión simultánea de sonido, imágenes y palabras, asegurando el principio de igualdad de trato de los participantes.

Cumplimiento Total

El estatuto vigente de la Sociedad expresamente incluye la posibilidad de celebrar la Asamblea a través de medios de transmisión simultánea de sonido, imágenes y palabras, asegurándose en todo momento la igualdad de trato entre todos los participantes. A los fines de efectuar la comunicación del paquete de información, la Sociedad procede respecto a sus accionistas conforme lo descrito en el punto anterior.

28. La Política de Distribución de Dividendos está alineada a la estrategia y establece claramente los criterios, frecuencia y condiciones bajo las cuales se realizará la distribución de dividendos.

Cumplimiento Total

El Directorio de la Sociedad establece y propone a la Asamblea de Accionistas la conveniencia, la oportunidad y el monto de distribución de dividendos así como, de corresponder, la capitalización de las utilidades del ejercicio, al realizar su propuesta de distribución de resultados a la Asamblea considerando la evolución y proyección de los negocios y de los compromisos asumidos por la Sociedad. Todas las acciones del capital de la Sociedad están en pie de igualdad en cuanto al pago de dividendos.

La Sociedad no tiene y actualmente no prevé establecer, una política de dividendos formal que rija el monto y pago de dividendos u otras distribuciones. Sin perjuicio de ello, la Sociedad está limitada para pagar dividendos por lo establecido al respecto en los Programas y Suplementos de las Obligaciones Negociables Clase 2, Clase 3 y Clase 4 emitidos por la Sociedad.

La Sociedad no tiene previsto distribuir dividendos en el próximo año, ya que tiene la intención de reinvertir todas aquellas utilidades que resulten del giro de los negocios para de esta manera financiar el crecimiento de sus utilidades y permitir la generación de valor para sus accionistas.

La Sociedad cuenta con procesos documentados para la elaboración de la propuesta de destino de resultados. El Directorio elabora una propuesta de conformidad con las exigencias legales y la Asamblea de Accionistas aprueba quedando plasmada en Actas.

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Domicilio legal: San Martín 344 - 29° piso - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

EJERCICIO ECONÓMICO N° 54 INICIADO EL 1° DE MARZO DE 2021

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO FINALIZADO EL 28 DE FEBRERO DE 2022

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: 24 de junio de 2014.

Número de registro en la Inspección General de Justicia: 28.194. Fecha de finalización del contrato social: 28 de febrero de 2100. Clave Única de Identificación Tributaria (C.U.I.T.): 30-62088060-0.

COMPOSICIÓN DEL CAPITAL (Ver nota 16.)

(en miles de pesos)

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

HAYDEÉ E. LAKSMAN
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 33 - F° 249

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

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA
ESTADOS CONSOLIDADOS DEL RESULTADO INTEGRAL
POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 28 DE FEBRERO DE 2022 Y 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1., 2.2.2. y 2.2.3)

		28.02.2022	28.02.2021
	Notas / Anexos		
<u>RESULTADO POR OPERACIONES CONTINUAS:</u>			
Ingresos por arrendamientos	3	5.221.165	4.834.280
Costos de arrendamientos	IV	(758.165)	(213.719)
Resultado neto por arrendamientos		4.463.000	4.620.561
Ingresos por administración de consorcio	3	90.074	71.261
Costos de administración de consorcio	IV	(30.894)	(20.466)
Resultado neto por administración de consorcio		59.180	50.795
Ingresos por ventas de propiedades	3	2.998.812	5.294.569
Costos de venta de propiedades	4	(1.121.383)	(3.564.522)
Resultado neto por venta de propiedades		1.877.429	1.730.047
Ganancia bruta		6.399.609	6.401.403
Ingresos por venta de propiedades de inversión		1.791.627	(54.280)
Resultados por revaluación de propiedades de inversión	11/12	21.188.609	13.382.994
Costos de venta de propiedades		(114.529)	-
Resultado neto generado por las propiedades de inversión		22.865.707	13.328.714
Ingreso por venta de propiedad, planta y equipo		1.486	1.081
Resultado neto generado por venta de propiedad, planta y equipo		1.486	1.081
Gastos de administración	IV	(1.207.662)	(972.112)
Gastos de comercialización	IV	(206.046)	(285.774)
Otros egresos operativos		(31.103)	(44.413)
Ganancia operativa		27.821.991	18.428.899
Resultados financieros generados por activos	5	353.438	(249.021)
Resultados financieros generados por pasivos	6	(1.850.071)	(1.839.883)
Diferencia de cambio, neta	7	(7.046.332)	(7.777.235)
Resultados por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda		7.249.831	6.723.576
Ganancia antes de impuesto a las ganancias		26.528.857	15.286.336
Impuesto a las ganancias	8	(8.595.250)	(8.342.533)
Ganancia del ejercicio por operaciones continuas		17.933.607	6.943.803
Atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante		17.229.332	6.266.494
Interés no controlante		704.275	677.309
<u>OTROS RESULTADOS INTEGRALES:</u>			
Diferencias de cambio por conversión de operaciones en el extranjero	16.5	(4.072.635)	1.109.725
Total otros resultados integrales del ejercicio		(4.072.635)	1.109.725
Total del resultado integral del ejercicio, neto de impuestos		13.860.972	8.053.528
Atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante		13.156.697	7.376.219
Interés no controlante		704.275	677.309
Ganancia por acción			
Básica y diluida, ganancia neta del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio		46,15	16,78

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 9-05-2022
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

HAYDEÉ E. LAKSMAN
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 33 - F° 249

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

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA
ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 28 DE FEBRERO DE 2022 Y 2021

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1., 2.2.2. y 2.2.3)

		<u>28.02.2022</u>	<u>28.02.2021</u>
	Notas / Anexos		
ACTIVOS			
ACTIVO NO CORRIENTE			
Activos intangibles		629.320	-
Propiedades, planta y equipo	10/I	18.323	9.007
Propiedades de inversión	11	147.416.371	137.643.996
Propiedades de inversión en construcción	12	9.036.805	6.566.017
Otros créditos	13.2	108.673	67.203
Crédito por impuesto a la ganancia mínima presunta		66.133	100.733
Créditos fiscales	14.1	91.339	7.631
Total del activo no corriente		157.366.964	144.394.587
ACTIVO CORRIENTE			
Inventarios	20	1.265.306	3.003.104
Créditos fiscales	14.1	203.926	359.950
Otros créditos	13.2	1.379.476	2.027.823
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	13.4	108.369	295.333
Activos financieros valuados a valor razonable con cambios en resultados	13.7/II	6.375.700	7.091.889
Efectivo y equivalentes de efectivo	13.3	1.864.660	1.527.112
Total del activo corriente		11.197.437	14.305.211
Total del activo		168.564.401	158.699.798
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO			
Capital social	16.1	373.340	373.340
Ajuste de capital	16.1	9.600.763	9.600.763
Prima de emisión		126.666	126.666
Reserva legal	16.2	1.992.573	1.978.773
Reserva especial RG CNV N° 609/12	16.3	2.131.256	2.131.256
Reserva voluntaria	16.4	74.992.335	69.617.481
Resultados acumulados - no asignados		8.586.988	(3.253.690)
Otros resultados integrales acumulados	16.5	(4.355.824)	(283.189)
Total patrimonio atribuible de la sociedad controlante		93.448.097	80.291.400
Interés no controlante		1.360.520	656.245
Total Patrimonio neto		94.808.617	80.947.645
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas y préstamos que devengan interés	13.6	31.171.135	39.929.480
Previsiones	V	489	745
Cargas sociales y fiscales	14.2	342	2.885
Pasivo por impuesto diferido	8	40.684.150	32.088.900
Otros pasivos no financieros	15	200.739	331.712
Total del pasivo no corriente		72.056.855	72.353.722
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13.5	188.522	333.537
Deudas y préstamos que devengan interés	13.6	959.672	1.268.171
Cargas sociales y fiscales	14.2	43.508	150.584
Otros pasivos no financieros	15	507.227	3.646.139
Total del pasivo corriente		1.698.929	5.398.431
Total del pasivo		73.755.784	77.752.153
Total de patrimonio neto y pasivo		168.564.401	158.699.798

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 9-05-2022
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

HAYDEÉ E. LAKSMAN
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 33 - F° 249

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

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 28 DE FEBRERO DE 2022 Y 2021

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1., 2.2.2. y 2.2.3)

	Aporte de los propietarios				Ganancias reservadas			Resultados no asignados	Interés minoritario	Total
	Capital Social	Ajuste de capital	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva especial de aplicación NIIF	Reserva Voluntaria	Otros resultados integrales acumulados			
Al 1° de marzo de 2021	373.340	9.600.763	126.666	1.978.773	2.131.256	69.617.481	(283.189)	(3.253.690)	656.245	80.947.645
Ganancia neta del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	17.229.332	-	17.229.332
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	(4.072.635)	-	-	(4.072.635)
Total del resultado integral del ejercicio, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	(4.072.635)	17.229.332	-	13.156.697
Interés Minoritario	-	-	-	-	-	-	-	-	704.275	704.275
Constitución de reservas aprobada por la Asamblea de Accionistas del 30 de junio de 2021	-	-	-	13.800	-	5.374.854	-	(5.388.654)	-	-
Al 28 de febrero de 2022	373.340	9.600.763	126.666	1.992.573	2.131.256	74.992.335	(4.355.824)	8.586.988	1.360.520	94.808.617

	Aporte de los propietarios				Ganancias reservadas			Resultados no asignados	Interés minoritario	Total
	Capital Social	Ajuste de capital	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva especial de aplicación NIIF	Reserva Voluntaria	Otros resultados integrales acumulados			
Al 1° de marzo de 2020	373.340	9.600.763	126.666	1.798.427	2.131.256	46.443.006	(1.392.914)	13.834.637	(21.064)	72.894.117
Ganancia neta del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	6.266.494	-	6.266.494
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	1.109.725	-	-	1.109.725
Total del resultado integral del ejercicio, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	1.109.725	6.266.494	-	7.376.219
Interés Minoritario	-	-	-	-	-	-	-	-	677.309	677.309
Constitución de reservas aprobada por la Asamblea de Accionistas del 30 de junio de 2020:	-	-	-	180.346	-	23.174.475	-	(23.354.821)	-	-
Al 28 de febrero de 2021	373.340	9.600.763	126.666	1.978.773	2.131.256	69.617.481	(283.189)	(3.253.690)	656.245	80.947.645

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 9-05-2022
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 36)

HAYDEÉ E. LAKSMAN
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 33 - F° 249

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

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 28 DE FEBRERO DE 2022 Y 2021

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1., 2.2.2. y 2.2.3)

		28.02.2022	28.02.2021
	Notas / Anexos		
Actividades de operación			
Ganancia neta del ejercicio		13.860.972	8.053.528
Impuesto a las ganancias y a la ganancia mínima presunta		8.595.250	8.342.533
Diferencia de cambio, neta	7	7.046.332	7.777.235
Interés Minoritario		(704.275)	(677.309)
Diferencia de cambio por conversión de operaciones en el extranjero		4.072.635	(1.109.725)
Ajustes para conciliar la ganancia neta del ejercicio con los flujos netos de efectivo:			
Depreciación de propiedades, planta y equipo	I/IV	4.600	6.085
Variación de provisiones	V	256	468
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	11/12	(21.188.609)	(13.382.994)
Intereses perdidos (ganados), netos	5/6	1.475.985	1.742.832
Resultado por venta de Propiedad, planta y equipo		(1.486)	(1.081)
Resultado por venta propiedades de inversión		(1.791.627)	54.280
Cambios en los activos y pasivos operativos:			
Disminución / (Aumento) en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		186.964	(273.340)
Aumento en los activos financieros valuados a valor razonable con Aumento cambios en resultados		(2.598.784)	(3.672.871)
Disminución / (Aumento) en Otros créditos		636.351	(1.797.005)
Disminución en créditos fiscales		72.316	381.934
Aumento Activos intangibles		(629.320)	-
(Aumento) / Disminución en inventarios		(4.582.945)	4.042.608
Disminución en Crédito por impuesto a la ganancia mínima presunta		34.600	40.950
Disminución en cuentas a pagar comerciales y otras cuentas por pagar		(170.555)	(962.936)
(Disminución) / Aumento en cargas sociales y fiscales		(109.619)	120.890
(Disminución) / Aumento en deudas y préstamos que devengan interés		(13.161.263)	11.253.616
Disminución en Otros pasivos no financieros		(3.353.496)	(2.922.550)
Provisiones		(256)	-
Flujo neto de efectivo (utilizado) en / generado por las actividades de operación		(12.305.974)	17.017.148
Actividades de inversión			
Venta de propiedades, planta y equipo		1.486	1.081
Venta de propiedades de inversión		6.069.241	1.154.187
Aumentos de propiedad planta y equipo		(14.887)	(4.481)
Adquisición de propiedades de inversión *		10.783.288	(29.476.343)
Adquisición de propiedades de inversión en construcción		(2.394.346)	(608.901)
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado) en las actividades de inversión		14.444.782	(28.934.457)
Actividades de financiación			
Intereses pagados		(1.128.377)	(1.275.861)
Préstamos cancelados (Capital)		(404.034)	-
Préstamos recibidos		445.248	-
Flujo neto de efectivo utilizado por las actividades de financiación		(1.087.163)	(1.275.861)
Interés no controlante		(656.245)	21.064
Resultados financieros y por tenencia del efectivo		(57.852)	(699.746)
Aumento / (Disminución)neto de efectivo		337.548	(13.871.852)
Efectivo al inicio del ejercicio	13.3	1.527.112	15.398.964
Efectivo al cierre del ejercicio	13.3	1.864.660	1.527.112

* Corresponde al efecto del ajuste 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 9-05-2022
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

HAYDEÉ E. LAKSMAN
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 33 - F° 249

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

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 28 DE FEBRERO DE 2022 Y 2021

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1., 2.2.2. y 2.2.3)

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 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 9 de mayo de 2022, el Directorio de RAGHSA S.A. aprobó la emisión de los presentes estados financieros 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 28 de febrero de 2022, los principales emprendimientos de inversión y renta son los siguientes:

1.1.1. Edificio Plaza San Martín

Al 28 de febrero de 2019 la Sociedad era propietaria de los pisos dos a once (ambos inclusive), de las cocheras y áreas comunes correspondientes a los mismos, del edificio de oficinas comerciales ubicado en la esquina de las calles Maipú y Arenales con frente a la Plaza San Martín, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Este edificio ha sido certificado por el United States Green Building Council como “LEED for existing buildings operations and maintenance” en nivel GOLD.

Con fecha 6 de mayo de 2019, se produjo la venta de cuatro unidades funcionales destinadas a oficinas y sus correspondientes cocheras, recibiendo la suma de US\$ 23.784.000, equivalentes en pesos argentinos a 1.079.794.

Con fecha 14 de mayo de 2020, se produjo la venta de una unidad funcional destinada a oficinas y sus correspondientes cocheras, recibiendo la suma de US\$ 7.500.000, equivalentes en pesos argentinos a 495.423.

Al 28 de febrero de 2022, la Sociedad era propietaria de los pisos dos al seis (ambos inclusive) y del piso ocho, de cocheras y áreas comunes correspondientes a los mismos.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, luego de las ventas mencionadas en los párrafos precedentes, el 36% de las plantas propias del edificio “Plaza San Martín” se encuentran alquilada.

1.1.2. Torre San Martín 344

La torre San Martín 344 forma parte de un complejo edilicio orientado al mercado de oficinas, de locales comerciales y las cocheras necesarias para el mismo, ubicado en el microcentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con frentes a las calles San Martín 344 y Florida 343. La torre consta de 29 pisos de oficinas más planta baja y 3 subsuelos habilitados para cocheras con acceso por la calle San Martín.

La Sociedad es actualmente propietaria de catorce espacios guardacoches y veinticuatro bauleras.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 36)

HAYDEÉ E. LAKSMAN
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 33 - F° 249

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

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

1.1.3. Torre Madero Office

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

Con fecha 21 de agosto de 2019, se realizó la venta y cesión de derechos de la Sociedad a favor de Industrial and Comercial Bank of China (Argentina) S.A., de diversas unidades funcionales destinadas a oficinas comerciales, cocheras y unidades complementarias destinadas a bauleras, recibiendo la suma total y definitiva en concepto de la operación de 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.

A la fecha de aprobación de los presentes estados financieros, el 35% de las plantas de la torre "Madero Office" se encuentra alquilada.

1.1.4. Torre 955 Belgrano Office

Esta torre de oficinas AAA, destinada a renta, está integrada por 30 plantas libres de aproximadamente 1.018 m² rentables cada una. La torre 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 con las normativas de la National Fire Protection Association (NFPA) de los Estados Unidos.

A la fecha de aprobación de los presentes estados financieros, el 93% de los pisos de la torre "955 Belgrano Office" se encuentra alquilado.

1.1.5. Torre Madero Riverside

Esta torre de oficinas AAA se encuentra ubicada en el Dique IV de Puerto Madero en un terreno de 4.624 m². Consta de 1 planta baja de 500 m², 1 planta libre de 1.322 m², 2 plantas libres de 1.407 m², 5 plantas libres de 1.411 m² con vistas panorámicas y gran flexibilidad de uso, una planta de 699 m² y una planta libre de 3.634 m² en el primer subsuelo, totalizando 16.024 m² rentables.

Esta torre ha sido certificada 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, el 65% de los m² rentables del edificio "Madero Riverside" se encuentra alquilado.

1.1.6. Centro Empresarial Libertador

La Torre Centro Empresarial Libertador es el mayor desarrollo de RAGHSA con 100.000 m² totales. 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, el 94% de los m² rentables de la torre "Centro Empresarial Libertador" se encuentra alquilado.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

HAYDEÉ E. LAKSMAN
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 33 - F° 249

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

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

1.1.7. Terreno Campos Salles 1565

En marzo de 2017 la Sociedad participó de la Subasta Pública N° 2/2017 de la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE), donde resultó adjudicataria del inmueble con una superficie de 5.189 m², sito en calle Arribeños s/n esquina Campos Salles N° 1565 y Manuela Pedraza N° 1580 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por la cantidad de dólares estadounidenses cuarenta y dos millones (US\$ 42.000.000). El 21 de marzo de 2017 se abonó en concepto de seña el 30% del valor. El 11 de mayo de 2017 la AABE notificó el acto administrativo resolviendo la adjudicación formal y definitiva del inmueble en favor de la Sociedad. El 8 de agosto de 2017 se abonó el saldo de precio y con fecha 12 de septiembre de 2017 se escrituró el inmueble en favor de la Sociedad.

Con fecha 4 de agosto de 2020 la Dirección General de Registro de Obras y Catastro (DGROC) del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires aprobó los planos presentados de "Obra mayor – Demolición total" bajo el expediente número EX-2020-15304151-GCABA-DGROC para la construcción de un edificio de oficinas comerciales en el predio propiedad de RAGHSA S.A. sito en la calle Campos Salles 1565 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Con fecha 6 de agosto de 2020 se realizó el Acta de inicio de la obra, cuyo proyecto se encomendó al Estudio Mario Roberto Álvarez y Asociados SRL, y se construirá con la Dirección de Obra de R. Ianuzzi – G. Colombo Arquitectos S.A.

Durante los meses de marzo y agosto de 2021 se comenzó con excavación masiva, perforación, inyección y tesado de anclajes de segunda línea y de tercera línea en sector estacionamiento comercial y a mediados de 2021 se comenzaron los trabajos correspondientes a la estructura de hormigón de subsuelos, que continúan avanzando.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros se acopió aproximadamente el 60% de hormigón y el 23% de acero del total estimado de la obra, habiéndose contratado alrededor del 83% del total de obra y pagado el 37% del mismo. Asimismo, se está finalizando la excavación y se comenzaron a ejecutar las fundaciones.

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

2.1. Normas contables aplicadas

La Sociedad prepara sus estados financieros 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 ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2022 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, la Sociedad aplicó las políticas contables significativas, juicios, estimaciones y presunciones descriptos en todos los acápite de la presente Nota 2.

Los estados financieros 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

HAYDEÉ E. LAKSMAN
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 33 - F° 249

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

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

2.2.1. Unidad de medida - Modelo de medición

Los estados financieros al 28 de febrero de 2022, 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 están expresados en la unidad de medida corriente al final del ejercicio sobre el que se informa.

De acuerdo con la NIC 29, la reexpresión de los estados financieros 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, 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 52,3% y 40,7% en los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2022 y 2021, respectivamente.

A continuación, se incluye un resumen de los efectos de la aplicación de la NIC 29:

Reexpresión del estado de situación financiera

- (i) Las partidas monetarias (aquellas con un valor nominal fijo en moneda local) no se reexpresan, dado que ya se encuentran expresadas en la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del ejercicio por el cual se informa. En un periodo inflacionario, mantener activos monetarios genera pérdida de poder adquisitivo y mantener pasivos monetarios genera ganancia de poder adquisitivo, siempre que tales partidas no se encuentren sujetas a un mecanismo de ajuste que compense en alguna medida esos efectos. La pérdida o ganancia monetaria se incluye en el resultado del ejercicio por el que se informa.
- (ii) Los activos y pasivos sujetos a cambios en función a acuerdos específicos se ajustan en función a tales acuerdos.
- (iii) Las partidas no monetarias medidas a sus valores corrientes al final del ejercicio sobre el que se informa, no se reexpresan a efectos de su presentación en el estado de situación financiera, pero el proceso de ajuste debe completarse para determinar en términos de unidad de medida homogénea los resultados producidos por la tenencia de esas partidas no monetarias. Al 28 de febrero de 2022 y 2021, la Sociedad contaba con propiedades de inversión terminadas y terrenos para futuros desarrollos medidas a su valor corriente y por los que había reconocido resultados asociados.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

HAYDEÉ E. LAKSMAN
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 33 - F° 249

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

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

- (iv) Las partidas no monetarias medidas a costo histórico o a un valor corriente de una fecha anterior a la de cierre del ejercicio sobre el cual se informa se reexpresan por coeficientes que reflejen la variación ocurrida en el nivel general de precios desde la fecha de adquisición o revaluación hasta la fecha de cierre, procediéndose luego a comparar los importes reexpresados de esos activos con los correspondientes valores recuperables. Los cargos al resultado del ejercicio por depreciación de la propiedad, planta y equipo, y por amortización de activos intangibles, así como cualquier otro consumo de activos no monetarios se determinarán sobre la base de los nuevos importes reexpresados.

Al 28 de febrero de 2022 y 2021, las partidas sometidas a este proceso de reexpresión, las cuales se encuentran medidas a costo histórico, han sido las siguientes:

- Propiedad, planta y equipo;
 - Propiedades de inversión en construcción (excepto terrenos para futuro desarrollo);
 - Pasivos por anticipos por futuros alquileres.
- (v) Cuando proceda la activación de costos por préstamos en los activos no monetarios de conformidad con la NIC 23, no se capitaliza la porción de esos costos que compensan al acreedor de los efectos de la inflación.
- (vi) La reexpresión de los activos no monetarios en los términos de unidad de medida corriente al final del ejercicio sobre el que se informa sin un ajuste equivalente para propósitos fiscales, da lugar a una diferencia temporaria gravable y al reconocimiento de un pasivo por impuesto diferido cuya contrapartida se reconoce en el resultado del ejercicio por el que se informa.

Cuando además de la reexpresión existe una revaluación de activos no monetarios, el impuesto diferido que se corresponde con la reexpresión se reconoce en el resultado del ejercicio, y el impuesto diferido que se corresponde con la revaluación (exceso del valor revaluado sobre el valor reexpresado) se reconoce en el otro resultado integral. La Sociedad no posee activos por los que haya registrado revaluaciones de este tipo.

Reexpresión del estado del resultado integral

- (i) Los gastos e ingresos se reexpresan desde la fecha de su registración contable, salvo aquellas partidas del resultado que reflejan o incluyen en su determinación el consumo de activos medidos en moneda de poder adquisitivo de una fecha anterior a la de registración del consumo, las que se reexpresan tomando como base la fecha de origen del activo con el que está relacionada la partida (p.e. depreciación, desvalorización y otros consumos de activos valuados a costo histórico); y salvo también aquellos resultados que surgen de comparar dos mediciones expresadas en moneda de poder adquisitivo de diferentes fechas, para los cuales se requiere identificar los importes comparados, reexpresarlos por separado, y volver a efectuar la comparación, pero con los importes ya reexpresados.
- (ii) La ganancia neta por el mantenimiento de activos y pasivos monetarios ("Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda" o "RECPAM") se presenta en una partida separada del resultado integral.

Reexpresión del estado de flujos de efectivo

La NIC 29 requiere que todas las partidas de este estado se reexpresan en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del ejercicio por el cual se informa.

El resultado monetario generado por el efectivo y equivalentes al efectivo se presenta en el estado de flujos de efectivo por separado de los flujos procedentes de las actividades de operación, inversión y financiación, como una partida específica de la conciliación entre las existencias de efectivo y equivalentes al efectivo al principio y al final del ejercicio.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

HAYDEÉ E. LAKSMAN
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 33 - F° 249

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

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

2.2.2. Información comparativa

El estado de situación financiera consolidado, los estados de consolidados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo comparativos han sido reexpresados para considerar los cambios en el poder adquisitivo de la moneda y, como resultado, están expresadas en la unidad de medida corriente al final del ejercicio sobre el cual se informa.

2.2.3. Cifras expresadas en miles de pesos

Los presentes estados financieros consolidados 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.

2.2.4. Base de consolidación

Los estados financieros consolidados comprenden los estados financieros de RAGHSA S.A. y sus subsidiarias RAGHSA REAL ESTATE LLC, ARGEXON S.A. y LE PARC PDE TORRE IV S.R.L. al 28 de febrero de 2022.

La información financiera de las sociedades controladas RAGHSA REAL ESTATE LLC, ARGEXON S.A. y LE PARC PDE TORRE IV S.R.L. ha sido preparada siguiendo similares criterios de valuación que los utilizados por la Sociedad. La información financiera de RAGHSA REAL ESTATE LLC, ARGEXON S.A. y LE PARC PDE TORRE IV S.R.L., utilizada en la consolidación al 28 de febrero de 2022 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 ejercicios 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 sus subsidiarias RAGHSA REAL ESTATE LLC, ARGEXON S.A. y LE PARC PDE TORRE IV S.R.L., 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 condensados se exponen como una línea separada en los Estados de Situación Financiera, de Resultados, de Otros Resultados Integrales y de Cambios en el Patrimonio.

2.3. Resumen de las políticas contables significativas

Las siguientes son las políticas contables significativas aplicadas por la Sociedad en la preparación de sus estados financieros consolidados:

2.3.1. Conversión de moneda extranjera

a) Moneda funcional y moneda de presentación

Los estados financieros consolidados de la Sociedad se presentan en miles de pesos argentinos, que a la vez es su moneda funcional.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

b) Transacciones y saldos en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera son inicialmente registradas por la Sociedad a la tasa de cambio de su moneda funcional a la fecha en que esa transacción reúne por primera vez las condiciones para su reconocimiento.

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional a la tasa de cambio vigente a la fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa. Dichas diferencias de conversión se imputan al resultado neto del estado del resultado integral.

Las partidas no monetarias que se miden por su valor razonable en moneda extranjera se convierten utilizando las tasas de cambio a la fecha en la que se determina ese valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surjan de la conversión de partidas no monetarias se reconocen en función de la ganancia o pérdida de la partida que dio origen a la diferencia de conversión. Las diferencias de conversión de partidas cuya ganancia o pérdida son reconocidas en el otro resultado integral o en los resultados se reconocen también en el otro resultado integral o en resultados, respectivamente.

Las diferencias de cambio generadas por la conversión a pesos argentinos de los activos, pasivos, patrimonio y resultados de las subsidiarias de la Sociedad, cuya moneda funcional es el dólar estadounidense, son reconocidos en otros resultados integrales.

2.3.2. Clasificación de partidas corrientes y no corrientes

La Sociedad presenta los activos y pasivos en el estado consolidado de situación financiera clasificados como corrientes y no corrientes.

Un activo se clasifica como corriente cuando la Sociedad:

- espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación;
- mantiene el activo principalmente con fines de negociación;
- espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes después del ejercicio sobre el que se informa;
- el activo es efectivo o equivalente de efectivo a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un ejercicio mínimo de doce meses después del cierre del ejercicio sobre el que se informa.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando la Sociedad:

- espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación;
- mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación;
- el pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa;
- no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa.

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

2.3.3. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen en la medida en que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Sociedad y que los ingresos se puedan medir de manera fiable, independientemente del momento en el que el pago sea realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles. La Sociedad evalúa sus acuerdos de ingresos en base a criterios específicos, a fin de determinar si actúa en calidad de mandante o de mandataria. La Sociedad concluyó que actúa en calidad de mandante en todos sus acuerdos de ingresos.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Ingresos por arrendamientos

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de los arrendamientos operativos se reconocen como ingresos sobre una base lineal durante el transcurso del plazo del arrendamiento, incluso aunque los pagos no se efectúen de esa forma. Los costos directos iniciales incurridos por la Sociedad para negociar y acordar un arrendamiento operativo se reconocen como gasto a lo largo del plazo de arrendamiento, sobre la misma base que los ingresos del arrendamiento.

No existen derechos de reembolso ni descuentos que afecten los contratos de alquiler. No existen obligaciones de desempeño adicionales a las de ceder el goce del inmueble durante los ejercicios acordados en los acuerdos de alquiler.

Ingresos por administración de consorcio

Los ingresos por la administración de consorcio se imputan a resultados en función de su devengamiento, calculado en base a la prestación del servicio.

2.3.4. Impuestos

a) Impuesto a las ganancias corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en las ganancias fiscales registradas durante el año y exigibles por los agentes de recaudación. La ganancia fiscal difiere de la ganancia informada en el estado separado del resultado integral/estado separado de resultados, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles en otros años y en las partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Sociedad por el impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales promulgadas o sustancialmente aprobadas al cierre del período sobre el que se informa y/o aquellas estimadas que estarán vigentes al momento de la imposición.

En el ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2022, la Sociedad ha estimado un resultado impositivo (pérdida) de aproximadamente 1.616.119.

Al 28 de febrero de 2022 la Sociedad mantiene un activo registrado por quebrantos acumulados de 4.602.310, originado en los siguientes quebrantos impositivos:

<u>Año de generación</u>	<u>Quebranto impositivo (valores nominales)</u>	<u>Año de prescripción</u>
2019	(1.562.926)	2024
2021	(1.423.265)	2026
2022	(1.616.119)	2027
	<u>(4.602.310)</u>	

De conformidad con la Resolución General N° 3363/12, publicada en el Boletín Oficial el 12 de septiembre de 2012, la Sociedad deberá presentar al organismo fiscal, además de los presentes estados financieros preparados de acuerdo con las NIIF, un estado de situación financiera al 28 de febrero de 2022 y un estado de resultados por el ejercicio finalizado en esa fecha, preparados de acuerdo con las normas contables profesionales vigentes para los sujetos no alcanzados por la RT N° 26, junto con un informe profesional que detalle las diferencias de medición y presentación surgidas de la aplicación de las NIIF respecto de las citadas normas contables profesionales.

b) Impuesto a las ganancias diferido

El impuesto a las ganancias ha sido contabilizado por el método del impuesto diferido. Este criterio implica el reconocimiento de partidas de activos y de pasivos por impuesto diferido, en los casos en que se produzcan diferencias temporarias entre la medición contable y la valuación fiscal de los activos y de los pasivos, o cuando existan quebrantos impositivos utilizables para compensar ganancias imponibles de ejercicios futuros.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Modificación a la reforma tributaria:

El artículo 48 de la Ley N° 27.541 de Solidaridad Social y Reactivación Productiva (B.O. 23/12/19) dispuso la suspensión de la reducción de alícuotas del Impuesto a las ganancias que había sido prevista por la Ley de Reforma Tributaria (publicada en el B.O. el 29/12/2017). La Ley de Reforma Tributaria había dispuesto una alícuota del impuesto a las ganancias que grava las utilidades empresarias no distribuidas del 25% para los ejercicios que se iniciaran a partir del 1° de enero de 2020, inclusive. Por su parte, la distribución de dividendos generados a partir de esos ejercicios quedaría sujeta al 13% de impuesto cuando aquellos se distribuyeran a personas físicas argentinas o a residentes del exterior. La Ley N° 27.541, vigente desde el 23 de diciembre de 2019, dispuso que las alícuotas del 30% y del 7% respectivamente se aplicarán hasta los ejercicios que inicien el 1° de enero de 2021, inclusive. En consecuencia, el último cierre que estará sujeto a estas alícuotas es el ejercicio finalizado el 31 de diciembre 2021. La alícuota reducida del 25% y 13% sobre dividendos comenzó a regir para los ejercicios que se inicien a partir del 2 de enero de 2021, inclusive.

Con relación a la aplicación del ajuste por inflación fiscal para el impuesto a las ganancias, la Ley de Reforma Tributaria, modificada por la Ley N° 27.468 publicada en el Boletín Oficial el 4 de diciembre de 2018, dispuso los parámetros de aplicación de dicho ajuste en función de la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC). Respecto del primer, segundo y tercer ejercicio a partir de su vigencia, ese procedimiento será aplicable en caso de que la variación de ese índice, calculada desde el inicio y hasta el cierre de cada uno de esos ejercicios, supere un cincuenta y cinco por ciento (55%), un treinta por ciento (30%) y en un quince por ciento (15%) para el primer, segundo y tercer año de aplicación, respectivamente.

La mencionada ley definió que el ajuste positivo o negativo, según fuera el caso, correspondiente al primero, segundo y tercer ejercicio iniciados a partir del 1° de enero de 2018 que se deba calcular, debería imputarse un tercio (1/3) en ese período fiscal y los dos tercios (2/3) restantes, en partes iguales, en los dos períodos fiscales inmediatos siguientes. Esta forma de cómputo fue modificada el 23 de diciembre de 2019 por la Ley N° 27.541, la cual extendió el período de diferimiento de tres años a seis años. Es decir, que deberá imputarse un sexto (1/6) en el primer período fiscal que aplique el ajuste por inflación y los cinco sextos (5/6) restantes, en partes iguales, en los cinco períodos fiscales inmediatos siguientes. Este mecanismo de diferimiento es aplicable para los ejercicios fiscales 2019 y 2020.

Asimismo, con fecha 16 de junio de 2021, fue publicada la Ley N° 27.630 que modifica el impuesto a las ganancias estableciendo una escala a efectos del pago del gravamen de acuerdo a la ganancia neta imponible acumulada: hasta \$5.000.000 corresponde tributar el impuesto sobre una alícuota del 25%; de \$5.000.000 a \$50.000.000 corresponde tributar la suma de \$1.250.000 más el 30% sobre el excedente de \$5.000.000; y a partir de \$50.000.000 corresponde tributar \$14.750.000, más el 35% sobre el excedente de \$50.000.000. Dichos montos serán ajustables a partir del 1 de enero de 2022 considerando la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC).

Al 28 de febrero de 2022 y 2021 la Sociedad mantiene un pasivo neto por impuesto diferido de 40.684.150 y 32.088.900 respectivamente, originado fundamentalmente en diferencias temporarias entre la base contable e impositiva de las propiedades de inversión.

c) Impuestos relacionados con las ventas y con los débitos y créditos bancarios

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos incurridos y los activos adquiridos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto relacionado con las ventas, como es el caso del impuesto al valor agregado y el impuesto a los ingresos brutos, o relacionado con los débitos y créditos bancarios, salvo:

- (i) Cuando el impuesto incurrido en una venta, en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

HAYDEÉ E. LAKSMAN
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 33 - F° 249

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

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

- (ii) Las cuentas por cobrar y por pagar, que ya están expresadas incluyendo el importe de impuesto al valor agregado.

El importe neto del impuesto relacionado con las ventas y con los débitos y créditos bancarios que se espera recuperar de o que corresponda pagar a la autoridad fiscal, se presenta como un crédito o deuda fiscal en el estado de situación financiera, según corresponda.

El cargo por el impuesto a los ingresos brutos se presenta en la línea de gastos de comercialización del estado del resultado integral. El cargo por el impuesto a los débitos y créditos bancarios se presenta en la línea de gastos de administración del estado del resultado integral.

2.3.5. Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo se miden al costo, neto de la depreciación acumulada y/o de las pérdidas acumuladas por deterioro del valor, si las hubiera. Ese costo incluye el costo de reemplazar componentes de propiedades, planta y equipo.

Para los componentes significativos de propiedades, planta y equipo que deben ser reemplazados periódicamente, la Sociedad da de baja el componente reemplazado y reconoce el componente nuevo con su correspondiente vida útil y depreciación. Del mismo modo, cuando se efectúa una inspección de gran envergadura, el costo de la misma se reconoce como un reemplazo en la medida en que se cumplan los requisitos para su reconocimiento. Todos los demás costos rutinarios de reparación y mantenimiento se reconocen como gasto en el estado del resultado integral a medida que se incurren.

Todo incremento por revaluación se reconoce en el otro resultado integral y se acumula en el patrimonio en la cuenta superávit por revaluación de activos, salvo en la medida en que ese incremento hubiera revertido una disminución de revaluación del mismo activo reconocida previamente en el resultado neto del estado del resultado integral, en cuyo caso ese incremento se reconoce en el resultado neto del estado del resultado integral. Una disminución de revaluación se reconoce en el resultado neto del estado del resultado integral, salvo en la medida que esa disminución compense un incremento de revaluación del mismo activo reconocido previamente en el patrimonio neto en la cuenta superávit por revaluación de activos.

La depreciación se calcula en forma lineal a lo largo de las vidas útiles estimadas de los activos depreciándose en forma completa el mes de alta de los bienes y no depreciándose el mes de baja, de la siguiente manera:

- Maquinarias: 3 a 20 años.
- Muebles y útiles: 3 a 10 años.
- Instalaciones: 10 años.
- Rodados: 5 años.

Un componente de propiedades, planta y equipo o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente se da de baja en el momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida resultante al momento de dar de baja el activo, calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo, se incluye en el resultado neto del estado del resultado integral cuando se da de baja el activo.

Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos y tasas de depreciación de los activos se revisan al menos a cada fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa y se ajustan prospectivamente, de corresponder.

2.3.6. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo, incluido los costos de transacción. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión cuya construcción ya se ha concluido se miden por su valor razonable, que refleja las condiciones del mercado a la fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa. Las ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en los valores razonables de las propiedades de inversión se incluyen en el resultado neto del estado del resultado integral en el ejercicio en el que ocurren.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Los valores razonables son determinados anualmente por la Dirección de la Sociedad tomando como base al análisis realizado por un valuador externo independiente reconocido, mediante la aplicación de modelos recomendados por el Comité de Normas Internacionales de Valuación. Por otra parte, las propiedades de inversión en construcción se miden al costo, dado que su valor razonable no puede estimarse en forma fiable. Ese costo incluye los costos por préstamos relacionados con proyectos de construcción a largo plazo, en la medida en que se cumplan los requisitos para su reconocimiento. El valor de los terrenos se determina inicialmente al costo y se revalúa a su valor razonable hasta tanto se inician las labores de construcción de los inmuebles de inversor a los que se han destinado y son parte integral no separable de una propiedad de inversión en construcción.

Las propiedades de inversión se dan de baja, ya sea en el momento de su venta o cuando la propiedad de inversión se retira del uso en forma permanente y no se espera recuperar beneficio económico alguno de su venta. La diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo se reconoce en el resultado neto del estado del resultado integral en el ejercicio en el que el activo es dado de baja.

Se realizan transferencias a o desde las propiedades de inversión solamente cuando exista un cambio en el uso del activo. Para el caso de una transferencia desde una propiedad de inversión hacia un componente de propiedad, planta y equipo, el costo atribuido tomado en cuenta para su posterior contabilización es el valor razonable del activo a la fecha del cambio de uso. Si un componente de propiedad, planta y equipo se transfiere a una propiedad de inversión, la Sociedad contabiliza el activo hasta la fecha del cambio de uso de acuerdo con la política contable establecida para las propiedades, planta y equipo.

2.3.7. Costos por préstamos

Los costos por préstamos que sean directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo que requiere de un ejercicio sustancial antes de estar listo para su uso esperado o su venta, se capitalizan como parte del costo de ese activo, excepto por la porción de estos costos que compensan al acreedor de los efectos de la inflación, siempre que sea probable que den lugar a beneficios económicos futuros para la Sociedad y puedan ser medidos con fiabilidad. Todos los demás costos por préstamos se contabilizan como gastos en el ejercicio en el que se incurren. Los costos por préstamos incluyen los intereses y otros costos en los que incurre la Sociedad en relación con la celebración de los acuerdos de préstamos respectivos.

Debido a que el endeudamiento de la Sociedad es en moneda extranjera, la Sociedad evalúa a cada fecha de cierre si las diferencias de cambio originadas en préstamos atribuibles a la construcción de activos aptos constituyen un ajuste de los costos por intereses de esos préstamos que corresponde capitalizar juntos con esos intereses. Considerando el contexto macroeconómico vigente en los ejercicios en los que las actuales propiedades en construcción se han desarrollado, caracterizado por una elevada inflación y devaluación por encima de valores que pudieran preverse al tiempo de toma de los mencionados préstamos, la Dirección de la Sociedad ha concluido que las diferencias de cambio devengadas no reúnen las condiciones para proceder a su capitalización en el costo de los mencionados activos y los ha imputado al estado de resultados de cada ejercicio.

2.3.8. Instrumentos financieros: Presentación, reconocimiento y medición

2.3.8.1. Activos financieros

a) Reconocimiento inicial y medición posterior

Los activos financieros se clasifican como activos financieros valuados a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, inversiones financieras disponibles para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda. La Sociedad determina la clasificación de los activos financieros al momento del reconocimiento inicial.

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de los activos financieros que no se contabilizan a valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Los activos financieros de la Sociedad valuados a costo amortizado incluyen el efectivo, los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar y otros créditos.

Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva, en la medida en que su efecto sea significativo, menos cualquier deterioro del valor. El método del interés efectivo utiliza la tasa que permite descontar los flujos de efectivo futuros que se estiman recibir o pagar en la vida del instrumento o un ejercicio menor, de ser apropiado, igualando el valor neto en libros del activo o pasivo financiero. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce en el resultado neto del estado del resultado integral como ingreso financiero.

Los activos financieros valuados a valor razonable con cambios en resultados incluyen los activos financieros mantenidos para negociar. Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se adquieren con el propósito de venderlos o recomprarlos en un futuro cercano. Los activos financieros valuados a valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en el estado de situación financiera por su valor razonable, y los cambios en ese valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado del resultado integral.

b) Baja en cuentas

Un activo financiero o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares, se da de baja en cuentas cuando:

- hayan expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo, o
- se hayan transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia, y (a) se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo o (b) no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo.

Cuando se hayan transferido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo generados por el activo o se haya celebrado un acuerdo de transferencia, pero no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo ni se haya transferido el control sobre el mismo, ese activo se continuará reconociendo en la medida de la implicación continuada de la Sociedad sobre el activo. En este último caso, la Sociedad también reconocerá el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se medirán de manera que reflejen los derechos y obligaciones que la Sociedad haya retenido. Una implicación continuada que toma la forma de una garantía sobre el activo transferido se mide como la diferencia entre el menor importe entre el importe original en libros del activo y el importe máximo de la contraprestación que la Sociedad sería requerida a devolver.

c) Deterioro del valor de activos financieros

Al cierre de cada ejercicio sobre el que se informa, la Sociedad evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de ese valor como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo (el "evento que causa la pérdida"), y ese evento que causa la pérdida tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activo financiero o el grupo de activos financieros, y ese impacto puede estimarse de manera fiable.

Para los activos financieros contabilizados al costo amortizado, la Sociedad evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro del valor de manera individual.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

HAYDEÉ E. LAKSMAN
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 33 - F° 249

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

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Si existe evidencia objetiva de que ha habido una pérdida por deterioro del valor, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, excluyendo las pérdidas de crédito futuras esperadas y que aún no se hayan producido. El valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados se descuenta a la tasa de interés efectiva original de los activos financieros.

2.3.8.2. Pasivos financieros

a) Reconocimiento inicial y medición posterior

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda. La Sociedad determina la clasificación de los pasivos financieros al momento del reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado, los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros de la Sociedad incluyen las cuentas a pagar comerciales y otras cuentas por pagar, y las deudas y préstamos que devengan interés.

Después del reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva (ver nota 2.3.8.1.a), en la medida en que su efecto sea significativo. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el resultado neto del estado del resultado integral cuando los pasivos se dan de baja, como así también a través del proceso de amortización, a través del método de la tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como otros gastos operativos o como costos financieros en el estado del resultado integral, según corresponda a la naturaleza del pasivo que les dio origen.

b) Baja en cuentas

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato se haya pagado, cancelado o haya vencido.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro pasivo proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconoce en el resultado neto del estado del resultado integral.

2.3.8.3. Compensación de instrumentos financieros

Los activos y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si la Sociedad (i) tiene un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos y (ii) tiene la intención de liquidarlos por el importe neto o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

2.3.8.4. Determinación de valores razonables

A cada fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa, el valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en mercados activos se determina por referencia a los precios cotizados en esos mercados o a los precios cotizados por los agentes del mercado (precio de compra para las posiciones largas y precio de venta para las posiciones cortas), sin deducir los costos de transacción.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

HAYDEÉ E. LAKSMAN
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 33 - F° 249

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

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Para los instrumentos financieros que no se negocian en mercados activos, el valor razonable se determina utilizando técnicas de valoración adecuadas. Tales técnicas pueden incluir el uso de transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua, la referencia a los valores razonables de otros instrumentos financieros que sean esencialmente similares, el análisis de valores descontados de flujos de efectivo y otros modelos de valoración apropiados.

2.3.8.5. Activos y pasivos financieros con partes relacionadas

Los créditos y deudas con partes relacionadas se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles. En la medida en que provengan de transacciones no celebradas como entre partes independientes, cualquier diferencia surgida al momento del reconocimiento inicial entre el valor razonable y la contraprestación entregada o recibida se trata como una transacción de patrimonio (contribución de capital o distribución de dividendos, según sea positiva o negativa).

Con posterioridad al reconocimiento inicial, estos créditos y deudas se miden por su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés se reconoce en el resultado neto del resultado integral como ingresos o costos financieros o como otros ingresos o egresos operativos, según cuál sea la naturaleza del activo o el pasivo que la origina.

2.3.9. Deterioro del valor de activos no financieros

Los activos no financieros de la Sociedad incluyen las propiedades, planta y equipo y las propiedades de inversión. Las propiedades de inversión se miden por sus valores razonables, las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de los mismos se incluirán en el resultado del ejercicio en que surjan.

Por otro lado, a cada fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa, la Sociedad evalúa si existe algún indicio de que un activo no financiero (distinto de las propiedades de inversión) pudiera estar deteriorado en su valor. Si existe tal indicio o cuando una prueba anual de deterioro del valor para un activo es requerida, la Sociedad estima el importe recuperable de ese activo.

El importe recuperable de propiedades, planta y equipo es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta de ese activo y su valor en uso. Ese importe recuperable se determina para un activo individual, salvo que ese activo individual no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente independientes de los de otros activos o grupos de activos, en cuyo caso se toman los flujos de efectivo del grupo de activos que conforman la unidad generadora de efectivo a la que pertenecen.

Cuando el importe en libros de un activo individual o de una unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable, el activo individual o, en su caso, la unidad generadora de efectivo se considera deteriorado y su valor se reduce a su importe recuperable.

Al evaluar el valor en uso de un activo individual o de una unidad generadora de efectivo, los flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor presente mediante una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones corrientes del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos ese activo individual, o en su caso, de la unidad generadora de efectivo.

El cálculo del valor razonable menos los costos de venta se basan en la información disponible sobre transacciones recientes de mercado, si las hubiera, de venta de bienes similares hechas en condiciones y entre partes independientes o en precios de mercado observables, netos de los costos incrementales relacionados con la venta del bien. Si no pueden identificarse este tipo de transacciones, se utiliza un modelo de valoración que resulte apropiado.

La Sociedad basa su cálculo del deterioro del valor en presupuestos detallados y cálculos de proyecciones que se confeccionan por separado para cada una de las unidades generadoras de efectivo de la Sociedad a las cuales se les asignan los activos individuales.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

HAYDEÉ E. LAKSMAN
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 33 - F° 249

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

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Las pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros se reconocen en el resultado neto del estado del resultado integral en aquellas categorías de gastos que se correspondan con la función del activo deteriorado. Las pérdidas por deterioro de valor de los otros activos no financieros se imputan a gastos de administración.

Asimismo, a cada fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa, se efectúa una evaluación sobre si existe algún indicio de que las pérdidas por deterioro del valor reconocidas previamente ya no existen o hayan disminuido. Si existiese tal indicio, la Sociedad efectúa una estimación del importe recuperable del activo individual o de la unidad generadora de efectivo. Una pérdida por deterioro del valor reconocida previamente solamente se revierte si hubo un cambio en los supuestos utilizados para determinar el importe recuperable del activo individual o de la unidad generadora de efectivo, desde la última vez en que se reconoció una pérdida por deterioro del valor de ese activo o unidad generadora de efectivo. La reversión se limita de manera tal que el importe en libros del activo o unidad generadora de efectivo no exceda su monto recuperable, ni exceda el importe en libros que se hubiera determinado, neto de la depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para ese activo o unidad generadora de efectivo en ejercicios anteriores. Tal reversión se reconoce en el resultado neto del estado del resultado integral en la misma partida en la que se reconoció la pérdida en ejercicios anteriores.

Al 28 de febrero de 2022 los saldos contables del rubro Propiedades, planta y equipo no superan sus valores recuperables.

2.3.10. Efectivo y equivalente de efectivo

Se considera efectivo tanto a los fondos en caja como a los depósitos bancarios a la vista de libre disponibilidad, los cuales se valoraron a su valor nominal más los intereses devengados al cierre de cada ejercicio, en caso de corresponder. Los intereses devengados fueron imputados a los resultados de cada ejercicio.

Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, el efectivo incluye el efectivo en caja y bancos.

2.3.11. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando (i) existe una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, (ii) es probable que haya que desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos para cancelar la obligación y (iii) pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. En los casos en que se espera que la provisión se reembolse en todo o en parte, por ejemplo, en virtud de un contrato de seguros, el reembolso se reconoce como un activo separado únicamente en los casos en que tal reembolso sea virtualmente cierto. El gasto correspondiente a cualquier provisión se presenta en el resultado neto del estado del resultado integral, neto de todo reembolso relacionado.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como gastos de administración en el estado del resultado integral.

Pasivos contingentes

Un pasivo contingente es (i) una obligación posible, surgida a raíz de sucesos pasados y cuya existencia ha de ser confirmada sólo porque ocurran o no ocurran uno o más sucesos futuros inciertos que no están enteramente bajo el control de la Sociedad, o (ii) una obligación presente, surgida a raíz de sucesos pasados, que no se ha reconocido contablemente porque (a) no es probable que para satisfacerla se vaya a requerir una salida de recursos que incorporen beneficios económicos, o (b) el importe de la obligación no pueda ser medido con la suficiente fiabilidad.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

HAYDEÉ E. LAKSMAN
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 33 - F° 249

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

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Un pasivo contingente no es reconocido en los estados financieros, sino que es informado en notas, excepto en el caso en que la posibilidad de una eventual salida de recursos para liquidarlo sea remota. Para cada tipo de pasivo contingente a las respectivas fechas de cierre de los ejercicios sobre los que se informa, la Sociedad revela, en la medida en que resulte significativo, (i) una breve descripción de la naturaleza del mismo y, cuando fuese posible, (ii) una estimación de sus efectos financieros, (iii) una indicación de las incertidumbres relacionadas con el importe o el calendario de las salidas de recursos correspondientes y (iv) la posibilidad de obtener eventuales reembolsos.

Activos contingentes

Un activo contingente es un activo de naturaleza posible, surgido a raíz de sucesos pasados, cuya existencia ha de ser confirmada sólo por la ocurrencia, o en su caso por la no ocurrencia, de uno o más eventos inciertos en el futuro, que no están enteramente bajo el control de la Sociedad.

Un activo contingente no es reconocido en los estados financieros, sino que es informado en notas, pero sólo en el caso en que sea probable la entrada de beneficios económicos. Para cada tipo de activo contingente a las respectivas fechas de cierre de los ejercicios sobre los que se informa, la Sociedad revela en la medida en que resulte significativo (i) una breve descripción de la naturaleza del mismo y, cuando fuese posible, (ii) una estimación de sus efectos financieros.

Tal cual lo previsto en la NIC 37.92, la Sociedad ha adoptado la política de no revelar de manera detallada la información vinculada con disputas con terceros relativas a situaciones que involucran provisiones, pasivos y activos contingentes, en la medida en que esa información perjudique seriamente la posición de la Sociedad. En estos casos, la Sociedad brinda información de naturaleza genérica y explica las razones que han llevado a tomar tal decisión.

2.4. Juicios, estimaciones y supuestos contables significativos

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere la elaboración y consideración, por parte de la Dirección de la Sociedad, de juicios, estimaciones y supuestos contables significativos que impactan en los saldos informados de activos y pasivos, ingresos y gastos, así como en la determinación y revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa. En este sentido, las incertidumbres asociadas con las estimaciones y supuestos adoptados podrían dar lugar en el futuro a resultados finales que podrían diferir de dichas estimaciones y requerir de ajustes significativos a los saldos informados de los activos y pasivos afectados.

La Sociedad ha basado sus estimaciones y supuestos contables significativos considerando los parámetros disponibles al momento de la preparación de los presentes estados financieros. Sin embargo, las circunstancias y los supuestos actuales sobre los acontecimientos futuros podrían variar debido a cambios en el mercado o a circunstancias que surjan más allá del control de la Sociedad. Esos cambios se reflejan en los supuestos en el momento en que ellos ocurren.

2.4.1. Clasificación de la propiedad

La Sociedad determina si la propiedad se clasifica como propiedad de inversión o inventario.

- (i) Las propiedades de inversión comprenden edificios y terreno (orientadas al mercado de oficinas), que no están sustancialmente ocupados para el uso o en operación por la Sociedad, ni para la venta durante el curso ordinario de los negocios, pero se desarrollan principalmente para renta de ingreso y apreciación de capital.
- (ii) Inventarios comprenden las viviendas residenciales que se mantienen para su venta durante el curso ordinario de los negocios. Al cierre del ejercicio, la Sociedad no mantiene inventarios en su poder.

2.4.2. Revaluación de propiedades de inversión

La Sociedad registra sus propiedades de inversión por su valor razonable y los cambios en ese valor se reconocen en el rubro resultado neto generado por las propiedades de inversión en el estado del resultado integral.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

La Sociedad contrató especialistas en valuación para apoyar a la Dirección de la Sociedad en sus evaluaciones del valor razonables de tales propiedades. El valuador utilizó el método de comparación de ofertas, el que se basa en la información disponible sobre transacciones recientes de mercado, si las hubiera, de venta de bienes similares hechas en condiciones y entre partes independientes o en precios de mercado observables, netos de los costos incrementales relacionados con la venta del bien. En base a este valor inicial, la Dirección de la Sociedad determina el valor razonable ajustando el mismo en función de sus juicios, evaluaciones y conocimiento del mercado y de cada una de las propiedades en cuestión. El valor razonable determinado para las propiedades de inversión es extremadamente sensible al rendimiento financiero estimado, como así también a la tasa estimada de ocupación a largo plazo. Los supuestos claves utilizados en la determinación de estos valores razonables se explican con más detalle en las notas 11 al 12.

2.4.3. Valor razonable de instrumentos financieros

Todos los activos y pasivos para los cuales se mide o se revela el valor razonable en los estados financieros se categorizan dentro de la jerarquía de valor razonable, como se describe a continuación, considerando para ello el dato de entrada de nivel inferior que sea significativo para la medición del valor razonable en su conjunto:

- Datos de entrada de Nivel 1: Precios de cotización (sin ajustar) en mercados activos o pasivos para idénticos.
- Datos de entrada de Nivel 2: Técnicas de valoración para las cuales los datos de entrada son distintos de los precios de cotización incluidos en el Nivel 1, pero son observables para el activo o pasivo, directa o indirectamente.
- Datos de entrada de Nivel 3: Técnicas de valoración para las cuales los datos de entrada no son observables para el activo o pasivo.

En los casos en que el valor razonable de los activos y pasivos financieros no surja de mercados activos, sus valores razonables se determinan mediante la utilización de técnicas de valoración, incluyendo modelos de flujos de efectivo descontados.

Cuando es posible, los datos de los que se nutren estos modelos se toman de mercados observables.

Pero cuando no es así, se requiere un grado de juicio discrecional para determinar los valores razonables. Estos juicios incluyen la consideración de datos tales como el riesgo de liquidez, el riesgo de crédito y la volatilidad.

Los cambios en los supuestos relacionados con estos factores podrían afectar los importes de los valores razonables informados para los instrumentos financieros.

El activo por impuesto diferido se reconoce para todas las pérdidas impositivas no utilizadas en la medida que sea probable que exista una ganancia impositiva disponible contra la cual puedan compensarse esas pérdidas. La determinación del importe del activo por impuesto diferido que se puede reconocer requiere de un nivel significativo de juicio por parte de la Dirección de la Sociedad en relación con la oportunidad y el nivel de la ganancia impositiva futura a alcanzar y con las estrategias futuras de planificación fiscal a aplicar.

2.5. Nuevas normas e interpretaciones adoptadas

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

2.5.1 Nuevas normas emitidas aún no vigentes

Las normas e interpretaciones emitidas pero no efectivas a la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados se exponen a continuación. La Sociedad adoptará estas normas, si fueran aplicables cuando las mismas sean efectivas.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

HAYDEÉ E. LAKSMAN
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 33 - F° 249

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

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Modificaciones a la NIC 1 - Clasificación de pasivos como actuales o no corrientes

Las enmiendas en la clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (enmiendas a la NIC 1) afectan solo la presentación de pasivos en el estado de situación financiera, no el monto o el momento del reconocimiento de cualquier activo, ingreso o gasto de pasivo, o la información que las entidades revelan sobre esos conceptos. Las modificaciones:

- aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes debe basarse en los derechos existentes al final del período sobre el que se informa y alinear la redacción en todos los párrafos afectados para referirse al "derecho" a diferir la liquidación en al menos doce meses y hacer explícito que solo los derechos vigentes "al final del período de informe" deberían afectar la clasificación de un pasivo;
- aclaran que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo; y
- dejan claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de patrimonio, otros activos o servicios.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2023 y se aplicarán de forma retroactiva. Se permite su aplicación anticipada.

Modificaciones a la NIC 16- Propiedad, Planta y Equipo - Ingresos obtenidos antes del uso previsto

Modifican la norma para prohibir la deducción del costo de un artículo de propiedad, planta y equipo de cualquier producto de la venta de artículos producidos mientras lleva ese activo a la ubicación y condición necesarias para que sea capaz de operar de la manera prevista por la administración. En cambio, una entidad reconoce los ingresos derivados de la venta de tales artículos, y el costo de producir esos artículos, en ganancias o pérdidas. Las modificaciones son efectivas para los períodos económicos que comiencen a partir del 1 de enero de 2022. Se permite la aplicación anticipada.

Modificaciones a la NIC 1 y NIIF 2 Información a revelar sobre políticas contables

Las modificaciones requieren que una entidad revele su información de política contable significativa en lugar de sus políticas contables significativas y se añaden varios párrafos para explicar cómo una entidad puede identificar información material sobre políticas contables y para dar ejemplos de cuándo es probable que la información sobre políticas contables sea material. Las modificaciones aclaran que la información sobre políticas contables puede ser material debido a su naturaleza, incluso si los importes relacionados son inmateriales. Las modificaciones aclaran que la información sobre políticas contables es material si los usuarios de los estados financieros de una entidad la necesitan para comprender otra información material en los estados financieros; y las modificaciones aclaran que si una entidad revela información inmaterial sobre políticas contables, dicha información no ocultará la información material sobre políticas contables.

Además, la Declaración de Práctica de las NIIF 2 ha sido modificada agregando guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del "proceso de materialidad de cuatro pasos" a la información de política contable con el fin de respaldar las enmiendas a las NIC.

Las modificaciones son efectivas para los períodos económicos que comiencen a partir del 1 de enero de 2023. Se permite la aplicación anticipada

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

HAYDEÉ E. LAKSMAN
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 33 - F° 249

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

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Modificaciones a la NIC 8, Definición de estimaciones contables

Según la nueva definición, las estimaciones contables son "importes monetarios en los estados financieros que están sujetos a incertidumbre en la medición". Las entidades desarrollan estimaciones si las políticas contables requieren que las partidas de los estados financieros se midan de una manera que implique incertidumbre en la medición. Las modificaciones aclaran que un cambio en la estimación contable que resulte de nueva información o nuevos desarrollos no es la corrección de un error.

Un cambio en una estimación contable puede afectar solo la ganancia o pérdida del período actual, o la ganancia o pérdida tanto del período actual como de períodos futuros. El efecto del cambio relacionado con el período actual se reconoce como ingreso o gasto en el período actual. El efecto, si lo hubiera, en períodos futuros se reconoce como ingreso o gasto en esos períodos futuros.

Las modificaciones son efectivas para los períodos económicos que comiencen a partir del 1 de enero de 2023. Se permite la aplicación anticipada

3. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

	28.02.2022	28.02.2021
Ingresos por arrendamientos	5.221.165	4.834.280
Ingresos por administración de consorcio	90.074	71.261
Ingreso por ventas de propiedades	2.998.812	5.294.569
Total	8.310.051	10.200.110

4. COSTO DE VENTAS DE PROPIEDADES

	28.02.2022	28.02.2021
Inventarios al inicio del ejercicio	3.003.104	-
Bajas del periodo	(616.415)	-
Inventario al cierre del periodo	(1.265.306)	3.564.522
Total	1.121.383	3.564.522

5. RESULTADOS FINANCIEROS GENERADOS POR ACTIVOS

	28.02.2022	28.02.2021
Resultados por tenencia y por compra y venta de títulos	37.151	(331.997)
Intereses	314.656	82.274
Otros	1.631	702
Total	353.438	(249.021)

6. RESULTADOS FINANCIEROS GENERADOS POR PASIVOS

	28.02.2022	28.02.2021
Intereses	(1.790.641)	(1.825.106)
Otros	(59.430)	(14.777)
Total	(1.850.071)	(1.839.883)

7. DIFERENCIA DE CAMBIO, NETA

	28.02.2022	28.02.2021
Obligaciones negociables	(7.257.707)	(8.620.076)
Bonos	341.626	1.324.003
Otros	(130.251)	(481.162)
Total	(7.046.332)	(7.777.235)

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Impuesto a las ganancias corriente y diferido

Los activos y pasivos por impuesto diferido son los siguientes:

	28.02.2022	28.02.2021
Activos diferidos:		
Quebranto impositivo	1.610.809	1.367.725
Previsiones	6.587	6.909
Propiedades, planta y equipo	3.017	3.325
Intereses activados en propiedades en construcción	41.091	-
Deudas Financieras	4.091	-
Otros	3.597	9.995
	1.669.192	1.387.954
Pasivos diferidos:		
Propiedades de inversión	(38.318.105)	(31.751.787)
Propiedades de inversión – venta y reemplazo	(2.106.973)	(1.678.727)
Propiedades de inversión en Construcción	(225.788)	-
Propiedades, planta y equipo	-	(673)
Deudas financieras	-	(45.667)
Ajuste por inflación impositivo	(1.702.476)	-
	(42.353.342)	(33.476.854)
Pasivo neto por impuesto diferido	(40.684.150)	(32.088.900)

La evolución del pasivo neto por impuesto diferido durante los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2022 y 2021 se resume del siguiente modo:

	28.02.2022	28.02.2021
Pasivo neto por impuesto diferido al inicio del ejercicio	(32.088.900)	(23.746.367)
Cargo a resultado por el impuesto diferido	(8.595.250)	(8.342.533)
Pasivo neto por impuesto diferido al cierre del ejercicio	(40.684.150)	(32.088.900)

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 por los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2022 y 2021 es la siguiente:

	28.02.2022	28.02.2021
Ganancia antes de impuestos	26.528.857	15.286.336
Alícuota legal del impuesto a las ganancias	35%	30%
Impuesto a las ganancias	(9.285.100)	(4.585.901)
Ajustes para el cálculo del impuesto a las ganancias efectivo:		
Diferencias permanentes	4.195.699	(8.684.598)
Diferencias permanentes por cambio de tasa	(3.505.849)	4.927.969
Impuesto a las ganancias neto	(8.595.250)	(8.342.533)

En el siguiente cuadro se expone la diferencia entre la provisión corriente por el impuesto a las ganancias conforme a las regulaciones tributarias y el gasto total por dicho impuesto de acuerdo con las NIIF:

	28.02.2022	28.02.2021
Resultado por impuesto diferido	(8.595.250)	(8.342.533)
Impuesto a las ganancias neto	(8.595.250)	(8.342.533)

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

9. GANANCIA POR ACCIÓN

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

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

	28.02.2022	28.02.2021
Ganancia neta del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio	17.229.332	6.266.494
Promedio ponderado de cantidad de acciones ordinarias	373.340	373.340
Ganancia por acción	46,15	16,78

10. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

10.1. Evolución

La composición del rubro Propiedades, planta y equipo es la siguiente:

	28.02.2022	28.02.2021
Maquinarias, Muebles y útiles, Instalaciones y Rodados (Anexo I)	18.323	9.007
Total Propiedades, planta y equipo	18.323	9.007

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 28 de febrero de 2022 y 2021 es el siguiente:

	28.02.2022	28.02.2021
Saldo inicial	137.643.996	96.270.369
Altas	-	29.476.337
Incremento por revaluación reconocido en resultados (1)	21.226.753	13.105.758
Otros Resultados Integrales	3.606.524	-
Ajuste por inflación	(10.783.288)	-
Baja por venta de propiedad de inversión	(4.277.614)	(1.208.468)
Saldo final	147.416.371	137.643.996

(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 28 de febrero de 2022 por L.J. Ramos, tasador independiente, acreditado, con una calidad profesional reconocida.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

HAYDEÉ E. LAKSMAN
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 33 - F° 249

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

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

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 US\$/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.

Para la torre San Martín 344 dentro del enfoque descripto se estimó un valor de venta de 10.000 US\$/unidad y 100 US\$/m², para cocheras y bauleras, respectivamente. El valor razonable de mercado de las unidades funcionales, propiedad de la Sociedad (cocheras y bauleras), ascendió a US\$ 184.400.

Para el Edificio Plaza San Martín (Maipú 1210), dentro del enfoque descripto se estimó un valor de venta de 3.135 US\$/m². El valor razonable de mercado de la propiedad ascendió a US\$ 29.390.625.

Para la torre Madero Office, dentro del enfoque descripto se estimó un valor de venta de 4.655 US\$/m². El valor razonable de mercado de la propiedad ascendió a US\$ 61.194.630.

Para la torre 955 Belgrano Office, dentro del enfoque descripto se estimó un valor de venta de 3.563 US\$/m². El valor razonable de mercado de la propiedad ascendió a US\$ 108.677.625.

Para la torre Madero Riverside, dentro del enfoque descripto se estimó un valor de venta de 4.323 US\$/m². El valor razonable de mercado de la propiedad ascendió a US\$ 69.263.740.

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

Durante el ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2022, 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 28 de febrero de 2022 y 2021 es el siguiente:

	28.02.2022	28.02.2021
Saldo inicial	6.566.017	5.653.663
Materiales	2.394.346	608.901
Resultados de traslación reconocido a otro resultado integral	2.104	3.205
(Disminución)/ Incremento por revaluación reconocido en resultados		
(2)	(38.144)	277.236
Capitalización de intereses (1)	112.482	23.012
Saldo final	9.036.805	6.566.017

(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% y 8,5%.

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

HAYDEÉ E. LAKSMAN
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 33 - F° 249

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

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

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

	28.02.2022	28.02.2021
No corrientes		
Crédito con partes relacionadas	6.757	10.292
Previsión deudores incobrables (Anexo V)	(6.757)	(10.292)
Deudores en gestión judicial	3.482	5.304
Previsión deudores en gestión judicial (Anexo V)	(3.482)	(5.304)
Préstamos al personal	13.888	23.201
Costos diferidos	94.785	44.002
	108.673	67.203
Corrientes		
Créditos con partes relacionadas	-	52
Anticipo a Proveedores	157.271	279.702
Diversos	488.312	405.360
Diversos (en moneda extranjera)	741.985	1.354.703
Previsión deudores incobrables (Anexo V)	(8.092)	(11.994)
	1.379.476	2.027.823

13.3. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	28.02.2022	28.02.2021
Caja (en moneda local y extranjera)	692.268	100.997
Bancos (en moneda local y extranjera)	1.172.392	1.426.115
Según estados consolidados de situación financiera y de flujos de efectivo	1.864.660	1.527.112

13.4. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

	28.02.2022	28.02.2021
Corrientes		
Deudores por alquileres	37.265	83.812
Deudores por ventas (en moneda extranjera)	71.104	211.521
	108.369	295.333

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
28.02.2022	108.369	108.369	-	-	-	-	-
28.02.2021	295.333	295.333	-	-	-	-	-

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

HAYDEÉ E. LAKSMAN
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 33 - F° 249

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

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

13.5. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

	28.02.2022	28.02.2021
Corrientes		
Cuentas a pagar comerciales	185.225	329.200
Provisiones gastos a pagar	3.297	4.337
	188.522	333.537

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	28.02.2022	28.02.2021
No Corrientes				
Obligaciones negociables clase 3	7,25%	2024		
Capital			10.337.832	13.227.068
Costos diferidos			(118.111)	(156.417)
Total obligaciones negociables clase 3			10.219.721	13.070.651
Obligaciones negociables clase 4	8,5%	2027		
Capital			6.563.475	8.397.847
Costos diferidos			(64.111)	(74.367)
Total obligaciones negociables clase 4			6.499.364	8.323.480
Hipoteca a pagar - USS HOLDINGS LLC			12.780.000	16.176.305
Deuda financiera garantizada – acciones preferidas			1.672.050	2.359.044
			31.171.135	39.929.480
Corrientes				
Obligaciones negociables clase 2		-		
Capital			-	605.490
Interés			-	7.149
Total obligaciones negociables clase 2			-	612.639
Obligaciones negociables clase 3	7,25%	2024		
Interés			333.108	423.542
Total obligaciones negociables clase 3			333.108	423.542
Obligaciones negociables clase 4	8,5%	2027		
Interés			181.316	231.990
Total obligaciones negociables clase 4			181.316	231.990
Préstamos bancarios			445.248	-
			959.672	1.268.171

13.6.1. Programa Global de emisión de ONs

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 \$38.917.000 dólares estadounidense; y (ii) Obligaciones Negociables clase 3 por un valor nominal de 119,729,840.00 dólares estadounidense;

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

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

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

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

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

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

Al 28 de febrero de 2022, el saldo de capital pendiente y en circulación asciende Clase 3: 10.337.832 (valor nominal 91.891.840 dólares estadounidenses) con una tasa anual de 7,25%; y Clase 4: 6.563.475 (valor nominal 58.342.000 dólares estadounidenses) con una tasa anual de 8,50%. Todas las clases han sido valuadas y clasificadas de acuerdo a las condiciones vigentes en el programa y los prospectos respectivos.

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

Al 28 de febrero de 2022, la Sociedad ha cumplido con los ratios financieros y con las obligaciones mencionadas precedentemente

13.7. Información sobre valores razonables de instrumentos financieros

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

HAYDEÉ E. LAKSMAN
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 33 - F° 249

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

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

	<u>Importes en libros</u>		<u>Valores razonables</u>		<u>Nivel de jerarquía</u>	
	<u>28.02.2022</u>	<u>28.02.2021</u>	<u>28.02.2022</u>	<u>28.02.2021</u>	<u>28.02.2022</u>	<u>28.02.2021</u>
Activos financieros						
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	108.369	295.333	108.369	295.333	1	1
Efectivo	1.864.660	1.527.112	1.864.660	1.527.112	1	1
Total de activos financieros	1.973.029	1.822.445	1.973.029	1.822.445		
Pasivos financieros						
Deudas y préstamos	32.130.807	41.197.651	32.933.387	41.413.862	1	1
Cuentas a pagar comerciales y otras cuentas por pagar	188.522	333.537	188.522	333.537	1	1
Total de pasivos financieros	32.319.329	41.531.188	32.319.329	41.747.399		

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:

Activos financieros valuados a valor razonable con cambios en resultados:

	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Bonos Bonar 2030 (AL30)	272.272	-	-	272.272
Bonos Bonar 2030 (AL30)*	124.841	-	-	124.841
Bonos Bonar 2029 (AL29)*	9.851	-	-	9.851
Obligaciones Negociables Pampa 23 (PTSTO)	133.125	-	-	133.125
Obligaciones Negociables Tecpetrol 22 (TTC10)	1.320.600	-	-	1.320.600
Fondo de Inversión Balanz Money Market CL C	38.824	-	-	38.824
Fondo de Inversión –ST Zero CL B	28.334	-	-	28.334
Fondo de Inversión ST Zero CL C	6.170	-	-	6.170
Fondo de Inversión Quinquela Pesos CL B	626	-	-	626
Bonos tesoro EEUU *	4.441.057	-	-	4.441.057
Total 28 de febrero de 2022	6.375.700	-	-	6.375.700
Total 28 de febrero de 2021	7.091.889	-	-	7.091.889

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Durante el ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2022 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

	28.02.2022	28.02.2021
14.1. Créditos fiscales		
No corrientes		
IVA - Crédito fiscal	2.507	3.819
Anticipo Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	2.503	-
Saldo a favor impuesto a las ganancias	86.329	-
Otros créditos fiscales	-	3.812
	91.339	7.631
Corrientes		
Impuesto a las Ganancias retenido por terceros	178.574	194.295
IVA - Crédito fiscal	8.694	148.086
Otros créditos fiscales	16.658	17.569
	203.926	359.950
14.2. Cargas sociales y fiscales		
No corrientes		
AFIP/AGIP – Planes de pago	342	2.885
	342	2.885
Corrientes		
AFIP/AGIP – Planes de pago	1.998	4.378
Impuesto sobre los ingresos brutos	7.411	28.989
Remuneraciones y cargas sociales a pagar	4.248	4.480
Provisión bienes personales	28.039	-
IVA a pagar	-	110.960
Diversos	1.812	1.777
	43.508	150.584

15. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

	28.02.2022	28.02.2021
No corrientes		
Depósitos en garantía (en moneda extranjera) (Anexo III)	200.723	331.687
Fondo de reparo	16	25
	200.739	331.712
Corrientes		
Alquileres cobrados por adelantado	108.804	223.925
Depósitos en garantía (en moneda extranjera) (Anexo III)	97.552	70.990
Pasivos con partes relacionadas (Nota 17)	10	52
Fondos de reparo	2.164	5.112
Anticipos Recibidos	296.940	3.347.295
Diversos	1.757	(1.235)
	507.227	3.646.139

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

HAYDEÉ E. LAKSMAN
Sindico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 33 - F° 249

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

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

16. CAPITAL SOCIAL, RESERVAS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES

16.1. Capital emitido, suscrito e integrado

	<u>28.02.2022</u>	<u>28.02.2021</u>	<u>29.02.2020</u>	<u>28.02.2019</u>
Acciones ordinarias, nominativas, de valor nominal \$1 cada una, con derecho a un voto	373.340	373.340	373.340	373.340

Al 28 de febrero de 2022, el capital emitido, suscrito e integrado de la Sociedad asciende a 373.340, y se presenta en valores nominales.

El ajuste por inflación del Capital Social se incluye en la cuenta "Ajuste de Capital", el cual asciende a 9.600.763

16.2. Reserva legal

	<u>28.02.2022</u>	<u>28.02.2021</u>
Reserva legal	1.992.573	1.978.773

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 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 2.131.256.

16.4. Reserva voluntaria

Con fecha 30 de junio de 2021, según la Asamblea de Accionistas de la Sociedad, se incrementó la reserva voluntaria. Al 28 de febrero de 2022, el saldo de dicha reserva asciende a 74.992.335

16.5. Otros resultados integrales

Durante los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2022 y 2021, la Sociedad ha reconocido otros resultados integrales por (4.072.635) y 1.109.725 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 (4.355.824). y (283.189) al 28 de febrero de 2022 y 2021, respectivamente.

17. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 28 de febrero de 2022 y 2021, los saldos con partes relacionadas son los siguientes:

	<u>Otros pasivos no financieros corrientes</u>	
<u>Partes relacionadas</u>	<u>28.02.2022</u>	<u>28.02.2021</u>
En moneda nacional		
Moises Khafif (Presidente)	10	52
Totales	10	52

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

HAYDEÉ E. LAKSMAN
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 33 - F° 249

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

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Las operaciones con partes relacionadas se realizan de acuerdo con las condiciones de mercado.

La remuneración bruta del personal clave de la Sociedad, correspondiente a sueldos y gratificaciones, y cargas sociales al 28 de febrero de 2022 y 2021 asciende a 47.978 y 40.319, 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. Adicionalmente, la Sociedad mantiene un crédito con personal clave por 9.204 y 13.660 al 28 de febrero de 2022 y 2021, respectivamente.

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. (Nota 16.2)

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 cuyos resultados acumulados resulten positivos, deberá disponer específicamente sobre el destino de los mismos.

19. POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

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

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

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

Riesgo de mercado

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

Riesgo de tasa de interés

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

Al 28 de febrero de 2022 y 2021, dicho riesgo no existía por poseer el 100% de sus pasivos expuestos a tasa fija.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

HAYDEÉ E. LAKSMAN
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 33 - F° 249

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

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Riesgo inmobiliario

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

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

Riesgo cambiario

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

Riesgo crediticio

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

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

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

Créditos comerciales

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

Concentraciones de riesgo crediticio

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

Instrumentos y depósitos en efectivo

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

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

HAYDEÉ E. LAKSMAN
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 33 - F° 249

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

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

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

En virtud de haberse cumplido con el cronograma de obra previsto, desde el mes de septiembre de 2020 Argexon S.A., comenzó a entregar a los promitentes compradores la posesión de los departamentos ya terminados del complejo Le Parc Torre III.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, las unidades del complejo Le Parc Torre III ya se han vendido en su totalidad.

21. IMPACTO DEL COVID-19

Con fecha 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud declaró al brote de coronavirus (COVID-19) como una pandemia. La situación de emergencia sobre la salud pública se expandió prácticamente en todo el mundo y los distintos países han tomado diversas medidas para hacerle frente. Esta situación y las medidas adoptadas han afectado significativamente la actividad económica internacional con impactos diversos en los distintos países y sectores de negocio.

Esta situación no tuvo un impacto significativo sobre las operaciones de la entidad actualmente como consecuencia de la vacunación de la mayor parte de la población, el brote de coronavirus pareciera que ha sido controlado y los ritmos de trabajo de los clientes de la Sociedad están llegando a los prepandemia.

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

HAYDEÉ E. LAKSMAN
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 33 - F° 249

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

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

ANEXO I

EVOLUCIÓN DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

AL 28 DE FEBRERO DE 2022 Y 2021

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

28.02.2022							
Costo de adquisición o costo atribuido							
Descripción	Al inicio del ejercicio	Aumentos	Bajas	Al cierre del ejercicio			
Maquinarias	169	-	(169)	-			
Muebles y útiles	20.252	3.641	(8.144)	15.749			
Instalaciones	11.040	-	(8.261)	2.779			
Rodados	46.964	11.246	(4.477)	53.733			
Totales al 28.02.2022	78.425	14.887	(21.051)	72.261			
Totales al 28.02.2021	80.128	4.481	(6.184)	78.425			

28.02.2022							29.02.2021
Depreciaciones acumuladas							
Descripción	Al inicio del ejercicio	Vida útil (en años)	Aumentos	Bajas	Al cierre del ejercicio	Neto Resultante	Neto Resultante
Maquinarias	(169)	10 años	-	(169)	-	-	-
Muebles y útiles	(18.976)	entre 5 y 10 años	-	(7.174)	11.802	3.946	1.276
Instalaciones	(11.040)	10 años	-	(8.260)	2.780	-	-
Rodados	(39.233)	5 años	4.600	(4.477)	39.356	14.377	7.731
Totales al 28.02.2022	(69.418)		4.600	(20.080)	53.938	18.323	
Totales al 28.02.2021	(69.516)		6.085	(6.183)	(69.418)		9.007

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

HAYDEÉ E. LAKSMAN
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 33 - F° 249

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

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

ACTIVOS FINANCIEROS VALUADOS A VALOR RAZONABLE

CON CAMBIOS EN RESULTADOS

AL 28 DE FEBRERO DE 2022 Y 2021

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1., 2.2.2. y 2.2.3)

Denominación y características	28.02.2022			28.02.2021
	Valor nominal	Valor de cotización	Valor de Libros	Valor de Libros
Bono República Argentina Ley Local 2030 (AL30)	4.646.270	58,60	272.272	818.960
Bono República Argentina Ley Local 2029 Intereses (AL29)	-	-	-	66.314
Bono República Argentina Ley Extranjera 2035 (GD 35)	-	-	-	1.133.255
Bono República Argentina Ley Extranjera 2029 Intereses (GD29)	-	-	-	81.978
Obligaciones Negociables Pampa 23 (PTSTO)	1.250.000	106,50	133.125	-
Obligaciones Negociables Tecpetrol 22 (TTC10)	12.400.000	106,50	1.320.600	-
Fondo de inversión Goal Pesos – Clase B	-	-	-	244.995
Fondo de Inversión FBA renta pesos	-	-	-	140.612
Fondo de Inversión Balanz Capital Market – Clase B	-	-	-	82.196
Fondo de Inversión Balanz Capital Market – Clase C	25.364.784	1,531	38.824	26.242
Fondo de Inversión ST Zero – Clase B	19.086.550	1,485	28.334	133.337
Fondo de Inversión ST Zero – Clase C	4.173.498	1,478	6.170	-
Fondo de Inversión Quinquela Pesos – Clase B	99.669	6,281	626	-
Fondo de Inversión IAM Ahorro pesos – Clase B	-	-	-	144.453
Fondo de Inversión Alpha pesos	-	-	-	113.240
Bonos tesoro EEUU *	41.700	106,50	4.441.057	3.896.231
Bono República Argentina Ley Local 2030 (AL30) *	4.041.990	30,89	124.841	195.477
Bono República Argentina Ley Local 2029 Intereses AL29) *	300.806	32,75	9.851	14.599
Total			6.375.700	7.091.889

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

HAYDEÉ E. LAKSMAN
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 33 - F° 249

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

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

AL 28 DE FEBRERO DE 2022 Y 2021

(Cifras expresadas en miles – Notas 2.2.1., 2.2.2. y 2.2.3)

	28.02.2022			28.02.2021	
	Monto y clase de la moneda extranjera	Cambio vigente (**)	Monto en pesos	Monto en pesos	
ACTIVO CORRIENTE					
Caja	US\$ 0,61	106,5	65	82	
Bancos	US\$ 10.143	106,5	1.080.255	1.410.359	
Deudores por ventas	US\$ 668	106,5	71.104	-	
BONOS BONAR 2030 (AL30)	US\$ 1.172	106,5	124.841	818.960	
BONOS BONAR 2029 (AL29)	US\$ 92	106,5	9.851	66.314	
BONOS BONAR 2035 (GD 35)	US\$ -	-	-	1.133.255	
BONOS BONAR 2029 (GD29)	US\$ -	-	-	81.978	
Obligaciones Negociables Pampa 23 (PTSTO)	US\$ 1.250	106,5	133.125	-	
Obligaciones Negociables TecPetrol (TTC10)	US\$ 12.400	106,5	1.320.600	-	
BONOS BONAR 2030 (AL30) (*)	US\$ 2.557	106,5	272.272	195.477	
BONOS BONAR 2029 (AL29) (*)	US\$ -	106,5	-	14.598	
BONOS DEL TESORO EEUU	US\$ 41.700	106,5	4.441.057	-	
Total del activo corriente en moneda extranjera			7.453.170	3.721.023	
Total del activo en moneda extranjera			7.453.170	3.721.023	
PASIVO NO CORRIENTE					
Préstamos:					
- Obligaciones negociables clase 3 capital	US\$ 91.892	112,5	10.337.832	13.227.068	
- Obligaciones negociables clase 4 capital	US\$ 58.342	112,5	6.563.475	8.397.847	
Otros pasivos no financieros:					
- Depósitos en garantía	US\$ 1.784	112,5	200.723	331.687	
Hipoteca a pagar - USS HOLDINGS LLC	US\$ 113.600	112,5	12.780.000	16.176.305	
Deuda financiera garantizada – Acciones preferidas	US\$ 14.863	112,5	1.672.050	2.359.044	
Reservas Hipotecarias	US\$ 6.595	112,5	741.985	-	
Total del pasivo no corriente en moneda extranjera			32.296.065	40.491.951	
PASIVO CORRIENTE					
Préstamos:					
- Obligaciones negociables clase 2					
Capital	US\$ -	-	-	605.490	
Intereses	US\$ -	-	-	7.147	
- Obligaciones negociables clase 3					
Intereses	US\$ 2.961	112,5	333.108	423.542	
- Obligaciones negociables clase 4					
Intereses	US\$ 1.612	112,5	181.316	231.990	
Otros pasivos no financieros:					
- Depósitos en garantía	US\$ 867	112,5	97.552	70.990	
Total del pasivo corriente en moneda extranjera			611.976	1.339.159	
Total del pasivo en moneda extranjera			32.908.041	41.831.110	

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

(**) Los tipos de cambio comprador y vendedor corresponden al 28 de febrero de 2022.

US\$: Dólares estadounidenses.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

HAYDEÉ E. LAKSMAN
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 33 - F° 249

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

MOISÉS KHAFIF
Presidente

ANEXO IV

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

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

LEY N° 19.550 POR LOS EJERCICIOS

FINALIZADOS EL 28 DE FEBRERO DE 2022 Y 2021

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1., 2.2.2. y 2.2.3)

Rubro	Costos de arrendamientos	Costos de administración de consorcio	Gastos de administración	Gastos de comercialización	Total 28.02.2022	Total 28.02.2021
Gastos en personal	-	-	427.606	-	427.606	258.110
Honorarios y retribuciones por servicios de terceros	4.543	30.894	262.561	109	298.107	74.513
Impuestos, tasas y contribuciones	434.041	-	80.909	71.162	586.112	492.975
Honorarios de directores y síndicos	-	-	140.811	-	140.811	77.686
Mantenimiento	43.063	-	385	-	43.448	27.456
Movilidad y representación	-	-	26.683	-	26.683	3.921
Suscripciones, avisos y publicidad	-	-	15.764	1.609	17.373	2.169
Expensas	197.813	-	34.224	-	232.037	156.211
Depreciación de propiedades, planta y equipo	-	-	4.600	-	4.600	6.085
Suministros	-	-	85.914	-	85.914	58.315
Luz y teléfono	1.672	-	23.619	-	25.291	13.003
Seguros	4.622	-	27.034	-	31.656	9.911
Gastos de juicios	-	-	-	-	-	1.366
Deudores incobrables	-	-	-	256	256	468
Comisiones pagadas	-	-	8.117	128.219	136.336	9.538
Terminaciones	71.658	-	-	-	71.658	10.187
Alquileres	-	-	24.709	-	24.709	33.953
Diversos	753	-	44.726	4.691	50.170	256.204
Total al 28.02.2022	758.165	30.894	1.207.662	206.046	2.202.767	
Total al 28.02.2021	213.719	20.466	972.112	285.774		1.492.071

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

HAYDEÉ E. LAKSMAN
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 33 - F° 249

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

MOISÉS KHAFIF
Presidente

ANEXO V

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

EVOLUCIÓN DE LAS PREVISIONES

AL 28 DE FEBRERO DE 2022 Y 2021

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1., 2.2.2. y 2.2.3)

Rubros	Saldos al inicio del ejercicio	Aumentos (Disminuciones)	Efecto RECPAM	Saldos al cierre del ejercicio
INCLUIDAS EN EL ACTIVO				
Previsión deudores en gestión judicial	5.304	-	(1.822)	3.482
Previsión deudores incobrables	22.286	256	(7.693)	14.849
Totales al 28.02.2022	27.590	256	(9.515)	18.331
Totales al 28.02.2021	38.146	468	(11.025)	27.589
INCLUIDA EN EL PASIVO				
Previsión para juicios (1)	745	-	(256)	489
Totales al 28.02.2022	745	-	(256)	489
Totales al 28.02.2021	1.048	-	(303)	745

- (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 9-05-2022
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

HAYDEÉ E. LAKSMAN
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 33 - F° 249

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

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA
ESTADOS SEPARADOS DEL RESULTADO INTEGRAL
POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 28 DE FEBRERO DE 2022
Y 2021

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1., 2.2.2 y 2.2.3. a los estados financieros consolidados)

	Ganancia (pérdida)	
	28.02.2022	28.02.2021
RESULTADOS POR OPERACIONES CONTINUAS:		
Ingresos por arrendamientos	3.972.377	4.451.381
Costo de arrendamientos	(263.527)	(191.144)
Resultado neto por arrendamientos	3.708.850	4.260.237
Ingresos por administración de consorcio	90.074	71.261
Costos de administración de consorcio	(30.894)	(20.466)
Resultado neto por administración de consorcio	59.180	50.795
Ganancia bruta	3.768.030	4.311.032
Ingresos por venta de propiedades de inversión, neto	1.791.627	(69.681)
Resultados por revaluación de propiedades de inversión, neto	14.823.596	13.382.994
Costos de venta de propiedades	(114.529)	-
Resultado neto generado por las propiedades de inversión	16.500.694	13.313.313
Ingreso por venta de propiedad, planta y equipo	1.486	1.081
Resultado neto generado por venta de propiedad, planta y equipo	1.486	1.081
Resultado participaciones permanentes	7.098.453	515.965
Gastos de administración	(641.249)	(388.614)
Gastos de comercialización	(115.343)	(100.328)
Otros egresos operativos	(30.350)	(43.997)
Ganancia operativa	26.581.721	17.608.452
Resultados financieros generados por activos	353.409	(249.263)
Resultados financieros generados por pasivos	(1.403.256)	(1.811.644)
Diferencia de cambio, neta	(6.957.123)	(7.662.094)
Resultados por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	7.249.831	6.723.576
Ganancia antes de impuesto a las ganancias	25.824.582	14.609.027
Impuesto a las ganancias	(8.595.250)	(8.342.533)
Ganancia del ejercicio por operaciones continuas	17.229.332	6.266.494
OTROS RESULTADOS INTEGRALES:		
Diferencias de cambio por conversión de operaciones en el extranjero	(4.072.635)	1.109.725
Total otros resultados integrales del ejercicio	(4.072.635)	1.109.725
Total del resultado integral del ejercicio, neto de impuestos	13.156.697	7.376.219
Ganancia por acción		
Básica y diluida, ganancia neta del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio	46,15	16,78

Las notas 1 y 2, el Anexo I y los estados contables consolidados son parte integrante y deben leerse conjuntamente con los presentes estados financieros separados.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

HAYDEÉ E. LAKSMAN
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 33 - F° 249

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

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA
ESTADOS SEPARADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 28 DE FEBRERO DE 2022 Y 2021

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1., 2.2.2 y 2.2.3. a los estados financieros consolidados)

	28.02.2022	28.02.2021
ACTIVOS		
ACTIVO NO CORRIENTE		
Propiedades, planta y equipo	18.323	9.007
Propiedades de inversión	118.093.154	108.167.659
Propiedades de inversión en construcción	7.819.199	5.136.452
Inversiones en sociedades controladas	23.967.986	18.922.120
Otros créditos	13.888	23.201
Crédito por impuesto a la ganancia mínima presunta	66.133	100.733
Créditos fiscales	91.339	7.631
Total del activo no corriente	150.070.022	132.366.803
ACTIVO CORRIENTE		
Créditos fiscales	195.072	200.562
Otros créditos	112.769	94.246
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	32.844	73.544
Activos financieros valuados a valor razonable con cambios en resultados	1.799.950	2.985.582
Efectivo y equivalentes de efectivo	119.197	30.892
Total del activo corriente	2.259.832	3.384.826
Total del activo	152.329.854	135.751.629
PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		
PATRIMONIO NETO		
Capital social	373.340	373.340
Ajuste de capital	9.600.763	9.600.763
Prima de emisión	126.666	126.666
Reserva legal	1.992.573	1.978.773
Reserva especial RG CNV N° 609/12	2.131.256	2.131.256
Reserva voluntaria	74.992.335	69.617.481
Resultados acumulados - no asignados	8.586.988	(3.253.690)
Otros resultados integrales acumulados	(4.355.824)	(283.189)
Patrimonio neto	93.448.097	80.291.400
PASIVO NO CORRIENTE		
Deudas y préstamos que devengan interés	16.719.085	21.394.131
Previsiones	489	745
Cargas sociales y fiscales	342	2.885
Pasivo por impuesto diferido	40.684.150	32.088.900
Otros pasivos no financieros	200.739	331.712
Total del pasivo no corriente	57.604.805	53.818.373
PASIVO CORRIENTE		
Cuentas a pagar comerciales y otras cuentas por pagar	113.851	94.535
Deudas y préstamos que devengan interés	959.672	1.268.171
Cargas sociales y fiscales	42.639	55.712
Otros pasivos no financieros	160.790	223.438
Total del pasivo corriente	1.276.952	1.641.856
Total del pasivo	58.881.757	55.460.229
Total de patrimonio neto y pasivos	152.329.854	135.751.629

Las notas 1 y 2, el Anexo I y los estados contables consolidados son parte integrante y deben leerse conjuntamente con los presentes estados financieros separados.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

HAYDEÉ E. LAKSMAN
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 33 - F° 249

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

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADOS SEPARADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 28 DE FEBRERO DE 2022 Y 2021

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1., 2.2.2. y 2.2.3 a los estados financieros consolidados)

	Aporte de los propietarios				Ganancias reservadas			Resultados no asignados	Total
	Capital Social	Ajuste de capital	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva especial de aplicación NIIF	Reserva Voluntaria	Otros resultados integrales acumulados		
Al 1° de marzo de 2021	373.340	9.600.763	126.666	1.978.773	2.131.256	69.617.481	(283.189)	(3.253.690)	80.291.400
Ganancia neta del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	17.229.332	17.229.332
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	(4.072.635)	-	(4.072.635)
Total del resultado integral del ejercicio, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	(4.072.635)	17.229.332	13.156.697
Interés Minoritario	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Constitución de reservas aprobada por la Asamblea de Accionistas del 30 de junio de 2021:	-	-	-	13.800	-	5.374.854	-	(5.388.654)	-
Al 28 de febrero de 2022	373.340	9.600.763	126.666	1.992.573	2.131.256	74.992.335	(4.355.824)	8.586.988	93.448.097

	Aporte de los propietarios				Ganancias reservadas			Resultados no asignados	Total
	Capital Social	Ajuste de capital	Prima de emisión	Reserva legal	Reserva especial de aplicación NIIF	Reserva Voluntaria	Otros resultados integrales acumulados		
Al 1° de marzo de 2020	373.340	9.600.763	126.666	1.798.427	2.131.256	46.443.006	(1.392.914)	13.834.637	72.915.181
Ganancia neta del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	6.266.494	6.266.494
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	1.109.725	-	1.109.725
Total del resultado integral del ejercicio, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	1.109.725	6.266.494	7.376.219
Interés Minoritario	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Constitución de reservas aprobada por la Asamblea de Accionistas del 30 de junio de 2020:	-	-	-	180.346	-	23.174.475	-	(23.354.821)	-
Al 28 de febrero de 2021	373.340	9.600.763	126.666	1.978.773	2.131.256	69.617.481	(283.189)	(3.253.690)	80.291.400

Las notas 1 y 2, el Anexo I y los estados contables consolidados son parte integrante y deben leerse conjuntamente con los presentes estados financieros separados.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

HAYDEÉ E. LAKSMAN
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 33 - F° 249

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

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADOS SEPARADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 28 DE FEBRERO DE 2022 Y 2021

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1., 2.2.2. y 2.2.3 a los estados financieros consolidados)

	28.02.2022	28.02.2021
Actividades de operación		
Ganancia neta del ejercicio	13.156.697	7.376.219
Diferencia de cambio por conversión de operaciones en el extranjero	4.072.635	(1.109.725)
Impuesto a las ganancias y a la ganancia mínima presunta	8.595.250	8.342.533
Diferencia de cambio neta	6.957.123	7.662.094
Ajustes para conciliar la ganancia neta del ejercicio con los flujos netos de efectivo:		
Depreciación de propiedades, planta y equipo	4.600	6.085
Variación de provisiones	256	468
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	(14.823.596)	(13.382.994)
Intereses perdidos, netos	1.475.985	1.742.832
Resultado participaciones permanentes	(7.098.453)	(515.965)
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo	(1.486)	(1.081)
Resultado por venta de Propiedades de Inversión	(1.791.627)	69.681
Cambios en los activos y pasivos operativos:		
(Aumento) / Disminución de deudores por ventas y alquileres	40.700	(51.551)
Disminución en activos financieros valuados a valor razonable con cambios en resultados	(2.129.341)	244.319
Disminución en otros créditos	16.971	52.273
Disminución / (Aumento) en créditos fiscales	(78.218)	248.516
Disminución en crédito por impuesto a la ganancia mínima presunta	34.600	40.950
(Disminución) / Aumento de cuentas a pagar comerciales y otras cuentas por pagar	(3.394)	(854.249)
Disminución de deudas y préstamos que devengan interés	(9.077.964)	(7.576.515)
Cargas sociales y fiscales	(15.616)	27.210
Otros pasivos	(192.650)	(205.600)
Pasivo por impuesto diferido		-
Provisiones	(256)	(303)
Flujo neto de efectivo generado por las actividades de operación	(857.784)	2.115.197
Actividades de inversión		
Participación en sociedades	(2.234.111)	(953.532)
Venta de propiedades de inversión	6.069.241	1.138.786
Adquisición de propiedades de inversión en construcción	(2.394.346)	(608.901)
Adquisición de propiedad planta y equipo	(14.887)	(4.481)
Venta de propiedades, planta y equipo	1.486	1.081
Propiedades de inversión (Recpam)	658.631	
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión	2.086.014	(427.047)
Actividades de financiación		
Intereses pagados	(1.128.377)	(981.081)
Préstamos	41.214	-
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación	(1.087.163)	(981.081)
Resultados financieros y por tenencia del efectivo	(52.762)	(911.731)
(Disminución) neto de efectivo	88.305	(204.662)
Efectivo al inicio del ejercicio	30.892	235.554
Efectivo al cierre del ejercicio	119.197	30.892

Las notas 1 y 2, el Anexo I y los estados contables consolidados son parte integrante y deben leerse conjuntamente con los presentes estados financieros separados.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

HAYDEE E. LAKSMAN
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 33 - F° 249

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

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.1., 2.2.2. y 2.2.3 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 ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2022 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 ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2022.

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 9-05-2022
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

HAYDEÉ E. LAKSMAN
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 33 - F° 249

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

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

La Sociedad realizó aportes de capital a RAGHSA REAL ESTATE LLC por una suma total de USD 137.640.000, 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 y 29 de mayo de 2020.

Con fecha 19 de noviembre de 2020, 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).

La Sociedad ha constituido aportes irrevocables con las cuales adquirió el 52% de las acciones emitidas por ARGEXON S.A. la modificación estatutaria y la inscripción del aumento de capital se encuentran a la fecha de emisión de los estados contables, pendiente de inscripción en los registros correspondientes de la República Oriental del Uruguay.

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. 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 9-05-2022
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

HAYDEÉ E. LAKSMAN
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 33 - F° 249

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

MOISÉS KHAFIF
Presidente

ANEXO I

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

PARTICIPACIÓN EN SUBSIDIARIA

AL 28 DE FEBRERO DE 2022 Y 2021

(Cifras expresadas en miles de pesos - Notas 2.2.1., 2.2.2. y 2.2.3 a los estados financieros consolidados)

Denominación y características de los valores y entes emisores	28.02.2022					28.02.2021				
	Votos	Valor nominal	Cantidad	Valor de costo	Valor de cotización	Cambio vigente (1)	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	1	1	96.122.657	96.122.657	No cotiza	106,50	22.456.526	6.083.728	18.110.185	(288.831)
Argexon S.A.	1	1	16.000	16.000	No cotiza	106,50	1.473.819	1.022.666	811.935	804.796
Le Parc PDE Torre IV SRLA	1	1	427.887	427.887	No cotiza	106,50	37.641	(7.941)	-	-
							23.967.986	7.098.453	18.922.120	515.965

Última información contable disponible

Denominación y características de los valores y entes emisores	Fecha	Capital	(Pérdidas)	Patrimonio	% de participación sobre el capital Social
		US\$	US\$	US\$	
Raghsa Real Estate LLC	28/02/2022	156.785.100	54.074.299	210.859.399	100%
Argexon S.A.	28/02/2022	31.444	26.582.074	26.613.518	52%
Le Parc PDE Torre IV SRLA	28/02/2022	428.000	(74.584)	353.416	99,9%

(1) Tipo de cambio comprador.

US\$: Dólares estadounidenses.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 9-05-2022
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

HAYDEÉ E. LAKSMAN
Síndico Titular
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 33 - F° 249

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

MOISÉS KHAFIF
Presidente