

**CONTACTOS**

**Fátima Kesqui**  
Credit Analyst  
+54 (11) 5129-2679 tel  
[Fatima.Kesqui@moodys.com](mailto:Fatima.Kesqui@moodys.com)

**Julia Mestas Nunez**  
Associate Credit Analyst  
+54 (11) 5129-2771 tel  
[Julia.MestasNunez@moodys.com](mailto:Julia.MestasNunez@moodys.com)

**José Molino**  
Associate Director-Credit Analyst  
+54 (11) 5129-2613 tel  
[Jose.Molino@moodys.com](mailto:Jose.Molino@moodys.com)

**Gabriela Catrí**  
Ratings Manager  
+54 (11) 5129-2767 tel  
[Gabriela.Catri@moodys.com](mailto:Gabriela.Catri@moodys.com)

**SERVICIO AL CLIENTE**

Argentina / Uruguay  
+54.11.5129.2600

**COMUNICADO DE PRENSA**

# Moody's Local Argentina afirma las calificaciones de Raghsa S.A.

**ACCIÓN DE CALIFICACIÓN**

BUENOS AIRES, ARGENTINA

19 de septiembre de 2025

Moody's Local AR Agente de Calificación de Riesgo S.A. ("Moody's Local Argentina") afirma las calificaciones en moneda local y en moneda extranjera de Raghsa S.A. (Raghsa) en AA-.ar, con perspectiva estable, y afirma la calificación de acciones en 1.ar.

La acción de calificación se resume en el siguiente detalle:

Tipo de calificación / Instrumento	Calificación actual	Perspectiva actual	Calificación anterior	Perspectiva anterior
<b>Raghsa S.A.</b>				
Calificación de emisor en moneda local a largo plazo	AA-.ar	Estable	AA-.ar	Estable
Calificación de emisor en moneda extranjera a largo plazo	AA-.ar	Estable	AA-.ar	Estable
Obligaciones Negociables Clase 6 con vencimiento en 2026	AA-.ar	Estable	AA-.ar	Estable
Calificación de acciones	1.ar		1.ar	

**Fundamentos de la calificación**

El perfil crediticio de Raghsa se encuentra respaldado por la buena calidad de los inmuebles y su cartera de clientes de primera línea, un adecuado nivel de rentabilidad medida en términos de EBITDA a ventas, estables flujos de fondos y elevados niveles de liquidez. Asimismo, la calificación incorpora la concentración de activos de la compañía en la ciudad de Buenos Aires y en Centro Empresarial Libertador y la exposición al riesgo cambiario por mantener la totalidad de su deuda financiera en dólares, lo cual se encuentra altamente mitigado porque sus ingresos e inversiones se encuentran indexados a la misma moneda.

Raghsa posee elevados márgenes de rentabilidad y alta generación de flujo de fondos producto de sus contratos de alquiler de largo plazo en sus propiedades de inversión.

Para los últimos doce meses a mayo de 2025, el margen EBITDA de la compañía se ubicó en 45,5%, desde 44,6% a febrero de 2025.

La compañía presenta un nivel de endeudamiento y cobertura de intereses en línea con la naturaleza del negocio en el que opera. Para los doce meses a mayo de 2025, si bien el ratio de deuda neta a EBITDA se ubicaba en 8,0x, la compañía mantenía un bajo ratio de deuda financiera a total de activos, de sólo 25%, en línea con los niveles presentados en los últimos años. A excepción de la hipoteca tomada en Estados Unidos para la compra de Union One Square, los activos de la compañía se encuentran libres de prenda y son de fácil realización de venta. Asimismo, Raghsa presenta una buena flexibilidad financiera y los niveles de liquidez han sido históricamente muy elevados. A mayo de 2025 la compañía mantenía caja y equivalentes por USD 87 millones.

Las calificaciones de Raghsa están respaldadas por su sólida posición competitiva en el mercado inmobiliario, concentrada en cuatro activos de alta calidad y su cartera de clientes de primera línea. A mayo de 2025 la compañía mantenía el porcentaje de ocupación en niveles altos. Tanto Centro Empresarial Libertador como Torre Madero Office presentan un porcentaje de ocupación del 100%, mientras que Torre 955 Belgrano Office se ubica en 95%. Durante 2024 la compañía finalizó la obra del Centro Empresarial Núñez, y en mayo de 2025 informó que celebró contratos para dar en locación la totalidad de este edificio a un mismo grupo empresario. Estimamos que este nuevo edificio de oficinas podría llegar a adicionar un flujo de hasta aproximadamente USD 9 millones anuales, considerando una ocupación del 100%. Adicionalmente, en diciembre de 2023, Raghsa compró un terreno de 2.801 m<sup>2</sup> ubicado en Av. Del Libertador 7172 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por USD 33,5 millones, donde se proyecta construir un nuevo edificio corporativo de oficinas premium con una superficie total de aproximadamente 50.000 m<sup>2</sup> que se destinará al mercado de renta para empresas de primera línea. La calificación también incorpora la presencia de la compañía en Estados Unidos, que le permite diversificar el riesgo de concentración y de exposición a la volatilidad del tipo de cambio.

Consideramos que, si bien el endeudamiento y los gastos financieros de Raghsa podrían aumentar frente a una depreciación del peso argentino producto de que el 100% de su deuda se encuentra denominada en moneda extranjera, los riesgos de descalce se encuentran mitigados por el hecho de que la mayor parte de sus ingresos se realizan bajo contratos indexados al dólar, aunque son cobrados en pesos.

El 8 de julio de 2025 Raghsa emitió 25.461.502 nuevas acciones ordinarias clase A, escriturales, de \$1 (un peso) valor nominal, con derecho a un voto por acción, a ser integradas en pesos o en dólares estadounidenses en el exterior. El capital social de la compañía posterior a la emisión asciende a ARS 398.801.502, compuesto por 25.461.502 acciones ordinarias escriturales clase A, con derecho a un voto por acción y de valor nominal ARS 1 cada una, y 373.340.000 acciones ordinarias escriturales clase B, con derecho a cinco votos por acción y de valor nominal ARS 1 cada una. Las nuevas acciones clase A representan 6,38% del total del capital social y el 1,35% de los votos de la compañía.

#### **Fortalezas crediticias**

- Sólida marca y posición de la compañía en el mercado argentino
- Activos de alta gama, buena calidad de los arrendatarios y elevadas tasas de ocupación
- Elevada rentabilidad
- Holgada posición de liquidez

### Debilidades crediticias

- Concentración de activos, con un 65% de los ingresos concentrados en tres propiedades
- Concentración geográfica de activos en la Ciudad de Buenos Aires, mitigado en parte por desarrollo en Estados Unidos
- Estructura familiar y ausencia de miembros independientes en el Directorio
- Exposición al riesgo cambiario, mitigado por sus ingresos e inversiones a corto plazo indexados al dólar estadounidense

### Factores que pueden generar una mejora de la calificación

Una suba en las calificaciones podría generarse por una mayor diversificación en el portafolio de activos de la compañía.

### Factores que pueden generar un deterioro de la calificación

Una baja en las calificaciones de la compañía podría generarse por (i) una caída sostenida en el nivel de alquiler de sus activos que deterioren las métricas crediticias de la compañía, o (ii) eventos externos que impacten fuertemente la generación de flujo de fondos y deterioren las métricas de liquidez de la compañía.

### Otras divulgaciones

Los respectivos informes de calificación se encuentran disponibles en <https://www.moodyslocal.com.ar/>

La metodología utilizada en estas calificaciones fue la de Metodología de calificación de empresas no financieras – 31-08-2022 , favor de entrar a la página <https://www.argentina.gob.ar/cnv> para obtener una copia.

© 2025 Moody's Corporation, Moody's Investors Service, Inc., Moody's Analytics, Inc. y/o sus licenciadores y filiales (conjuntamente "MOODY'S"). Todos los derechos reservados.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS EMITIDAS POR LAS FILIALES DE CALIFICACION CREDITICIA DE MOODY'S CONSTITUYEN SUS OPINIONES ACTUALES RESPECTO AL RIESGO CREDITICIO FUTURO RELATIVO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES, Y LOS MATERIALES, PRODUCTOS, SERVICIOS E INFORMACION PUBLICADA O DE CUALQUIER OTRA MANERA PUESTA A DISPOSICION POR MOODY'S (COLECTIVAMENTE LOS "MATERIALES") PUEDEN INCLUIR DICHAS OPINIONES ACTUALES. MOODY'S DEFINE EL RIESGO CREDITICIO COMO EL RIESGO DERIVADO DE LA IMPOSIBILIDAD POR PARTE DE UNA ENTIDAD DE CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES A SU VENCIMIENTO Y LAS PERDIDAS ECONOMICAS ESTIMADAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO O INCAPACIDAD. CONSULTE LOS SIMBOLOS Y LAS DEFINICIONES DE CALIFICACION DE MOODY'S PARA OBTENER INFORMACION SOBRE LOS TIPOS DE OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES ENUNCIADAS POR LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE MOODY'S. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS NO HACEN REFERENCIA A NINGUN OTRO RIESGO, INCLUIDOS A MODO ENUNCIATIVO Y NO LIMITATIVO: RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO RELATIVO AL VALOR DE MERCADO O VOLATILIDAD DE PRECIOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES NO CREDITICIAS ("EVALUACIONES") Y OTRAS OPINIONES INCLUIDAS EN LOS MATERIALES DE MOODY'S NO SON DECLARACIONES DE HECHOS ACTUALES O HISTORICOS. LOS MATERIALES DE MOODY'S PODRAN INCLUIR ASIMISMO PREVISIONES BASADAS EN UN MODELO CUANTITATIVO DE RIESGO CREDITICIO Y OPINIONES O COMENTARIOS RELACIONADOS PUBLICADOS POR MOODY'S ANALYTICS, INC. Y/O SUS FILIALES. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES DE MOODY'S NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN ASESORAMIENTO FINANCIERO O DE INVERSION, Y LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES DE MOODY'S NO SON NI SUPONEN RECOMENDACION ALGUNA PARA LA COMPRA, VENTA O MANTENIMIENTO DE TITULOS DE VALOR CONCRETOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES DE MOODY'S NO EMITEN OPINION SOBRE LA IDONEIDAD DE UNA INVERSION PARA UN INVERSOR CONCRETO. MOODY'S EMITE SUS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES Y PUBLICA O DE CUALQUIER OTRA MANERA PONE A DISPOSICION SUS MATERIALES EN LA CONFIANZA Y EN EL ENTENDIMIENTO DE QUE CADA INVERSOR LLEVARA A CABO, CON LA DEBIDA DILIGENCIA, SU PROPIO ESTUDIO Y EVALUACION DEL TITULO DE VALOR QUE ESTE CONSIDERANDO COMPRAR, CONSERVAR O VENDER.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES NO ESTAN DESTINADAS PARA EL USO DE INVERSORES MINORISTAS Y SERIA TEMERARIO E INAPROPIADO POR PARTE DE LOS INVERSORES MINORISTAS TENER EN CUENTA LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES O LOS MATERIALES DE MOODY'S AL TOMAR CUALQUIER DECISION EN MATERIA DE INVERSION. EN CASO DE DUDA, DEBERIA PONERSE EN CONTACTO CON SU ASESOR FINANCIERO U OTRO ASESOR PROFESIONAL.

TODA LA INFORMACION CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO ESTA PROTEGIDA POR LEY, INCLUIDA PERO NO LIMITADA A LA LEY DE DERECHOS DE AUTOR (COPYRIGHT), NO PUDIENDO PARTE ALGUNA DE DICHA INFORMACION SER COPIADA O EN MODO ALGUNO REPRODUCIDA, RECOPIADA, TRANSMITIDA, TRANSFERIDA, DIFUNDIR, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA, NI ARCHIVADA PARA SU USO POSTERIOR CON ALGUNO DE DICHS FINES, EN TODO O EN PARTE, EN FORMATO, MANERA O MEDIO ALGUNO POR NINGUNA PERSONA SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO ESCRITO DE MOODY'S. PARA MAYOR CLARIDAD, NINGUNA INFORMACION CONTENIDA AQUI PUEDE SER UTILIZADA PARA DESARROLLAR, MEJORAR, ENTRENAR O REENTRENAR CUALQUIER PROGRAMA DE SOFTWARE O BASE DE DATOS, INCLUYENDO, PERO SIN LIMITARSE A, CUALQUIER SOFTWARE DE INTELIGENCIA ARTIFICIAL, APRENDIZAJE AUTOMATICO O PROCESAMIENTO DEL LENGUAJE NATURAL, ALGORITMO, METODOLOGIA Y/O MODELO.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y LOS MATERIALES DE MOODY'S NO ESTAN DESTINADOS PARA SER UTILIZADOS POR NINGUNA PERSONA COMO UN REFERENTE, SEGUN SE DEFINE DICHO TERMINO A EFECTOS REGULATORIOS, Y NO DEBEN SER UTILIZADOS EN MODO ALGUNO QUE PUDIERA DAR LUGAR A QUE SE LOS CONSIDERE COMO UN REFERENTE.

Toda la información incluida en el presente documento ha sido obtenida por MOODY'S a partir de fuentes que estima correctas y fiables. No obstante, debido a la posibilidad de error humano o mecánico, así como de otros factores, toda la información aquí contenida se proporciona "TAL Y COMO ESTA", sin garantía de ningún tipo. MOODY'S adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza al asignar una calificación crediticia sea de suficiente calidad y de fuentes que Moody's considera fiables, incluidos, en su caso, terceros independientes. Sin embargo, Moody's no es una firma de auditoría y no puede en todos los casos verificar o validar de manera independiente la información recibida en el proceso de calificación crediticia o en la elaboración de los Materiales.

En la medida en que las leyes así lo permitan, MOODY'S y sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores declinan toda responsabilidad frente a cualesquier persona o entidad con relación a pérdidas o daños indirectos, especiales, derivados o accidentales de cualquier naturaleza, derivados de o relacionados con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de dicha información, incluso cuando MOODY'S o cualquiera de sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores fuera advertido previamente de la posibilidad de dichas pérdidas o daños, incluido pero no limitado a: (a) lucro cesante presente o futuro o (b) cualquier pérdida o daño que surja cuando el instrumento financiero en cuestión no sea objeto de una calificación crediticia concreta otorgada por MOODY'S.

En la medida en que las leyes así lo permitan, MOODY'S y sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores exime de cualquier responsabilidad con respecto a pérdidas o daños directos o indemnizatorios causados a cualquier persona o entidad, incluido pero no limitado a, negligencia (pero excluyendo fraude, conducta dolosa o cualquier otro tipo de responsabilidad que, en aras de la claridad, no pueda ser excluida por ley), por parte de MOODY'S o cualquiera de sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores, o con respecto a toda contingencia dentro o fuera del control de cualquiera de los anteriores, derivada de o relacionada con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de tal información.

MOODY'S NO OTORGA NI OFRECE GARANTIA ALGUNA, EXPRESA O IMPLICITA, CON RESPECTO A LA PRECISION, OPORTUNIDAD, EXHAUSTIVIDAD, COMERCIALIZACION O IDONEIDAD PARA UN FIN DETERMINADO SOBRE CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y DEMAS OPINIONES O INFORMACION.

Moody's Investors Service, Inc., agencia de calificación crediticia, subsidiaria de propiedad total de Moody's Corporation ("MCO"), informa por la presente que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, obligaciones, notas y pagarés) y acciones preferentes calificados por Moody's Investors Service, Inc. han acordado, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación, abonar a Moody's Investors Service, Inc. por sus servicios de opinión y calificación. MCO y todas las entidades de MCO que emiten calificaciones bajo la marca "Moody's Ratings" ("Moody's Ratings") también mantienen políticas y procedimientos para garantizar la independencia de las calificaciones y los procesos de asignación de calificaciones crediticias de Moody's Ratings. La información relativa a ciertas afiliaciones que pudieran existir entre directores de MCO y entidades calificadas, y entre entidades que tienen asignadas calificaciones crediticias de Moody's Investors Service y asimismo han notificado públicamente a la SEC que poseen una participación en MCO superior al 5%, se publica anualmente en [ir.moody.com](http://ir.moody.com) bajo el capítulo de "Investor Relations - Corporate Governance - Charter Documents - Director and Shareholder Affiliation Policy" ["Relaciones con Inversores - Gestión Corporativa - Documentos Constitutivos - Política sobre Relaciones entre Directores y Accionistas"].

Moody's SF Japan K.K., Moody's Local AR Agente de Calificación de Riesgo S.A., Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco LTDA, Moody's Local MX S.A. de C.V., I.C.V., Moody's Local PE Clasificadora de Riesgo S.A., y Moody's Local PA Clasificadora de Riesgo S.A. (conjuntamente, las "Moody's Non-NRSRO CRAs", por sus siglas en inglés) son subsidiarias de agencias de calificación crediticia de propiedad total indirecta de MCO. Ninguna de las Moody's Non-NRSRO CRAs es una Organización Reconocida Nacionalmente como Organización Estadística de Calificación Crediticia.

Términos adicionales solo para Australia: Cualquier publicación en Australia de este documento se realiza conforme a la Licencia de Servicios Financieros en Australia de la filial de MOODY'S, Moody's Investors Service Pty Limited ABN 61 003 399 657AFSL 336969 y/o Moody's Analytics Australia Pty Ltd ABN 94 105 136 972 AFSL 383569 (según corresponda). Este documento está destinado únicamente a "clientes mayoristas" según lo dispuesto en el artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Al acceder a este documento desde cualquier lugar dentro de Australia, usted declara ante MOODY'S ser un "cliente mayorista" o estar accediendo al mismo como un representante de aquél, así como que ni usted ni la entidad a la que representa divulgarán, directa o indirectamente, este documento ni su contenido a "clientes minoristas" según se desprende del artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Las calificaciones crediticias de MOODY'S son opiniones sobre la calidad crediticia de una obligación de deuda del emisor y no sobre los valores de capital del emisor ni ninguna otra forma de instrumento que se encuentre a disposición de clientes minoristas.

Términos adicionales solo para India: Las calificaciones crediticias, Evaluaciones, otras opiniones y Materiales de Moody's no están destinados a ser utilizados ni deben ser confiados por usuarios ubicados en India en relación con valores cotizados o propuestos para su cotización en bolsas de valores de la India.

Términos adicionales con respecto a las Opiniones de Segunda Parte y las Evaluaciones de Cero Emisiones Netas (según se definen en los Símbolos y Definiciones de Calificaciones de Moody's Ratings): Por favor notar que ni una Opinión de Segunda Parte ("OSP") ni una Evaluación de Cero Emisiones Netas ("NZA") son "calificaciones crediticias". La emisión de OSP y NZA no es una actividad regulada en muchas jurisdicciones, incluida Singapur. JAPÓN: En Japón, el desarrollo y la provisión de OSP y NZA se clasifican como "Negocios Secundarios", no como "Negocios de Calificación Crediticia", y no están sujetos a las regulaciones aplicables a los "Negocios de Calificación Crediticia" según la Ley de Instrumentos Financieros y la Ley de Intercambio de Japón y su regulación relevante. RPC: Cualquier OSP: (1) no constituye una Evaluación de Bonos Verdes de la RPC según se define en las leyes o regulaciones pertinentes de la RPC; (2) no puede incluirse en ninguna declaración de registro, circular de oferta, prospecto ni en ningún otro documento presentado a las autoridades regulatorias de la RPC ni utilizarse para cumplir con ningún requisito de divulgación regulatoria de la RPC; y (3) no puede utilizarse en la RPC para ningún propósito regulatorio ni para ningún otro propósito que no esté permitido por las leyes o regulaciones pertinentes de la RPC. Para los fines de este descargo de responsabilidad, "RPC" se refiere a la parte continental de la República Popular China, excluyendo Hong Kong, Macao y Taiwán.