

Memoria de los Estados Financieros consolidados de RAGHSA Sociedad Anónima por los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2019 y 2018.

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 2019 Y 2018 (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) y de ciento cuarenta y tres cocheras y áreas comunes correspondientes a los mismos, en un edificio de oficinas conocido como “Plaza San Martín”, ubicado en la esquina de las calles Maipú y Arenales, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con frente a la Plaza San Martín. Los pisos que son de propiedad de la Sociedad se encuentran alquilados a sociedades multinacionales o importantes empresas argentinas.

Esta torre ha sido certificada 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, la Sociedad efectuó la venta de cuatro unidades funcionales (con sus correspondientes cocheras) destinadas a oficinas, recibiendo la suma de US\$ 23.784.000.

A la fecha de emisión de la presente memoria, luego de la venta mencionada en el párrafo precedente, el 83% de las plantas propias del edificio “Plaza San Martín” se encuentra 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.

A la fecha de emisión de la presente memoria, el 92% 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.

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 100% 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 100% de los m² rentables de la torre "Madero Riverside" se encuentra alquilado.

f) Proyecto de oficinas - Centro Empresarial Libertador

En diciembre de 2010 la Sociedad adquirió un lote de aproximadamente 7.200 m² en Nuñez, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, donde está construyendo un edificio clase "AAA" con aproximadamente 60.000 m² de área locativa total. La escritura traslativa de dominio se firmó el 6 de febrero de 2014. Actualmente los subsuelos se encuentran en un avance de aproximadamente 90%, la estructura de hormigón hasta el piso 29, mientras que el nivel de ascensores asciende hasta el piso 28, que es el último nivel de ascensores. La estructura del edificio de auditorio se encuentra finalizada.

A la fecha de emisión de la presente memoria se han suscripto contratos de locación por aproximadamente 8.100 m², con fecha estimada de inicio de ocupación y cobro de canon locativo a partir del 1 de enero de 2020.

La obra se desarrolla siguiendo su curso normal, cumpliendo con el grado de avance estipulado en las proyecciones originales.

La Sociedad prevé la finalización de esta obra en el segundo semestre de 2019.

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.

2. SÍNTESIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS DE RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA POR LOS EJERCICIOS FINALIZADOS EL 28 DE FEBRERO DE 2019 Y 2018

a) Estructura de resultados por los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2019 y 2018 (en miles de pesos):

	<u>28.02.2019</u>	<u>28.02.2018</u>
Ingresos por arrendamientos	1.215.808	976.054
Costos de arrendamientos	(41.962)	(83.845)
Resultado neto por arrendamientos	1.173.846	892.209
Ingresos por administración de consorcio	17.924	12.679
Costos de administración de consorcio	(12.722)	(4.992)
Resultado neto por administración de consorcio	5.202	7.687
Ganancia bruta	1.179.048	899.896
Ingreso por venta de propiedades de inversión	17	-
Ingresos por revaluación de propiedades de inversión, neto	2.304.234	1.632.453
Resultado neto generado por las propiedades de inversión	2.304.251	1.632.453
Ingresos por venta de propiedades, planta y equipo, neto	-	471
Resultado neto generado por ventas de propiedades, planta y equipo	-	471
Gastos de administración	(125.968)	(113.698)
Gastos de comercialización	(28.930)	(20.122)
Otros egresos operativos	(6.587)	(9.799)
Ganancia operativa	3.321.814	2.389.201
Resultados financieros generados por activos	(381.845)	120.528
Resultados financieros generados por pasivos	(432.602)	(252.616)
Diferencia de cambio, neta	(3.207.361)	(827.951)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	2.024.800	553.670
Ganancia antes de impuesto a las ganancias	1.324.806	1.982.832
Impuesto a las ganancias	(341.360)	964.223
Ganancia neta del ejercicio	983.446	2.947.055

	<u>28.02.2019</u>	<u>28.02.2018</u>
Otros resultados integrales del ejercicio		
Diferencias de cambio por conversión de operaciones en el extranjero	90.051	8.734
Otros resultados integrales netos	<u>90.051</u>	<u>8.734</u>
Total del resultado integral del ejercicio, neto de impuestos	<u>1.073.497</u>	<u>2.955.789</u>

b) Situación financiera resumida al 28 de febrero de 2019 y 2018 (en miles de pesos):

	<u>28.02.2019</u>	<u>28.02.2018</u>
Activo no corriente	25.530.565	21.910.030
Activo corriente	1.143.726	1.796.286
Total del activo	<u>26.674.291</u>	<u>23.706.316</u>
Patrimonio neto	15.279.848	14.206.351
Pasivo no corriente	11.112.725	9.237.791
Pasivo corriente	281.718	262.174
Total del pasivo	<u>11.394.443</u>	<u>9.499.965</u>
Total del pasivo y patrimonio neto	<u>26.674.291</u>	<u>23.706.316</u>

c) Estructura del flujo de efectivo por los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2019 y 2018 (en miles de pesos):

	<u>28.02.2019</u>	<u>28.02.2018</u>
• Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades operativas	1.527.176	(223.467)
• Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión	(1.113.359)	(2.537.236)
• Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por las actividades de financiación	(460.528)	2.776.148
• Resultados financieros y por tenencia del efectivo	79.269	17.089
• Aumento neto del efectivo	32.558	32.534

d) Índices patrimoniales y de resultados por los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2019 y 2018:

	<u>28.02.2019</u>	<u>28.02.2018</u>
• Liquidez (Activo corriente / Pasivo corriente)	4,06	6,85
• Solvencia (Patrimonio neto / Pasivo total)	1,34	1,50
• Inmovilización del capital (Activo no corriente / Activo total)	0,96	0,92
• Rentabilidad ordinaria (Resultado neto del ejercicio (no incluye Otros resultados integrales) / Patrimonio neto promedio)	0,07	0,23

3. DATOS ESTADÍSTICOS

Arrendamientos - Porcentajes de ocupación:

	<u>28.02.2019</u>	<u>28.02.2018</u>
Edificio Plaza San Martín	89% (1)	100%
Torre Madero Office	92%	92%
Torre 955 Belgrano Office	100%	100%
Torre Madero Riverside	100%	91%

(1) A la fecha de emisión de la presente memoria, luego de efectuada la venta mencionada en 1.1.a), el 83% de los m² rentables del edificio Plaza San Martín se encuentra alquilado.

4. PERSPECTIVAS FUTURAS

La Sociedad se encuentra llevando a cabo la construcción de un complejo de oficinas comerciales para alquiler en el terreno ubicado en la manzana delimitada por Avenida del Libertador, Manuela Pedraza, Arribeños y Juana Azurduy.

En mayo de 2017 la Sociedad constituyó RAGHSA REAL ESTATE LLC para realizar inversiones inmobiliarias en Estados Unidos, por sí o a través del vehículo que resulte conveniente. RAGHSA REAL ESTATE LLC, a través de sus subsidiarias PROPERTY 46 LLC y 638W47 LLC (en la cual participa a un 50%) adquirió un inmueble en la Ciudad de Nueva York, por un valor de 21.500.000 dólares estadounidenses.

La situación de los mercados inmobiliarios en algunos países diferentes de Argentina, tales como, por ejemplo, Brasil, Estados Unidos, Uruguay, Perú, Paraguay, etc., podrían representar una oportunidad para la Sociedad por el valor de sus inmuebles y de la construcción. Por esta razón, continuar invirtiendo en otros países podría estar en el horizonte de la Sociedad, sea de manera autónoma o bien asociada a terceros.

El Estado Argentino y el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires han informado que, tal como lo hicieron a lo largo del 2018, durante el año 2019, continuarán ofreciendo en venta a través de mecanismos de subasta pública o licitación, importantes predios ubicados en codiciadas áreas de la Ciudad de Buenos Aires. La Sociedad continuará participando activamente en cada oportunidad que se convoque a subastas o licitaciones e intentará adquirir aquellos terrenos que le resulten de interés para la construcción de edificios residenciales o de oficinas. En el caso de edificios residenciales, su objetivo es vender las unidades construidas.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
9 de mayo de 2019

EL DIRECTORIO

MOISÉS KHAFIF
Presidente