

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Estados financieros condensados de período intermedio correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de mayo de 2019, juntamente con los Informes sobre Revisión de estados financieros condensados de período intermedio 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

Reseña informativa e información adicional a las notas a los estados financieros consolidados condensados de período intermedio - Art. N° 12, Capítulo III, Título IV, de la Resolución General N° 622 de la Comisión Nacional de Valores

ÍNDICE

RESEÑA INFORMATIVA

- 1. COMENTARIOS SOBRE LAS ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD**
- 2. SÍNTESIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS DE RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA POR LOS PERÍODOS DE TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE MAYO DE 2019 y 2018 (CIFRAS EXPRESADAS EN MILES DE PESOS)**
- 3. DATOS ESTADÍSTICOS**
- 4. PERSPECTIVAS FUTURAS**
- 5. INFORMACIÓN ADICIONAL REQUERIDA POR EL ART. N° 12, CAPÍTULO III, TÍTULO IV, DE LA RESOLUCIÓN GENERAL N° 622 DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES**

1. COMENTARIOS SOBRE LAS ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD

I. Emprendimientos de inversión y renta

a) Edificio Plaza San Martín

La Sociedad es 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 se produjo la venta de cuatro unidades funcionales destinadas a oficinas recibiendo la suma de USD 23.874.000.

A la fecha de emisión de la presente reseña el 98% 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 reseña, el 93% 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 con las normativas de la National Fire Protection Association (NFPA) de los Estados Unidos.

A la fecha de emisión de la presente reseña, 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 con las normativas de la National Fire Protection Association (NFPA) de los Estados Unidos.

A la fecha de emisión de la presente reseña, 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 Núñez, 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 está finalizada, mientras que a nivel global la obra tiene un avance aproximado del 80%.

A la fecha de emisión de la presente reseña se han suscripto contratos de locación por aproximadamente 14.104 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 CONDENSADOS DE RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA POR LOS PERÍODOS DE TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE MAYO DE 2019 Y 2018:

a) Estructura de resultados por los períodos de tres meses finalizados el 31 de mayo de 2019 y 2018 (en miles de pesos):

	Ganancia (pérdida)	
	31.05.2019	31.05.2018
	No Auditado	No Auditado
Ingresos por arrendamientos	363.099	283.076
Costo de arrendamientos	(7.044)	(10.607)
Resultado neto por arrendamientos	356.055	272.469
Ingresos por administración de consorcio	3.122	5.176
Costos por administración de consorcio	(1.528)	(1.809)
Resultado neto por administración de consorcio	1.594	3.367
Ganancia bruta	357.649	275.836
Resultados por revaluación de propiedades de inversión, neto	497.975	1.503.726
Resultados por la venta de propiedades de inversión, neto	(71.439)	-
Resultado neto generado por las propiedades de inversión	426.536	1.503.726
Gastos de administración	(35.233)	(36.379)
Gastos de comercialización	(32.363)	(7.419)
Otros egresos operativos	(7.934)	(1.060)
Ganancia operativa	708.655	1.734.704
Resultados financieros generados por activos	(142.380)	(100.351)
Resultados financieros generados por pasivos	(138.902)	(86.059)
Diferencia de cambio, neta	(641.842)	(955.482)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	677.348	251.351
Ganancia antes de impuesto a las ganancias y a la ganancia mínima presunta	462.879	844.163
Impuesto a las ganancias y a la ganancia mínima presunta	36.179	(222.585)
Ganancia neta del período	499.058	621.578

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

Juan E. Bettinelli - Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 310 F°7

MOISÉS KHAFIF
Presidente

	Ganancia (pérdida)	
	31.05.2019	31.05.2018
	No auditado	No auditado
Otro resultado integral del período	(34.412)	53.419
	(34.412)	53.419
Total del resultado integral del período, neto de impuestos	464.646	674.997

b) Situación financiera resumida al 31 de mayo de 2019 y 2018 (en miles de pesos):

	31.05.2019	31.05.2018
	No auditado	No auditado
Activo no corriente	28.208.980	26.288.649
Activo corriente	2.151.089	1.893.314
Total del activo	30.360.069	28.181.963
Patrimonio neto	17.516.646	16.529.002
Pasivo no corriente	12.517.991	11.343.400
Pasivo corriente	325.432	309.561
Total del pasivo	12.843.423	11.652.961
Total del pasivo y patrimonio neto	30.360.069	28.181.963

c) Estructura del flujo de efectivo por los períodos de tres meses finalizados el 31 de mayo de 2019 y 2018 (en miles de pesos):

	31.05.2019	31.05.2018
	No auditado	No auditado
• Flujo de efectivo generado por (utilizado en) actividades operativas	1.003.387	(294.518)
• Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por actividades de inversión	(1.081.416)	(341.161)
• Flujo de efectivo (utilizado en) generado por actividades de financiación	104.090	691.090
• Resultados financieros y por tenencia del efectivo	(58.322)	(12.097)
• Aumento / (Disminución) neta del efectivo	(32.261)	(47.030)

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

Juan E. Bettinelli - Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 310 F°7

MOISÉS KHAFIF
Presidente

d) Índices patrimoniales y de resultados al 31 de mayo de 2019 y 2018:

	<u>31.05.2019</u> <u>No auditado</u>	<u>31.05.2018</u> <u>No auditado</u>
• Liquidez (Activo corriente / Pasivo corriente)	6,61	6,12
• Solvencia (Patrimonio neto / Pasivo total)	1,36	1,42
• Inmovilización del capital (Activo no corriente / Activo total)	0,93	0,93
• Rentabilidad ordinaria (Resultado neto del período anualizado (no incluye Otros Resultados Integrales) / Patrimonio neto promedio)	0,03	0,04

3. DATOS ESTADÍSTICOS

Arrendamientos - Porcentajes de ocupación:

	<u>31.05.2019</u>	<u>31.05.2018</u>
Edificio Plaza San Martín	98%	95%
Torre Madero Office	93%	92%
Torre 955 Belgrano Office	100%	100%
Torre Madero Riverside	100%	100%

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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

Juan E. Bettinelli - Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 310 F°7

MOISÉS KHAFIF
Presidente

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.

5. 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 condensados de período intermedio de la Sociedad al 31 de mayo de 2019, 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 períodos comprendidos por los estados financieros que afecten su comparabilidad con los presentados en períodos anteriores, o que podrían afectarla con los que habrán de presentarse en períodos 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 12. a los estados financieros consolidados condensados.
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 condensados.
 - 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 12. a los estados financieros consolidados condensados.
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 16. a los estados financieros consolidados condensados y en nota 2. a los estados financieros separados condensados.

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 período (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 16. a los estados financieros consolidados condensados.

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 valuar bienes de cambio, bienes de uso y otros activos significativos. Como excepción, es admisible para los bienes de cambio el costo de última compra reexpresado al cierre del período. Esta información consta en notas 9. a 11. inclusive a los estados financieros consolidados condensados.

Bienes de Uso:

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

IV. Participaciones en otras sociedades:

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

V. Valores recuperables:

12. Criterios seguidos para determinar los “valores recuperables” significativos de bienes de cambio, bienes de uso y otros activos, empleados como límites para sus respectivas valuaciones contables. Esta información consta en notas 2. y 9. a 11. inclusive a los estados financieros consolidados condensados.

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\$ 17.100.000	Pérdida de alquileres

Torre “Madero Office”

Cía. Aseguradora	Suma Asegurada	Concepto (riesgo cubierto)
Seguros Sura S.A.	US\$ 48.000.000	Pérdida de alquileres

Torre “955 Belgrano Office”

Cía. Aseguradora	Suma Asegurada	Concepto (riesgo cubierto)
Seguros Sura S.A.	US\$ 24.000.000	Pérdida de alquileres

Torre “Madero Riverside”

Cía. Aseguradora	Suma Asegurada	Concepto (riesgo cubierto)
Seguros Sura S.A.	US\$ 15.000.000	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\$ 42.330.000	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 San Martín 344 - Edificio Florida 343 - Área Comercial

Cía. Aseguradora	Suma Asegurada	Concepto (riesgo cubierto)
Chubb Argentina de Seguros S.A.	US\$ 46.900	Incendio obras de arte
Seguros Sura S.A.	US\$ 48.720.000	Todo riesgo operativo
Chubb Argentina de Seguros S.A.	US\$ 20.880.000	Todo riesgo operativo
Chubb Argentina de Seguros S.A.	US\$ 2.000.000	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\$ 68.117.000	Todo riesgo operativo
Chubb Argentina de Seguros S.A.	US\$ 29.193.000	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\$ 75.400.000	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\$ 43.800.000	Todo riesgo operativo
Chubb Argentina de Seguros S.A.	US\$ 2.000.000	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,
12 de julio de 2019

EL DIRECTORIO

MOISÉS KHAFIF
Presidente



INFORME SOBRE REVISIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO

A los Señores Directores de
RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA
CUIT: 30-62088060-0
Domicilio legal: San Martín 344 - 29° piso
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

1. Informe sobre los estados financieros

Hemos revisado los estados financieros consolidados condensados de período intermedio adjuntos de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA ("la Sociedad") y sus sociedades controladas, que comprenden: (a) el estado consolidado de situación financiera al 31 de mayo de 2019, (b) el estado consolidado del resultado integral y los estados consolidados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de tres meses finalizado en esa fecha, y (c) notas explicativas seleccionadas.

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

La Dirección de la Sociedad es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de la Sociedad de conformidad con el marco de información financiera establecido por la Comisión Nacional de Valores (CNV), que, tal como se indica en la Nota 2.1. a los estados financieros mencionados en el párrafo 1, se basa en las Normas Internacionales de Información Financiera, y en particular para los estados financieros condensados de período intermedio en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) N° 34 "Información Financiera Intermedia", tal como esas normas fueron emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) y adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. La Dirección es también responsable del control interno que considere necesario para permitir la preparación de información financiera consolidada de períodos intermedios libre de distorsiones significativas, ya sea debido a errores o irregularidades.

3. Responsabilidad del auditor

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



4. Conclusión

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

5. Otras cuestiones

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

b. Los Estados Contables del ejercicio terminado el 28 de febrero 2019 fueron auditados por otro profesional, quien ha emitido su informe de auditor independiente sin salvedades con fecha 9 de mayo de 2019.

6. Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

En cumplimiento de disposiciones vigentes, informamos que:

a. Los estados financieros mencionados en el párrafo 1. se encuentran transcritos en el Libro Inventarios y Balances de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA y, sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que dichos estados financieros no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas pertinentes de la Ley General de Sociedades y de la CNV.

b. Los estados financieros separados condensados de período intermedio de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA al 31 de mayo de 2019 surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las normas legales vigentes.

c. Al 31 de mayo de 2019, la deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino, que surge de los registros contables de la Sociedad, asciende a \$ 598.759, no siendo exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
12 de julio de 2019

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

Juan E. Bettinelli – Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 310 F° 7

INFORME SOBRE REVISIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO

A los Señores Directores de
RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA
CUIT: 30-62088060-0
Domicilio legal: San Martín 344 - 29° piso
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

1. Informe sobre los estados financieros

Hemos revisado los estados financieros separados condensados de período intermedio adjuntos de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA ("la Sociedad"), que comprenden: (a) el estado separado de situación financiera al 31 de mayo de 2019, (b) el estado separado del resultado integral y los estados separados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de tres meses finalizado en esa misma fecha, y (c) notas explicativas seleccionadas.

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

La Dirección de la Sociedad es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros separados de la Sociedad de conformidad con el marco de información financiera establecido por la Comisión Nacional de Valores (CNV), que, tal como se indica en la Nota 2.1. a los estados financieros mencionados en el párrafo 1.; se basa en las Normas Internacionales de Información Financiera, y en particular para los estados financieros condensados de período intermedio en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) N° 34 "Información Financiera Intermedia", tal como esas normas fueron emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) y adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. La Dirección es también responsable del control interno que considere necesario para permitir la preparación de información financiera de períodos intermedios libre de distorsiones significativas, ya sea debido a errores o irregularidades.

3. Responsabilidad del auditor

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

-2-

4. Conclusión

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

5. Otras cuestiones

a. Hemos emitido por separado un informe sobre los estados financieros consolidados condensados de período intermedio de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA con sus sociedades controladas a la misma fecha y por los mismos períodos indicados en párrafo.

b. Los Estados Contables del ejercicio terminado el 28 de febrero 2019 fueron auditados por otro profesional, quien ha emitido su informe de auditor independiente sin salvedades con fecha 9 de mayo de 2019.

6. Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

En cumplimiento de disposiciones vigentes, informamos que:

a. Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros mencionados en el párrafo 1. no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con las normas pertinentes de la Ley General de Sociedades y de la CNV.

b. Los estados financieros mencionados en el párrafo 1. se encuentran transcritos en el libro Inventarios y Balances y surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las normas legales vigentes.

c. Al 31 de mayo de 2019, la deuda devengada en concepto de aportes y contribuciones con destino al Sistema Integrado Previsional Argentino, que surge de los registros contables de la Sociedad, asciende a \$ 598.759, no siendo exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
12 de julio de 2019

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

Juan E. Bettinelli – Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 310 F° 7



INFORME ESPECIAL SOBRE LA RESEÑA INFORMATIVA E “INFORMACIÓN ADICIONAL A LAS NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS - ART. N° 12, CAPÍTULO III, TÍTULO IV, DE LAS NORMAS (N.T. 2013) DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES”

A los Señores Directores de
RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA
CUIT: 30-62088060-0
Domicilio legal: San Martín 344 - 29° piso
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

1. Objeto del encargo

Hemos sido contratados por RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA (“la Sociedad”) para emitir un informe especial requerido por las Normas (NT 2013) de la Comisión Nacional de Valores (CNV) en relación con la información contenida en la Reseña Informativa por los períodos intermedios finalizados el 31 de mayo de 2019 y 2018 y en la “Información adicional a las notas a los estados financieros – Art. N° 12, Capítulo III, Título IV, de las Normas (NT 2013) de la CNV”, que es presentada por la Sociedad juntamente con los estados financieros para cumplimentar las normas de la CNV, y que adjuntamos firmada al sólo efecto de su identificación con este informe especial.

2. Responsabilidad de la Dirección de la Sociedad

La Dirección de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación de la información objeto del encargo mencionada en el párrafo 1. y del cumplimiento de las normas pertinentes de la CNV.

3. Responsabilidad del contador público

Nuestra responsabilidad consiste en la emisión del presente informe especial, basado en nuestra tarea profesional, que se detalla en el párrafo siguiente, para cumplir con los requerimientos de la CNV mencionados en el párrafo 1.

4. Tarea profesional

Nuestra tarea profesional fue desarrollada de conformidad con las normas sobre informes especiales establecidas en la sección VII.C de la segunda parte de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante, “RT 37”) y consistió en la aplicación de ciertos procedimientos necesarios para verificar el cumplimiento por parte de la Sociedad de los requerimientos de la CNV mencionados en el párrafo 1. La RT 37 exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos nuestra tarea de forma tal que nos permita emitir el presente informe especial.

En consecuencia, nuestro trabajo sobre la información objeto del encargo no constituye una auditoría, una revisión, ni otro encargo de aseguramiento.



- 2 -

Previamente, hemos revisado los estados financieros condensados de período intermedio de la Sociedad al 31 de mayo de 2019, adjuntos, y al 31 de mayo de 2018, que no se incluye en el documento adjunto, sobre los cuales emitimos nuestro informe de revisión de fecha 12 de julio de 2019 y otro auditor emitió su informe de revisión de fecha 12 de julio de 2018, respectivamente, a los cuales nos remitimos y que deben ser leídos juntamente con este informe.

Los procedimientos detallados a continuación han sido aplicados sobre los registros y documentación que nos fueron suministrados por la Sociedad. Nuestra tarea se basó en la premisa de que la información proporcionada es precisa, completa, legítima y libre de fraudes y otros actos ilegales, para lo cual hemos tenido en cuenta su apariencia y estructura formal.

Los procedimientos realizados consistieron únicamente en verificar que la información contenida en el punto 2 de la “Reseña Informativa por los períodos intermedios finalizados al 31 de mayo de 2019 y 2018” y en la “Información adicional a las notas a los estados financieros - Art. N° 12, Capítulo III, Título IV, de las Normas (NT 2013) de la CNV”, surja de los correspondientes estados financieros condensados de período intermedio de la Sociedad al 31 de mayo de 2019 y 2018 mencionados anteriormente.

5. Manifestación profesional

Sobre la base del trabajo realizado, cuyo alcance se describe en el párrafo precedente, informamos que de las verificaciones realizadas sobre la información objeto del encargo, no surgieron hallazgos que afecten el cumplimiento por parte de la Sociedad con los requerimientos de la CNV mencionados en el párrafo 1.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
12 de julio de 2019

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

Juan E. Bettinelli – Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 310 F° 7

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

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

EJERCICIO ECONÓMICO N° 52 INICIADO EL 1° DE MARZO DE 2019

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS DE PERÍODO INTERMEDIO

CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES

FINALIZADO EL 31 DE MAYO DE 2019

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 15.)

(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 12-07-2019
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

Juan E. Bettinelli - Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 310 F°7

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADOS CONSOLIDADOS DEL RESULTADO INTEGRAL CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE TRES MESES

FINALIZADOS EL 31 DE MAYO DE 2019 Y 2018

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.2. a 2.2.3.)

	Notas / Anexos	Ganancia (pérdida) – No auditado	
		31.05.2019	31.05.2018
Ingresos por arrendamientos	3	363.099	283.076
Costo de arrendamientos	IV	(7.044)	(10.607)
Resultado neto por arrendamientos		356.055	272.469
Ingresos por administración de consorcios	3	3.122	5.176
Costos por administración de consorcios	IV	(1.528)	(1.809)
Resultado neto por administración de consorcios		1.594	3.367
Ganancia bruta		357.649	275.836
Resultados por la venta de propiedades de inversión, neto	10	(71.439)	-
Resultados por revaluación de propiedades de inversión, neto	10	497.975	1.503.726
Resultado neto generado por las propiedades de inversión		426.536	1.503.726
Gastos de administración	IV	(35.233)	(36.379)
Gastos de comercialización	IV	(32.363)	(7.419)
Otros egresos operativos		(7.934)	(1.060)
Ganancia operativa		708.655	1.734.704
Resultados financieros generados por activos	4	(142.380)	(100.351)
Resultados financieros generados por pasivos	5	(138.902)	(86.059)
Diferencia de cambio, neta	6	(641.842)	(955.482)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda		677.348	251.351
Ganancia antes de impuesto a las ganancias y a la ganancia mínima presunta		462.879	844.163
Impuesto a las ganancias y a la ganancia mínima presunta	7	36.179	(222.585)
Ganancia neta del período		499.058	621.578
Otro resultado integral del período		(34.412)	53.419
Diferencias de cambio por conversión de operaciones en el extranjero		-	-
Total otros resultados integrales del período		(34.412)	53.419
Total del resultado integral del período, neto de impuestos		464.646	674.997
Ganancia por acción		1,34	1,66
Básica y diluida, ganancia neta del período atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio	8	0,14	0,18

Las notas 1 a 19 y los Anexos I a V son parte integrante de los presentes estados financieros consolidados condensados.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

Juan E. Bettinelli - Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 310 F°7

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE MAYO Y 28 DE FEBRERO DE 2019

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.2. a 2.2.3.)

	Notas / Anexos	31.05.2019 No auditado	28.02.2019 Auditado
ACTIVO			
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedades, planta y equipo	9 / I	2.767	3.235
Propiedades de inversión	10	20.997.929	21.645.667
Propiedades de inversión en construcción	11	7.087.674	6.713.980
Otros créditos no financieros	12.2	8.766	9.237
Crédito por impuesto a la ganancia mínima presunta	7	66.133	73.803
Créditos fiscales	13.1	45.711	45.668
Total del activo no corriente		28.208.980	28.491.590
ACTIVO CORRIENTE			
Créditos fiscales	13.1	25.304	9.966
Otros créditos	12.2	77.109	44.757
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	12.4	8.292	10.251
Activos a valor razonable con cambios en resultados	II / 12.7	2.027.268	1.166.025
Efectivo	12.3	13.116	45.376
Total del activo corriente		2.151.089	1.276.375
Total del activo		30.360.069	29.767.965
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO			
Capital social	15.1	373.340	373.340
Ajuste de capital	15.1	3.084.012	3.084.012
Prima de emisión		43.907	43.907
Reserva legal	15.2	158.120	158.120
Reserva especial R.G. C.N.V. N° 609/12	15.3	738.763	738.763
Reserva voluntaria	15.4	15.606.526	15.606.526
Resultados acumulados - no asignados		(2.563.852)	(3.062.911)
Otros resultados integrales acumulados	15.5	75.830	110.242
Patrimonio neto (atribuible a los propietarios)		17.516.646	17.051.999
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas y préstamos	12.6	7.181.821	7.011.511
Previsiones	V	489	546
Cargas sociales y fiscales	13.2	3.541	4.544
Pasivo por impuesto diferido	7	5.259.825	5.296.005
Otros pasivos no financieros	14	72.315	88.969
Total del pasivo no corriente		12.517.991	12.401.575
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas a pagar comerciales y otras cuentas por pagar	12.5	46.593	25.518
Deudas y préstamos	12.6	120.753	193.410
Cargas sociales y fiscales	13.2	9.297	10.037
Otros pasivos no financieros	14	148.789	85.426
Total del pasivo corriente		325.432	314.391
Total del pasivo		12.843.423	12.715.966
Total del patrimonio neto y pasivo		30.360.069	29.767.965

Las notas 1 a 19 y los Anexos I a V son parte integrante de los presentes estados financieros consolidados condensados.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

MOISÉS KHAFIF
Presidente

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

Juan E. Bettinelli - Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 310 F°7

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE TRES MESES

FINALIZADOS EL 31 DE MAYO DE 2019 Y 2018

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.2. a 2.2.3.)

	<u>Aportes de los propietarios</u>			<u>Ganancias reservadas</u>			<u>Otros resultados integrales acumulados</u>	<u>Resultados no asignados</u>	<u>Total</u>
	<u>Capital social</u>	<u>Ajuste de capital</u>	<u>Prima de emisión</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva especial - Aplicación NIIF</u>	<u>Reserva voluntaria</u>			
Al 1° de marzo de 2019	373.340	3.084.012	43.907	158.120	738.763	15.606.526	110.242	(3.062.910)	17.052.000
Ganancia neta del periodo	-	-	-	-	-	-	-	499.058	499.058
Otros resultados integrales del periodo	-	-	-	-	-	-	(34.412)	-	(34.412)
Total del resultado integral del periodo, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	(34.412)	499.058	464.646
Al 31 de mayo de 2019 – no auditado	373.340	3.084.012	43.907	158.120	738.763	15.606.526	75.830	(2.563.852)	17.516.646
	<u>Aportes de los propietarios</u>			<u>Ganancias reservadas</u>			<u>Otros resultados integrales acumulados</u>	<u>Resultados no asignados</u>	<u>Total</u>
	<u>Capital social</u>	<u>Ajuste de capital</u>	<u>Prima de emisión</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva especial - Aplicación NIIF</u>	<u>Reserva voluntaria</u>			
Al 1° de marzo de 2018	373.340	3.084.012	43.907	158.120	738.763	10.446.443	9.747	999.673	15.854.005
Ganancia neta del periodo	-	-	-	-	-	-	-	621.578	621.578
Otros resultados integrales del periodo	-	-	-	-	-	-	53.419	-	53.419
Total del resultado integral del periodo, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	53.419	621.578	674.997
Al 31 de mayo de 2018 – no auditado	373.340	3.084.012	43.907	158.120	738.763	10.446.443	63.166	1.621.251	16.529.002

Las notas 1 a 19 y los Anexos I a V son parte integrante de los presentes estados financieros consolidados condensados.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

Juan E. Bettinelli - Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 310 F°7

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE TRES MESES

FINALIZADOS EL 31 DE MAYO DE 2019 Y 2018

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.2. a 2.2.3.)

		31.05.2019 No auditado	31.05.2018 No auditado
	Notas/ Anexos		
Actividades de operación			
Ganancia neta del período		499.058	674.997
Impuesto a las ganancias y a la ganancia mínima presunta	7	(36.179)	222.585
Diferencia de cambio, neta	6	641.842	955.482
Ajustes para conciliar la ganancia neta del período con los flujos netos de efectivo:			
Depreciación de propiedades, planta y equipo	IV	470	566
Variación neta en provisiones		101	950
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	10	(497.975)	(1.503.727)
Intereses perdidos	4-5	6.438	36.241
Resultado por venta de propiedades de inversión		71.439	-
Resultado por tenencia y compra/venta de títulos		283.934	89.872
Cambios en los activos y pasivos operativos:			
Disminución de deudores por venta y alquileres		1.959	2.820
Disminución / (Aumento) de activos financieros valuados a valor razonable con cambios en resultados		5.851	(830.438)
(Aumento) / Disminución de créditos fiscales		(15.381)	16.762
(Disminución) de crédito por impuesto a la ganancia mínima presunta		7.670	7.621
(Aumento) / Disminución de otros créditos		(31.881)	62.611
Aumento / (Disminución) cuentas a pagar comerciales y otras cuentas por pagar		21.075	(67.758)
(Disminución)/ Aumento de cargas sociales y fiscales		(1.743)	2.361
Aumento de otros pasivos		46.709	34.537
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades de operación		1.003.387	(294.518)
Actividades de inversión			
Aumento en propiedades de inversión		(647.738)	-
Adquisición de propiedades de inversión en construcción		(362.239)	(343.161)
Venta de propiedades de inversión		(71.439)	-
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión		(1.081.416)	(341.161)
Actividades de financiación			
Préstamos		104.090	691.090
Intereses pagados		-	-
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por las actividades de financiación		104.090	691.090
Resultados financieros y por tenencia del efectivo		(58.322)	(12.097)
Disminución neta del efectivo		(32.261)	(47.030)
Efectivo al inicio del período	12.3	45.376	34.454
Efectivo al cierre del período	12.3	13.115	81.484

Las notas 1 a 19 y los Anexos I a V son parte integrante de los presentes estados financieros consolidados condensados.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

Juan E. Bettinelli - Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A T° 310 F°7

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

CORRESPONDIENTES AL PERÍODO DE TRES MESES

FINALIZADO EL 31 DE MAYO DE 2019

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.2. a 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 12 de julio de 2019, 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 31 de mayo de 2019, los principales emprendimientos de inversión y renta son los siguientes:

1.1.1. Edificio Plaza San Martín

La Sociedad es 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 se produjo la venta de cuatro unidades funcionales destinadas a oficinas recibiendo la suma de USD 23.874.000.

A la fecha de aprobación de los presentes estados financieros, luego de la venta mencionada en el párrafo precedente, el 98% de las plantas del edificio “Plaza San Martín” se encuentra 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 12-07-2019
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

Juan E. Bettinelli - Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 310 F°7

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.

A la fecha de aprobación de los presentes estados financieros, el 93% 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.

El proyecto, diseñado por el estudio Mario Roberto Álvarez & Asociados, ha sido certificado por el United States Green Building Council como "LEED Core & Shell" en nivel GOLD. Además, se construyó de acuerdo a las normativas de la National Fire Protection Association (NFPA) de los Estados Unidos.

A la fecha de aprobación de los presentes estados financieros, el 100% 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 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 100% de los m² rentables del edificio "Madero Riverside" se encuentra alquilado.

1.1.6. Proyecto de oficinas - Centro Empresarial Libertador

En diciembre de 2010 la Sociedad adquirió un lote de aproximadamente 7.200 m² en Núñez, 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 un 90%, la estructura de hormigón esta finalizada, mientras que el nivel global la obra tiene un avance aproximado del 80%.

A la fecha de emisión de la presente reseña se han suscriptos contratos de locación por aproximadamente 14.104 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

Juan E. Bettinelli - Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A T° 310 F°7

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

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

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.

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

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"), y en particular para los estados financieros condensados de periodo intermedio deben aplicar la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34 "Información Financiera intermedia".

2.2. Bases de presentación

Los presentes estados financieros consolidados correspondientes al periodo de tres meses finalizado el 31 de mayo de 2019 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.

Estos estados financieros consolidados condensados de periodo intermedio incluyen toda la información necesaria para un apropiado entendimiento por parte de los usuarios de los mismos. Debido a que estos estados financieros consolidados condensados de periodo intermedio no incluyen toda la información ni todas las revelaciones que se requieren para los estados financieros consolidados anuales preparados de conformidad con la NIC 1 (Presentación de estados financieros), los mismos deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales correspondientes al ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2019.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

Juan E. Bettinelli - Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A T° 310 F°7

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

2.2.1. Información comparativa

Los presentes estados financieros consolidados condensados brindan información comparativa respecto del ejercicio anterior y del período finalizado al 31 de mayo de 2018. El estado consolidado de situación financiera ha sido presentado en forma comparativa con el estado correspondiente al 28 de febrero de 2019. Los estados consolidados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, se presentan en forma comparativa con el período finalizado al 31 de mayo de 2018.

2.2.2. Unidad de medida - Modelo de medición

Los estados financieros al 31 de mayo de 2019, 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 período 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 interanual fue de 57,3% y 26,3% en los períodos finalizados al 31 de mayo de 2019 y 2018, 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 período por el cual se informa. En un período 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 período por el que se informa.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

Juan E. Bettinelli - Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A T° 310 F°7

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

(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 periodo 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 31 de mayo de 2019 y 2018, 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.

(iv) Las partidas no monetarias medidas a costo histórico o a un valor corriente de una fecha anterior a la de cierre del período 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 período 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 31 de mayo 2019 y 2018, 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 período 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 período 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 período, 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

Juan E. Bettinelli - Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A T° 310 F°7

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Reexpresión del estado de flujos de efectivo

La NIC 29 requiere que todas las partidas de este estado se reexpresen en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del período 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 periodo.

2.2.3. Cifras expresadas en miles de pesos

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

2.3. Base de consolidación

Los estados financieros consolidados condensados comprenden los estados financieros de RAGHSA S.A. y su subsidiaria RAGHSA REAL ESTATE LLC al 31 de mayo de 2019.

La información financiera de la sociedad controlada RAGHSA REAL ESTATE LLC ha sido preparada siguiendo similares criterios de valuación que los utilizados por la Sociedad. La información financiera de RAGHSA REAL ESTATE LLC utilizada en la consolidación al 31 de mayo de 2019 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 RAGHSA REAL ESTATE LLC se eliminan totalmente.

2.4. Nuevas normas e interpretaciones adoptadas

A partir del ejercicio iniciado el 1° de marzo de 2018 la Sociedad ha aplicado, por primera vez, ciertas normas e interpretaciones nuevas y/o modificadas según las emitió el IASB. En general, estas normas e interpretaciones requieren que la información de los estados financieros sea modificada retroactivamente. Una breve descripción de las normas e interpretaciones nuevas y/o modificaciones adoptadas por la Sociedad y su impacto sobre los presentes estados financieros es la siguiente:

NIIF 9 “Instrumentos Financieros”

En julio de 2014 fue emitida la versión final de NIIF 9 Instrumentos Financieros, reuniendo todas las fases del proyecto del IASB para reemplazar NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición.

Esta norma incluye nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, introduce un modelo “más prospectivo” de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas.

Al 31 de mayo de 2019, la aplicación de esta norma no tuvo impactos relevantes para la Sociedad.

Cancelación anticipada de préstamos con compensación negativa y modificación de los flujos de efectivo contractuales de pasivos financieros que no dan lugar a su baja en cuentas.

El IASB ha modificado la NIIF 9 “Instrumentos Financieros” para permitir que los instrumentos de deuda con características de cancelación anticipada con compensación negativa se midan a costo amortizado o valor razonable a través de otro resultado integral. La enmienda entra en vigencia para los períodos

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

Juan E. Bettinelli - Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A T° 310 F°7

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2019, pero se permite su aplicación anticipada. El IASB también aclaró en los Fundamentos de las Conclusiones que, bajo NIIF 9, las ganancias y pérdidas que surgen de las modificaciones de pasivos financieros que no den lugar a la baja en cuentas deben reconocerse en resultados.

NIIF 15 “Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes”

Esta norma sustituye a las NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias y NIC 11 Contratos de construcción, las CINIIF 13 Programas de fidelización de clientes, CINIIF 15 Acuerdos para la construcción de inmuebles y CINIIF 18 Transferencias de activos procedentes de clientes, y a la SIC 31 Ingresos - Permutas de servicios de publicidad, y aplica a todos los contratos de ingresos de actividades ordinarias celebrados con clientes. También proporciona un modelo único para el reconocimiento y la medición de las ventas de ciertos activos no financieros (por ejemplo, propiedades, planta y equipo, activos intangibles y otros). Se resumen a continuación los principales conceptos de la nueva norma que implican un cambio respecto de las normas anteriores.

El principio básico de la nueva norma es que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho en contraprestación de dichos bienes o servicios. Para la aplicación de este principio básico, las entidades deberán efectuar mayores estimaciones y aplicar mayor juicio respecto del que venían considerando con las anteriores normas.

Para el reconocimiento de los ingresos, la nueva norma prevé un modelo de 5 etapas: (1) identificar el contrato (o contratos) celebrado con el cliente; (2) identificar y segregar las obligaciones de desempeño ni asumidas en el contrato (por ejemplo, venta de bienes, prestación de servicios, etc.); (3) determinar el precio de la transacción; (4) asignar el precio de la transacción entre las distintas obligaciones de desempeño identificadas; y (5) reconocer el ingreso cuando (o a medida que) la entidad satisface cada obligación de desempeño asumida en el contrato.

Además, la norma prevé mayor información cuantitativa y cualitativa a revelar sobre el reconocimiento de ingresos, en comparación con las revelaciones que las normas anteriores venían requiriendo.

Al 31 de mayo de 2019, la aplicación de esta norma no generó impactos relevantes para la Sociedad.

NIIF 16 “Arrendamientos”

En el mes de enero de 2016, el IASB emitió la NIIF 16 Arrendamientos. NIIF 16 establece la definición de un contrato de arrendamiento y especifica el tratamiento contable de los activos y pasivos originados por estos contratos desde el punto de vista del arrendador y arrendatario. La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, NIC 17 Arrendamientos, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador. Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos.

NIC 12 “Impuesto a las ganancias” – Consecuencias del pago de dividendos en el impuesto a las ganancias

Estas enmiendas clarifican que una entidad debe reconocer las consecuencias que la distribución de dividendos tenga en el impuesto a las ganancias en: la ganancia o pérdida neta del período, o en el otro resultado integral, o en el patrimonio, dependiendo del lugar en que la entidad reconoció originalmente la transacción o evento que generó las utilidades distribuibles que dan lugar al dividendo. Una entidad debe aplicar estas enmiendas a los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2019. Cuando una entidad aplique estas enmiendas por primera vez, extenderá su aplicación a las

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

Juan E. Bettinelli - Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A T° 310 F°7

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

consecuencias en el impuesto a las ganancias de los dividendos reconocidos desde el comienzo del primer período comparativo presentado.

NIC 23 “Costos por préstamos” – Costos por préstamos susceptibles de capitalización.

Estas enmiendas clarifican que una entidad debe tratar como parte de los préstamos genéricos a cualquier préstamo originalmente tomado para el desarrollo de un activo apto, que se encuentre pendiente de pago después que el activo esté listo para su uso previsto o venta. Una entidad aplica estas enmiendas a los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2019, pero se permite su aplicación anticipada. Los costos por préstamos alcanzados por la modificación al párrafo 14 son los que se incurran a partir de la primera aplicación de las enmiendas.

NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”.

Aclara que la elección de medir a valor razonable con cambios en resultados una inversión en una asociada o negocio conjunto que es mantenida por una entidad que es una entidad de capital-riesgo inversión (venture capital organization), u otra entidad calificada, se encuentra disponible para cada inversión en una asociada o negocio conjunto o en cada inversión particular, al reconocimiento inicial. Esta modificación no ha tenido impacto sobre la Sociedad.

NIC 40 “Propiedades de inversión. Transferencias de propiedades de inversión”.

Modifica el párrafo 57 y establece que la entidad transferirá la propiedad a, o de una propiedad de inversión cuando, y solo cuando, exista evidencia de cambio en el uso. Una modificación de uso ocurre si la propiedad comienza a cumplir, o deja de cumplir, con la definición de propiedad de inversión. Una modificación en las intenciones de la Gerencia respecto del uso de una propiedad en sí misma no constituye cambio de uso. Esta modificación no ha tenido impacto sobre la Sociedad.

CINIIF 22 “Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas”

Esta Interpretación aclara que, al determinar el tipo de cambio de contado que se tiene que utilizar en el reconocimiento inicial del activo, gasto o ingreso (o parte de él) que surge al cancelar un activo no monetario o un pasivo no monetario que se registraron por una contraprestación anticipada, hay que utilizar la fecha de la transacción en la que se reconoció inicialmente dicho activo no monetario o pasivo no monetario derivado de la contraprestación anticipada. Si hay múltiples pagos o anticipos, la entidad debe determinar la fecha de las transacciones para cada pago o cobro de la contraprestación anticipada. Dado que la práctica de la Sociedad estaba en línea con la interpretación emitida, la Sociedad no tuvo ningún efecto en sus estados financieros.

CINIIF 23 “Incertidumbre sobre tratamientos del impuesto a las ganancias”.

El IFRS Interpretations Committee emitió el 7 de junio de 2017 la interpretación IFRIC (CINIIF) 23 “Incertidumbre sobre tratamientos del impuesto a las ganancias” que aporta claridad sobre cómo debe reflejarse en la medición de los impuestos corriente y diferido contabilizados bajo la NIC 12 “Impuesto a las ganancias” una incertidumbre acerca de la aceptabilidad por el fisco de un tratamiento impositivo particular utilizado por la entidad en su declaración del impuesto a las ganancias.

En la aplicación inicial de la CINIIF 23 una entidad podrá, alternativamente: a) aplicar retroactivamente la norma a cada período presentado sobre el que se informa de acuerdo con la NIC 8, o b) aplicar retroactivamente la norma, pero (i) reconociendo el efecto acumulado de la aplicación inicial en el saldo de ganancias acumuladas u otros componentes apropiados del patrimonio al comienzo del período anual en que la entidad aplica por primera vez la norma, y (ii) sin ajustar la información comparativa.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

Juan E. Bettinelli - Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A T° 310 F°7

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

2.4.1. Nuevas normas emitidas aún no vigentes

A la fecha no se observan nuevas normas e interpretaciones que la Sociedad prevea aplicable a futuro.

2.5 Resumen de políticas contables significativas

Tal como se ha mencionado en la nota 2.2. precedente, en la preparación de los presentes estados financieros consolidados condensados de período intermedio se aplicaron las políticas contables (incluyendo los juicios, estimaciones y supuestos contables significativos) descriptas en las notas 2.3. y 2.4. a los estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2018 ya emitidos.

3. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

	<u>31.05.2019</u>	<u>31.05.2018</u>
Ingresos por arrendamientos	363.099	283.076
Ingresos por administración de consorcios	3.122	5.176
Total ingresos por actividades ordinarias	<u>366.221</u>	<u>288.252</u>

4. RESULTADOS FINANCIEROS GENERADOS POR ACTIVOS

	<u>31.05.2019</u>	<u>31.05.2018</u>
Resultado por tenencia y por compra y venta de títulos	(283.934)	(101.969)
Intereses	140.696	45.100
Descuentos valor actual	-	(43.585)
Otros	858	103
Total	<u>(142.380)</u>	<u>(100.351)</u>

5. RESULTADOS FINANCIEROS GENERADOS POR PASIVOS

	<u>31.05.2019</u>	<u>31.05.2018</u>
Intereses	(134.258)	(81.341)
Otros	(4.644)	(4.718)
Total	<u>(138.902)</u>	<u>(86.059)</u>

6. DIFERENCIA DE CAMBIO, NETA

	<u>31.05.2019</u>	<u>31.05.2018</u>
Obligaciones negociables	(945.077)	(1.262.886)
Bonos	271.149	311.022
Deudas comerciales	-	-
Otros	32.086	(3.618)
Total	<u>(641.842)</u>	<u>(955.482)</u>

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

Juan E. Bettinelli - Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A T° 310 F°7

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

7. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Impuesto a las ganancias corriente y diferido

Los activos y pasivos por impuesto diferido son los siguientes:

	31.05.2019	28.02.2019
Activos diferidos:		
Quebranto impositivo	762.995	724.377
Previsiones	5.040	5.473
Propiedades, planta y equipo	248	282
Otros	45.953	46.861
	814.236	776.993
Pasivos diferidos:		
Propiedades de inversión	(5.847.459)	(5.820.714)
Propiedades de inversión - venta y reemplazo	(205.926)	(229.809)
Obligaciones negociables	(20.676)	-
Deudas financieras	-	(22.475)
	(6.074.061)	(6.072.998)
Pasivo neto por impuesto diferido	(5.259.825)	(5.296.005)

La evolución del pasivo neto por impuesto diferido durante los períodos de tres meses finalizados el 31 de mayo de 2019 Y 2018 se resume del siguiente modo:

	31.05.2019	31.05.2018
Pasivo neto por impuesto diferido al inicio del período	5.223.646	(4.915.067)
Cargo a resultado por el impuesto diferido	36.179	(222.585)
Pasivo neto por impuesto diferido al cierre del período	5.259.825	(5.137.652)

La conciliación entre el impuesto a las ganancias del estado consolidado del resultado integral y la ganancia contable multiplicada por la tasa impositiva aplicable a la Sociedad para los períodos finalizados el 31 de mayo de 2019 y 2018, es la siguiente:

	31.05.2019	31.05.2018
Ganancia antes de impuestos	462.879	844.163
Alícuota legal del impuesto a las ganancias	30%	30%
Impuesto sobre la ganancia neta	(138.864)	(253.249)
Diferencias permanentes	175.043	28.657
Diversos	-	2.007
Impuesto a las ganancias neto	(36.179)	(222.585)

Al 31 de mayo de 2019 y 2018 no se determinó provisión por impuesto a las ganancias a pagar debido a que el resultado impositivo fue quebranto. En el siguiente cuadro se expone el cargo corriente por el impuesto a las ganancias conforme a las regulaciones tributarias y el gasto total por dicho impuesto de acuerdo con las NIIF:

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

Juan E. Bettinelli - Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A T° 310 F°7

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

	31.05.2019	31.05.2018
Resultado por impuesto diferido	(36.179)	(222.585)
Impuesto a las ganancias neto	(36.179)	(222.585)

Al 31 de mayo de 2019, la Sociedad mantiene un quebranto acumulado de 2.463.780, según se expone a continuación:

<u>Año de generación</u>	<u>Quebranto impositivo (valores nominales)</u>	<u>Año de prescripción</u>
2016	70.063	2021
2018	270.853	2023
2019	2.255.462	2024
	2.596.378	

Impuesto a la ganancia mínima presunta

Al 31 de mayo de 2019, la Sociedad mantiene registrado un crédito por 66.133 en concepto de impuesto a la ganancia mínima presunta, que podrá ser computado como pago a cuenta en el impuesto a las ganancias, según el siguiente detalle:

<u>Año de generación</u>	<u>Monto</u>	<u>Año de vencimiento</u>
2013	5.801	2023
2014	9.978	2024
2015	13.064	2025
2016	21.172	2026
2017	16.118	2027
	66.133	

8. GANANCIA POR ACCIÓN

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

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

	31.05.2019	31.05.2018
Ganancia neta del período atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio	499.058	621.578
Promedio ponderado de cantidad de acciones ordinarias	373.340	373.340
Ganancia por acción	1,34	1,66

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

Juan E. Bettinelli - Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A T° 310 F°7

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

9. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

9.1. Evolución:

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

	<u>31.05.2019</u>	<u>28.02.2019</u>
Maquinarias, Muebles y útiles, Instalaciones y Rodados (Anexo I)	2.767	3.235
Total Propiedades, planta y equipo	<u>2.767</u>	<u>3.235</u>

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

9.2. Pérdida por deterioro del valor

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

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

La evolución de las propiedades de inversión al 31 de mayo y 28 de febrero de 2019 es la siguiente:

	<u>31.05.2019</u>	<u>28.02.2019</u>
Saldo inicial	21.645.667	19.084.720
Incremento por revaluación reconocido en resultados ⁽¹⁾	463.062	2.562.866
Bajas por venta de propiedades de inversión	(1.110.800)	(1.919)
Saldo final	<u>20.997.929</u>	<u>21.645.667</u>

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

Las propiedades de inversión están medidas a su valor razonable, determinado por la Dirección de la Sociedad tomando como base la valuación realizada en moneda dólar estadounidense al 31 de mayo de 2019 por L.J. Ramos, tasador independiente, acreditado, con una calidad profesional reconocida.

El valor razonable tomado como base por la Sociedad se determinó en base al modelo de transacciones observables. En el enfoque de mercado o de ventas comparables se analizan ventas recientes u ofertas de propiedades similares ("comparables"). Debido a la escasez de inmuebles comparables, se apeló a criterio y experiencia en el rubro inmobiliario para determinar un valor promedio de 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 21.153 US\$/unidad y 1.126 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\$ 796.136.

Para el Edificio Plaza San Martín (Maipú 1210), dentro del enfoque descripto se estimó un valor de venta de 2.859 US\$/m2. El valor razonable de mercado de la propiedad ascendió a US\$ 47.137.244.

Para la torre Madero Office, dentro del enfoque descripto se estimó un valor de venta de 6.500 US\$/m2. El valor razonable de mercado de la propiedad ascendió a US\$ 219.713.000.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

Juan E. Bettinelli - Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A T° 310 F°7

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Para la torre 955 Belgrano Office, dentro del enfoque descripto se estimó un valor de venta de 4.000 US\$/m². El valor razonable de mercado de la propiedad ascendió a US\$ 122.024.000.

Para la torre Madero Riverside, dentro del enfoque descripto se estimó un valor de venta de 5.600 US\$/m². El valor razonable de mercado de la propiedad ascendió a US\$ 89.734.400.

Durante el período finalizado el 31 de mayo de 2019, estos activos se categorizan dentro del Nivel 3 de jerarquía y no hubo transferencias a y desde el Nivel 3.

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN

La evolución de las propiedades de inversión en construcción al 31 de mayo y 28 de febrero de 2019 es la siguiente:

	31.05.2019	28.02.2019
Saldo inicial	6.713.980	5.223.930
Adiciones	323.035	1.244.424
Resultados de traslación reconocido a otro resultado integral	-	100.495
Incremento por revaluación reconocido en resultados	46.370	8.612 ⁽²⁾
Capitalización de intereses ⁽¹⁾	4.289	136.519
Saldo final	7.087.674	6.713.980

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

El terreno ubicado en Campos Salles 1565 se valúo a su valor razonable en base al modelo de transacciones observables debido a que el mismo aún no ha sido afectado a construcciones. En el enfoque de mercado o de ventas comparables se analizan ventas recientes u ofertas de propiedades similares ("comparables"). Debido a la escasez de terrenos comparables, se apeló a criterio y experiencia en el rubro inmobiliario para determinar un valor promedio de US\$/m² aplicables al terreno, considerando las características principales de los mismos. Dentro del enfoque descripto se estimó un valor de venta de este terreno de 1.486 US\$/m². El valor razonable de mercado de esta propiedad ascendió a US\$ 33.000.000.

12. ACTIVOS FINANCIEROS Y PASIVOS FINANCIEROS

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

Juan E. Bettinelli - Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A T° 310 F°7

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

12.2. Otros créditos

	31.05.2019	28.02.2019
No corrientes		
Créditos con partes relacionadas	6.757	7.541
Previsión deudores incobrables (Anexo V)	(6.757)	(7.541)
Deudores en gestión judicial	3.482	3.886
Previsión deudores en gestión judicial (Anexo V)	(3.482)	(3.886)
Préstamos al personal	8.766	9.237
	8.766	9.237
Corrientes		
Diversos	84.396	52.776
Previsión deudores incobrables (Anexo V)	(7.287)	(8.019)
	77.109	44.757

12.3. Efectivo

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

	31.05.2019	28.02.2019
Caja (en moneda local y extranjera)	167	116
Bancos (en moneda local y extranjera)	12.949	45.260
Según estados consolidados de situación financiera y de flujos de efectivo	13.116	45.376

12.4. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

	31.05.2019	28.02.2019
Corrientes		
Deudores por alquileres	8.292	10.251
	8.292	10.251

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:

	Total	A vencer	Vencidos				
			< 30 días	30-60 días	61-90 días	91-120 días	> 120 días
31.05.2019	8.292	8.292	-	-	-	-	-
28.02.2019	10.251	10.251	-	-	-	-	-

12.5. Cuentas a pagar comerciales y otras cuentas por pagar

	31.05.2019	28.02.2019
Corrientes		
Cuentas a pagar comerciales	46.957	22.851
Provisiones gastos a pagar	(364)	2.667
	46.593	25.518

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

Juan E. Bettinelli - Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 310 F°7

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

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 a pagar no devengan intereses y su plazo promedio de cancelación es de 90 días.

12.6. Deudas y préstamos

	Moneda	Tasa de interés (%) anual	Vencimiento	31.05.2019	28.02.2019
No corrientes					
Obligaciones negociables clase 3	US\$	7,25	2024	5.483.627	5.358.005
Capital				(77.456)	(80.400)
Costos diferidos				5.406.171	5.277.605
Total obligaciones negociables clase 3					
Obligaciones negociables clase 2	US\$	8,5	2020-2021	1.782.399	1.741.566
Capital				(6.749)	(7.660)
Costos diferidos				1.775.650	1.733.906
Total obligaciones negociables clase 2				7.181.821	7.011.511
Corrientes					
Obligaciones negociables clase 3	US\$	7,25	2024	78.408	172.647
Interés				78.408	172.647
Total obligaciones negociables clase 3					
Obligaciones negociables clase 2	US\$	8,5	2020-2021	38.718	20.149
Interés				38.718	20.149
Total obligaciones negociables clase 2				3.627	614
Otro préstamo				120.753	193.410

12.6.1. Programa Global de emisión de ONs

Con fecha 18 de agosto de 2010, la Asamblea Extraordinaria de Accionistas decidió la creación de un Programa Global de emisión de Obligaciones Negociables a corto, mediano o largo plazo, subordinadas o no, con o sin garantía y a ser denominadas en dólares estadounidenses o cualquier otra moneda, por un monto máximo en circulación de 250.000.000 dólares estadounidenses, para ser destinados a la cancelación de pasivos preexistentes, la inversión en bienes de capital y/o la integración del capital de trabajo de la Sociedad.

Con fecha 23 de agosto de 2010, el Directorio de la Sociedad aprobó los términos y condiciones del Programa Global de emisión de Obligaciones Negociables junto con el prospecto preliminar, aprobado con fecha 29 de octubre de 2010 por la CNV mediante la Resolución N° 16.441 conforme el régimen de la Ley N° 23.576.

El 27 de enero de 2011 se autorizó la emisión de la clase 1 de Obligaciones Negociables bajo este programa. El 16 de febrero de 2011 fue suscripta la totalidad de la emisión de 100.000.000 dólares estadounidenses en obligaciones negociables, a la par, a una tasa de 8,5 % nominal anual. Las Obligaciones Negociables serían amortizadas en dos cuotas iguales, anuales y consecutivas, pagaderas el 16 de febrero de 2016 y el 16 de febrero de 2017.

Con fecha 4 de junio de 2015, la Sociedad ofreció a los tenedores de la clase 1 un canje voluntario por nuevas obligaciones negociables, la clase 2. En consecuencia, lanzó en Nueva York, en canje de su deuda y por un monto total de 100.000.000 dólares estadounidenses, nuevos títulos cuyos vencimientos se producirán en julio de 2020 (50%) y en julio de 2021 (50%). La tasa anual de interés se mantendría en el 8,5%.

La Sociedad no pagó prima alguna por el canje voluntario anticipado de esta deuda. La contraprestación consistió en entregar USD 1 de valor nominal de las Obligaciones Negociables de la clase 2 por cada USD 1 correspondiente a las de la clase 1. Los intereses de la clase 2 de las Obligaciones Negociables,

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

Juan E. Bettinelli - Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A T° 310 F°7

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

emitida bajo la ley del Estado de Nueva York, son pagados en forma semestral el 9 de enero y el 9 de julio de cada año.

Los tenedores del 57,888% del valor nominal de las Obligaciones Negociables de la clase 1 aceptaron ingresar al canje, mientras que los tenedores del 42,112% del valor nominal de las Obligaciones Negociables de la clase 1, que no aceptaron efectuar el canje, continuaron cobrando los intereses y el capital en los términos originales de la emisión de la misma, habiéndose cancelado las correspondientes deudas en su totalidad a la fecha.

La Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de fecha 6 de mayo de 2015 delegó en el Directorio la facultad de extender el plazo de vigencia del Programa Global, y mediante Acta de Directorio de fecha 7 de mayo de 2015 el Directorio aprobó realizar las gestiones necesarias a fin de obtener las aprobaciones de la prórroga del plazo de vigencia del Programa Global. Con fecha 25 de febrero de 2016, mediante la Resolución N° 17.979, la CNV aprobó la prórroga del plazo de duración del Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables simples por un período de cinco (5) años adicionales, a computar a partir del vencimiento del plazo original.

Con fecha 15 de diciembre de 2016, el Directorio aprobó actualizar el Programa y emitir una nueva clase de obligaciones negociables (la clase 3) por un valor nominal de hasta 150.000.000 dólares estadounidenses, incluyendo a los tenedores de las obligaciones negociables de la clase 2 que decidan canjearlas por las obligaciones negociables de la clase 3.

Con fecha 21 de marzo de 2017, la Sociedad emitió la Serie I de las Obligaciones Negociables clase 3 por un monto total de 100.000.000 dólares estadounidenses, dentro del Programa Global de las Obligaciones Negociables por 250.00.000 dólares estadounidenses. Las mismas fueron emitidas a una tasa de 7,25% nominal anual. Los intereses serán pagaderos en forma semestral el 21 de marzo y 21 de septiembre de cada año, comenzando el 21 de septiembre de 2017. Las Obligaciones Negociables serán amortizadas en un único pago a la fecha de vencimiento, el 21 de marzo de 2024. Asimismo, y dentro de la misma emisión, la Sociedad ha aceptado canjear Obligaciones Negociables de la Serie I clase 2 por un total de 18.971.000 dólares estadounidenses, entregando Obligaciones Negociables de la clase 3 por un valor nominal de 19.729.840 dólares estadounidenses y pagar en efectivo los intereses devengados y no pagados a la fecha de canje.

Al 31 de mayo de 2019, el saldo de capital pendiente y en circulación asciende a 1.782.399 (valor nominal 38.917.000 dólares estadounidenses) y 5.483.627 (valor nominal 119.730.000 dólares estadounidenses), de las clases 2 y 3, respectivamente, las que 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 31 de mayo de 2019, la Sociedad ha cumplido con los ratios financieros y con las obligaciones mencionadas precedentemente.

12.6.2. Programa Local de emisión de ONs

Con fecha 2 de octubre de 2015, la Asamblea Ordinaria de Accionistas decidió la creación de un Programa Local de emisión de obligaciones negociables en los términos de la Ley N° 23.576 de Obligaciones Negociables. La mencionada Asamblea estableció como destino de los fondos

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

Juan E. Bettinelli - Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A T° 310 F°7

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

provenientes de la colocación de las obligaciones negociables la cancelación de pasivos preexistentes, la inversión en bienes de capital y/o la integración del capital de trabajo de la Sociedad.

Con fecha 25 de febrero de 2016, mediante la Resolución N° 17.978, la CNV aprobó la creación del Programa Local de Emisión de Obligaciones Negociables simples, no convertibles en acciones, por un monto máximo en circulación de hasta 250.000.000 dólares estadounidenses.

A la fecha de emisión de estos estados financieros no se ha emitido deuda bajo este programa.

12.7. 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:

	Importes en libros		Valores razonables		Nivel de jerarquía	
	31.05.2019	28.02.2019	31.05.2019	28.02.2019	31.05.2019	28.02.2019
Activos financieros						
Otros créditos	85.875	53.995	85.875	53.995	1	1
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	8.292	10.251	8.292	10.251	1	1
Efectivo	13.116	45.376	13.116	45.376	1	1
Total de activos financieros	107.283	109.622	107.283	109.622		
Pasivos financieros						
Deudas y préstamos	7.302.574	7.292.981	6.723.969	6.715.136	1	1
Cuentas a pagar comerciales y otras cuentas por pagar	46.593	25.518	46.593	25.518	1	1
Total de pasivos financieros	7.349.167	7.318.499	6.770.562	6.740.654		

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, los deudores comerciales, otras cuentas por cobrar, otros créditos 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 obligaciones negociables surge de su cotización en un mercado activo (Nivel 1).

El valor razonable de los otros créditos con vencimiento superior a tres meses se estima descontando los flujos de fondos futuros de efectivo utilizando las tasas actualmente disponibles para créditos en similares condiciones, riesgo crediticio y vencimiento (Nivel 2).

Jerarquías de valores razonables

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

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

MOISÉS KHAFIF
Presidente

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

Juan E. Bettinelli - Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A T° 310 F°7

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

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:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Fondos de inversión industrial	266	-	-	266
BONOS EN u\$s Bonar 2024	444.528	-	-	444.528
BONOS EN u\$s Bonar 2027	268.000	-	-	268.000
BONOS Bonar 2026	262.274	-	-	262.274
FCI Goal Capital Plus Clase B	1.102	-	-	1.102
LEBACS*	175.151	-	-	175.151
LEBACS	875.947	-	-	875.947
Total 31 de mayo de 2019	2.027.268	-	-	2.027.268
Total 28 de febrero de 2019	1.166.025	-	-	1.166.025

*Pertenece a la cartera de Raghsa Real Estate.

Durante el período de tres meses finalizado el 31 de mayo 2019 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.

13. CRÉDITOS, CARGAS SOCIALES Y FISCALES

	31.05.2019	28.02.2019
13.1. Créditos fiscales		
No corrientes		
Impuesto a las Ganancias retenido por terceros	-	23.686
Anticipo del Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	-	5.402
IVA - Crédito fiscal	446	6.093
Saldo a favor impuesto a las ganancias	44.823	9.496
Otros créditos fiscales	442	991
	45.711	45.668
Corrientes		
Impuesto a las Ganancias retenido por terceros	10.845	8.289
IVA - Crédito fiscal	12.957	-
Otros créditos fiscales	1.502	1.677
	25.304	9.966
	31.05.2019	28.02.2019
13.2. Cargas sociales y fiscales		
No corrientes		
AFIP/AGIP - Planes de pago	3.541	4.544
	3.541	4.544
Corrientes		
AFIP/AGIP - Planes de Pago	2.909	3.542
Impuesto a los ingresos brutos	2.616	2.736
Remuneraciones y cargas sociales a pagar	2.539	2.517
Diversos	1.233	1.242
	9.297	10.037

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

MOISÉS KHAFIF
Presidente

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

Juan E. Bettinelli - Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A T° 310 F°7

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

14. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

	31.05.2019	28.02.2019
No corrientes		
Depósitos en garantía en moneda extranjera	67.568	71.311
Fondo de reparo	247	159
Alquileres cobrados por adelantado	4.500	17.499
	72.315	88.969
Corrientes		
Alquileres cobrados por adelantado	49.391	32.229
Depósitos en garantía en moneda extranjera	48.716	45.543
Pasivos con partes relacionadas (Nota 16)	2.786	2.327
Fondos de reparo	922	1.029
Diversos	46.974	4.298
	148.789	85.426

15. CAPITAL SOCIAL Y RESERVA LEGAL Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES

15.1. Capital emitido, suscrito e integrado

	31.05.2019	28.02.2019	28.02.2018
Acciones ordinarias nominativas, de valor nominal \$1 cada una, con derecho a un voto	373.340	373.340	373.340

Al 31 de mayo de 2019, el capital emitido, suscrito e integrado de la Sociedad asciende a 373.340.

El ajuste por inflación del Capital Social se incluye en la cuenta "Ajuste de Capital", el cual asciende a 3.084.012.

15.2. Reserva legal

	31.05.2019	28.02.2019
Reserva legal	158.120	158.120

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.

15.3. 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 738.763.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
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

Juan E. Bettinelli - Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A T° 310 F°7

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

15.4. Reserva voluntaria

Al 31 de mayo de 2019, el saldo de dicha reserva asciende a 15.606.526.

15.5. Otros resultados integrales

Durante el período finalizado el 31 de mayo de 2019, la Sociedad ha reconocido otros resultados integrales por (34.412) generados por las diferencias de cambio derivadas de la conversión a pesos argentinos de los estados financieros de la subsidiaria de la Sociedad. Al 31 de mayo de 2019, los otros resultados integrales acumulados ascienden a 75.830.

15.6. Consideración de resultados no asignados

Con fecha 25 de junio de 2019 mediante acta de asamblea ordinaria de accionistas N°105 se consideró los resultados no asignados de los Estados Contables al 28 de febrero de 2019 y se aprobó destinar la suma de \$ 505.525 a reserva facultativa y la suma de \$ 477.921 a reserva legal. Los mencionados saldos reexpresados a mayo 2019 ascienden a 564.155 y 533.351, respectivamente.

16. SALDOS Y OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de mayo y 28 de febrero de 2019, los saldos con partes relacionadas son los siguientes:

Partes relacionadas	Otros pasivos no financieros corrientes	
	31.05.2019	28.02.2019
En moneda nacional		
Moises Khafif (Presidente)	2.786	2.327
Totales	2.786	2.327

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 31 de mayo y 28 de febrero de 2019 asciende a 6.120 y 28.344, 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 período / ejercicio informado. Adicionalmente, la Sociedad mantiene un crédito con personal clave por 6.433 y 7.475 al 31 de mayo y 28 de febrero de 2019, respectivamente.

17. RESTRICCIONES SOBRE LOS RESULTADOS NO ASIGNADOS

17.1. 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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

Juan E. Bettinelli - Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A T° 310 F°7

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

17.2. 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.

18. POLITICAS 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 y 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 31 de mayo y 28 de febrero de 2019, dicho riesgo no existía por poseer el 100% de sus pasivos expuestos a tasa fija.

Riesgo inmobiliario

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

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

Riesgo cambiario

El riesgo cambiario es el riesgo de que el valor razonable o flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a variaciones en los tipos de cambio. La exposición de la Sociedad al riesgo de variaciones en los tipos de cambio se relaciona principalmente con las actividades operativas de la

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

Juan E. Bettinelli - Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A T° 310 F°7

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

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 Monsanto, Chevron y JP Morgan, arrendatarios que representan el 25% 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.

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

No se han producido con posterioridad al cierre del periodo 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 12-07-2019
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

Juan E. Bettinelli - Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A T° 310 F°7

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA
EVOLUCIÓN DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO
AL 31 DE MAYO DE 2019 Y 2018

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.2. a 2.2.3.)

Descripción	31.05.2019			
	Costo de adquisición o costo atribuido			
	Al inicio del ejercicio	Aumentos	Bajas	Al cierre del período
Maquinarias	59	-	-	59
Muebles y útiles	6.640	-	-	6.640
Instalaciones	3.827	-	-	3.827
Rodados	14.347	-	-	14.347
Totales al 31.05.2019	24.873	-	-	24.873
Totales al 31.05.2018	24.873	-	-	24.873
Totales al 28.02.2019	24.873	-	-	24.873

Descripción	31.05.2019					28.02.2019	
	Depreciaciones acumuladas					Neto Resultante	Neto Resultante
	Al inicio del ejercicio	Vida útil (en años)	Aumentos	Bajas	Al cierre del período		
Maquinarias	59	3-20	-	-	59	-	-
Muebles y útiles	6.184	3-20	76	-	6.260	380	455
Instalaciones	3.541	10	72	-	3.612	215	286
Rodados	11.852	5	322	-	12.175	2.172	2.494
Totales al 31.05.2019	21.636		470	-	22.106	2.767	
Totales al 31.05.2018	19.370		567	-	19.937	4.935	
Totales al 28.02.2019	19.370		2.266	-	21.636		3.235

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

Juan E. Bettinelli - Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 310 F°7

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

ACTIVOS FINANCIEROS VALUADOS A VALOR RAZONABLE

CON CAMBIOS EN RESULTADOS

AL 31 DE MAYO Y 28 DE FEBRERO DE 2019

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.2. a 2.2.3.)

Denominación y características	31.05.2019		28.02.2019	
	Valor nominal	Valor de cotización	Valor de libros	Valor de libros
Bono Nación Argentina en dólares 8,75% - Vto. 2024 (Bonar 2024 – AY24)	14.700.000	30,240	444.528	638.519
Bono de la Nación Argentina en dólares 7,50% - Vto 2026 (Bonar 2026 - AA26)	8.000.000	32,784	262.274	204.637
Bono de la Nación Argentina en dólares 6,875% - Vto. 2027 (Bonar 2027 - A2E7)	8.000.000	33,500	268.000	292.387
FCI Goal Pesos Clase B	86.751	12,7054	1.102	2.790
IAM Renta Plus Clase B	103.797	2,5569	266	-
Lebacs*	175.200.000	0,9997	175.151	-
Lebacs	876.196.245	0,9997	875.947	-
Bono VCP Credishopp CL.2	-	-	-	10.686
FCI Balanz - Clase A	-	-	-	36
FCI Balanz - Clase B	-	-	-	9.070
FCI TPCG - SC II Renta Fija - Clase B	-	-	-	7.900
Total			2.027.268	1.166.025

*Pertenece a la cartera de Raghsa Real Estate

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

Juan E. Bettinelli - Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A T° 310 F°7

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

ACTIVOS Y PASIVOS EN MONEDA EXTRANJERA

AL 31 DE MAYO Y 28 DE FEBRERO DE 2019

(Cifras expresadas en miles)

	31.05.2019			28.02.2019		
	Monto y clase de la moneda extranjera	Cambio vigente	Monto en pesos	Monto y clase de la moneda extranjera	Cambio vigente	Monto en pesos
ACTIVO CORRIENTE						
Caja	US\$ 0,6	43,80 (1)	27	US\$ 0,7	38,30 (1)	26
Bancos	US\$ 143	43,80 (1)	6.258	US\$ 156	38,30 (1)	5.986
Bono Bonar 2024 - (AY24)	US\$ 10.149	43,80 (1)	444.528	US\$ 16.672	38,30 (1)	638.519
Bono Bonar 2027 - (A2E7)	US\$ 6.119	43,80 (1)	268.000	US\$ 7.634	38,30 (1)	292.387
Bono Bonar 2026 - (AA26)	US\$ 5.988	43,80 (1)	262.274	US\$ 5.343	38,30 (1)	204.637
LEBACS	US\$ 19.999	43,80 (1)	875.947	-	-	-
Bono VCP CREDISHOPP CL.2	-	-	-	US\$ 279	38,30 (1)	10.685
Total del activo corriente			1.857.035			1.152.240
Total del activo			1.857.035			1.152.240
PASIVO NO CORRIENTE						
Préstamos:						
- Obligaciones negociables clase 3 capital	US\$ 119.730	45,80 (2)	5.483.627	US\$ 133.616	40,10 (2)	5.358.004
- Obligaciones negociables clase 2 capital	US\$ 38.917	45,80 (2)	1.782.399	US\$ 43.431	40,10 (2)	1.741.567
Otros pasivos no financieros:						
- Depósitos en garantía	US\$ 468	45,80 (2)	21.416	US\$ 1.778	40,10 (2)	71.311
Total del pasivo no corriente en moneda extranjera			7.287.442			7.170.882
PASIVO CORRIENTE						
Préstamos:						
Obligaciones negociables clase 3						
- Intereses	US\$ 1.712	45,80 (2)	78.408	US\$ 4.305	40,10 (2)	172.647
Obligaciones negociables clase 2						
- Intereses	US\$ 845	45,80 (2)	38.718	US\$ 502	40,10 (2)	20.149
Otros pasivos no financieros:						
Depósitos en garantía	-	-	-	US\$ 1.136	40,10 (2)	45.543
Total del pasivo corriente			117.126			238.339
Total del pasivo			7.404.567			7.409.221

(1) Tipo de cambio comprador al 31.05.2019.

(2) Tipo de cambio vendedor al 31.05.2019.

US\$: Dólares estadounidenses.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

Juan E. Bettinelli - Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 310 F°7

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

INFORMACIÓN REQUERIDA POR EL ART 64, APARTADO I, INC. b), DE LA LEY N° 19.550

CORRESPONDIENTE A LOS PERÍODOS DE TRES MESES FINALIZADOS

EL 31 DE MAYO DE 2019 Y 2018

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.2. a 2.2.3.)

Rubro	Costos de arrendamientos	Costos de administración de consorcio	Gastos de administración	Gastos de comercialización	Total 31.05.2019	Total 31.05.2018
Gastos en personal	-	-	15.701	-	15.701	15.232
Honorarios y retribuciones por servicios de terceros	17	1.528	2.063	-	3.608	6.180
Impuestos, tasas y contribuciones	1.064	-	2.589	26.540	30.193	9.154
Honorarios de directores y síndicos	-	-	7.601	-	7.601	6.902
Mantenimiento	865	-	95	-	960	4.148
Movilidad y representación	-	-	1.206	-	1.206	1.068
Suscripciones, avisos y publicidad	-	-	160	547	707	409
Expensas	3.538	-	891	-	4.429	5.590
Depreciación de propiedades, planta y equipo	-	-	470	-	470	566
Suministros	-	-	608	-	608	481
Luz y teléfono	1.338	-	95	-	1.433	1.019
Seguros	140	-	31	-	171	367
Gastos de juicios	-	-	-	-	-	271
Deudores incobrables	-	-	-	102	102	-
Comisiones pagadas	-	-	51	5.063	5.114	1.789
Alquileres	-	-	2.928	-	2.928	2.216
Terminaciones	-	-	-	-	-	-
Diversos	82	-	744	111	937	822
Total al 31.05.2019	7.044	1.528	35.233	32.363	76.168	
Total al 31.05.2018	10.607	1.809	36.379	7.419		56.214

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

Juan E. Bettinelli - Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A T° 310 F°7

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

EVOLUCIÓN DE LAS PREVISIONES

AL 31 DE MAYO DE 2019 Y 2018

(Cifras expresadas en miles de pesos – Notas 2.2.2. a 2.2.3.)

Rubros	Saldos al inicio del ejercicio	Aumentos (Disminuciones)	Efecto RECPAM	Saldos al cierre del Periodo
INCLUIDAS EN EL ACTIVO				
Previsión deudores en gestión judicial	3.886	-	(404)	3.482
Previsión deudores incobrables	15.560	101	(1.617)	14.044
Totales al 31.05.2019	19.446	101	(2.021)	17.526
Totales al 31.05.2018	18.224	-	8.484	26.708
Totales al 28.02.2019	28.665	532	(9.751)	19.446
INCLUIDA EN EL PASIVO				
Previsión para juicios (1)	546	-	(57)	489
Totales al 31.05.2019	546	-	(57)	489
Totales al 31.05.2018	470	8	223	701
Totales al 28.02.2019	740	57	(251)	546

- (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.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

Juan E. Bettinelli - Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 310 F°7

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADOS SEPARADOS DEL RESULTADO INTEGRAL

CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE TRES MESES

FINALIZADOS EL 31 DE MAYO DE 2019 Y 2018

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

	Ganancia (pérdida) – no auditado	
	31.05.2019	31.05.2018
Ingresos por arrendamientos	363.099	283.076
Costo de arrendamientos	(7.044)	(10.607)
Resultado neto por arrendamientos	356.055	272.469
Ingresos por administración de consorcio	3.122	5.176
Costos de administración de consorcio	(1.528)	(1.809)
Resultado neto por administración de consorcio	1.594	3.367
Ganancia bruta	357.649	275.836
Ingreso por ventas de propiedades de inversión	(71.439)	-
Ingreso por revaluación de propiedades de inversión, neto	497.975	1.503.726
Resultado neto generado por las propiedades de inversión	426.536	1.503.726
Resultado participaciones permanentes	448	(8)
Gastos de administración	(35.137)	(36.371)
Gastos de comercialización	(32.363)	(7.419)
Otros egresos operativos	(7.934)	(1.060)
Ganancia operativa	709.199	1.734.704
Resultados financieros generados por activos	(142.380)	(100.351)
Resultados financieros generados por pasivos	(139.446)	(86.059)
Diferencia de cambio, neta	(641.842)	(955.482)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	677.348	251.351
Ganancia antes de impuesto a las ganancias	462.879	844.163
Impuesto a las ganancias	36.179	(222.585)
Ganancia neta del periodo	499.058	621.578
Diferencias de cambio por conversión de operaciones en el extranjero	-	-
Total otros resultados integrales del periodo	(34.412)	53.419
Total del resultado integral del periodo, neto de impuestos	464.646	674.997
Ganancia por acción	1,34	1,66
Básica y diluida, ganancia neta del período atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio	0,14	0,18

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

Juan E. Bettinelli - Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 310 F°7

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADOS SEPARADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE MAYO Y 28 DE FEBRERO DE 2019

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

	31.05.2019 No auditado	28.02.2019 Auditado
ACTIVO		
ACTIVO NO CORRIENTE		
Propiedades, planta y equipo	2.767	3.235
Propiedades de inversión	20.997.929	21.645.667
Propiedades de inversión en construcción	6.613.459	6.251.220
Inversiones en sociedades controladas	1.356.206	468.169
Otros créditos	8.766	9.237
Crédito por impuesto a la ganancia mínima presunta	66.133	73.803
Créditos fiscales	45.711	45.668
Total del activo no corriente	29.090.971	28.496.999
ACTIVO CORRIENTE		
Créditos fiscales	25.304	9.966
Otros créditos	77.109	44.757
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	8.292	10.251
Activos financieros valuados a valor razonable con cambios en resultados	1.151.320	1.166.025
Efectivo	7.073	39.967
Total del activo corriente	1.269.098	1.270.966
Total del activo	30.060.069	29.767.965
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		
PATRIMONIO NETO		
Capital social	373.340	373.340
Ajuste de Capital	3.084.012	3.084.012
Prima de emisión	43.907	43.907
Reserva legal	158.120	158.120
Reserva especial R.G. C.N.V. N° 609/12	738.763	738.763
Reserva voluntaria	15.606.526	15.606.526
Resultados acumulados - no asignados	(2.563.852)	(3.062.911)
Otros resultados integrales acumulados	75.830	110.242
Patrimonio neto (atribuible a los propietarios)	17.516.646	17.051.999
PASIVO NO CORRIENTE		
Deudas y préstamos	7.181.821	7.011.511
Previsiones	489	546
Cargas sociales y fiscales	3.541	4.544
Pasivo por impuesto diferido	5.259.825	5.296.005
Otros pasivos no financieros	72.315	88.969
Total del pasivo no corriente	12.517.991	12.401.575
PASIVO CORRIENTE		
Cuentas a pagar comerciales y otras cuentas por pagar	46.593	25.518
Deudas y préstamos	120.753	193.410
Cargas sociales y fiscales	9.297	10.037
Otros pasivos no financieros	148.789	85.426
Total del pasivo corriente	325.432	314.391
Total del pasivo	12.843.423	12.715.966
Total del patrimonio neto y pasivos	30.060.069	29.767.965

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

MOISÉS KHAFIF
Presidente

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

Juan E. Bettinelli - Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 310 F°7

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADOS SEPARADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE TRES MESES

FINALIZADOS EL 31 DE MAYO DE 2019 Y 2018

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

	<u>Aportes de los propietarios</u>			<u>Ganancias reservadas</u>			<u>Otros resultados integrales acumulados</u>	<u>Resultados no asignados</u>	<u>Total</u>
	<u>Capital social</u>	<u>Ajuste de capital</u>	<u>Prima de emisión</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva especial - Aplicación NIIF</u>	<u>Reserva voluntaria</u>			
Al 1 de marzo de 2019	373.340	3.084.012	43.907	158.120	738.763	15.606.526	110.242	(3.062.910)	17.052.000
Ganancia neta del periodo	-	-	-	-	-	-	-	499.058	499.058
Otros resultados integrales del periodo	-	-	-	-	-	-	(34.412)	-	(34.412)
Total del resultado integral del periodo, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	(34.412)	499.058	464.646
Al 31 de mayo de 2019 - no auditado	373.340	3.084.012	43.907	158.120	738.763	15.606.526	75.830	(2.563.852)	17.516.646

	<u>Aportes de los propietarios</u>			<u>Ganancias reservadas</u>			<u>Otros resultados integrales acumulados</u>	<u>Resultados no asignados</u>	<u>Total</u>
	<u>Capital social</u>	<u>Ajuste de capital</u>	<u>Prima de emisión</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva especial - Aplicación NIIF</u>	<u>Reserva voluntaria</u>			
Al 1° de marzo de 2018	373.340	3.084.012	43.907	158.120	738.763	10.446.443	9.747	999.673	15.854.005
Ganancia neta del periodo	-	-	-	-	-	-	-	621.578	621.578
Otros resultados integrales del periodo	-	-	-	-	-	-	53.419	-	53.419
Total del resultado integral del periodo, neto de impuestos	-	-	-	-	-	-	53.419	621.578	674.997
Al 31 de mayo 2018 - no auditado	373.340	3.084.012	43.907	158.120	738.763	10.446.443	63.166	1.621.251	16.529.002

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

Juan E. Bettinelli - Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 310 F°7

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADOS SEPARADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS DE TRES MESES

FINALIZADOS EL 31 DE MAYO DE 2019 Y 2018

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

	31.05.2019 No auditado	31.05.2018 No auditado
Actividades de operación		
Ganancia neta del período	499.058	674.997
Impuesto a las ganancias y a la ganancia mínima presunta	(36.169)	222.585
Diferencia de cambio, neta	641.842	955.482
Ajustes para conciliar la ganancia neta del período con los flujos netos de efectivo:		
Depreciación de propiedades, planta y equipo	470	566
Cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión	(497.975)	(1.503.727)
Variación de provisión	101	950
Intereses perdidos	648	36.241
Resultados participaciones permanentes	(448)	8
Resultado por venta de propiedades de inversión	71.439	-
Resultado por tenencia, compra/venta de títulos	283.934	89.872
Cambios en los activos y pasivos operativos:		
(Aumento) / Disminución de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	1.959	2.820
Disminución / (Aumento) de activos financieros valuados a valor razonable con cambios en resultados	5.666	(830.438)
Disminución / (Aumento) de otros créditos	(31.881)	62.611
Disminución / (Aumento) de créditos fiscales	(15.381)	16.762
Aumento de crédito por impuesto a la ganancia mínima presunta	7.670	7.621
Disminución de cuentas a pagar comerciales y otras cuentas por pagar	21.075	(67.758)
Aumento / (Disminución) de cargas sociales y fiscales	(1.743)	2.361
Aumento de otros pasivos	46.709	34.538
Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) las actividades de operación	1.002.754	(294.518)
Actividades de inversión		
Participación en sociedades	(647.738)	-
Venta de propiedades, planta y equipo	-	-
Venta de propiedades de inversión	(71.439)	-
Aumento de propiedades de inversión en construcción	(362.239)	343.161
Flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión	(1.081.416)	343.161
Actividades de financiación		
Intereses pagados	-	-
Préstamos	104.090	691.090
Préstamos cancelados (capital)	-	-
Flujo neto de efectivo (utilizado en) generado por las actividades de financiación	104.090	691.090
Resultados financieros y por tenencia del efectivo	(58.322)	(12.097)
Aumento (Disminución) neta de efectivo	(32.894)	41.313
Efectivo al inicio del período	39.967	34.454
Efectivo al cierre del período	7.073	75.767

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

Juan E. Bettinelli - Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 310 F°7

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

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 condensados correspondientes al período de tres meses finalizado el 31 de mayo de 2019 han sido con la 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 condensados adjuntos, correspondiente al período de tres meses finalizado el 31 de mayo de 2019.

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

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

2. INVERSIÓN 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).

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 la misma ha sido valuada 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 12-07-2019
Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

MOISÉS KHAFIF
Presidente

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

Juan E. Bettinelli - Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 310 F°7

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

ANEXO I

PARTICIPACIÓN EN SUBSIDIARIA

AL 31 DE MAYO Y 28 DE FEBRERO DE 2019

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

Denominación y características de los valores y entes emisores	31.05.2019						28.02.2019		
	Votos	Valor nominal	Cantidad	Valor de costo	Valor de cotización	Cambio vigente	Valor patrimonial proporcional	Participación en los resultados de controlada	Valor patrimonial proporcional
INVERSIÓN EN SUBSIDIARIA		<u>US\$</u>		<u>US\$</u>					
Raghsa Real Estate LLC	1 voto	1	31.000.100	31.000.100	No cotiza	43,8 (1)	1.356.206	448	468.169
							<u>1.356.206</u>	<u>448</u>	<u>468.169</u>

Denominación y características de los valores y entes emisores	Última información contable disponible				
	Fecha	Capital	(Pérdidas) Ganancias	Patrimonio	% de participación sobre el capital social
		<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	
Raghsa Real Estate LLC	31/05/2019	31.000.100	10.218	30.963.598	100%

(1) Tipo de cambio comprador.

US\$: Dólares estadounidenses.

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 12-07-2019
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

Juan E. Bettinelli - Socio
Contador Público U.B.A.
C.P.C.E.C.A.B.A T° 310 F°7

MOISÉS KHAFIF
Presidente

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MAYO DE 2019

RATIFICACIÓN DE FIRMAS LITOGRAFIADAS

Por la presente ratificamos nuestras firmas que obran litografiadas en las fojas que anteceden desde la página N° 1 hasta la página N°38 de los estados financieros de la Sociedad, y las páginas N° 3,4 y 5 de la Reseña Informativa.

MARINOZZI – MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.

(Registro de Asociaciones de Profesionales
Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 – F° 36)

Por Comisión Fiscalizadora

Juan E. Bettinelli – Socio
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 310 F° 7

HAYDEÉ E. LAKSMAN
Síndico Titular

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MAYO DE 2019

RATIFICACIÓN DE FIRMAS LITOGRAFIADAS

Por la presente ratifico mi firma que obra litografiada en las fojas que anteceden desde la página N° 1 hasta la página N°38 de los estados financieros de la Sociedad, y en las hojas 1 a 9 de la Reseña Informativa.

MOISÉS KHAFIF
Presidente

INFORME DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA

A los Señores Accionistas de
RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

De nuestra consideración:

1. De acuerdo con lo requerido por el artículo 294 de la Ley General de Sociedades y por las normas de la Comisión Nacional de Valores, hemos efectuado el trabajo mencionado en el párrafo siguiente en relación a los estados financieros condensados separados y consolidados de período intermedio adjuntos de RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA y sus sociedades controladas que comprenden: (a) los estados separados y consolidados de situación financiera al 31 de mayo de 2019, (b) los estados separados y consolidados del resultado integral por los períodos de tres meses finalizados el 31 de mayo de 2019, y los estados separados y consolidados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de tres meses finalizado en esa fecha, y (c) las notas explicativas seleccionadas.

2. La Dirección de la Sociedad es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de la Sociedad de conformidad con el marco de información financiera establecido por la Comisión Nacional de Valores (CNV), que, tal como se indica en la Nota 2.1. a los estados financieros consolidados condensados mencionados en el párrafo 1, se basa en las Normas Internacionales de Información Financiera, y en particular para los estados financieros condensados de período intermedio en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) N° 34 “Información Financiera Intermedia”, tal como esas normas fueron emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés) y adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. La Dirección es también responsable del control interno que considere necesario para permitir la preparación de información financiera consolidada de períodos intermedios libre de distorsiones significativas, ya sea debido a errores o irregularidades.

3. Nuestro trabajo sobre los estados financieros adjuntos consistió en verificar la congruencia de la información significativa contenida en dichos estados financieros con la información de las decisiones societarias expuestas en actas, y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Para la realización de dicho trabajo hemos tenido en cuenta los informes sobre revisión de estados financieros condensados de período intermedio de los auditores externos Marinozzi – Mazzitelli & Asociados S.R.L. de fecha 12 de julio de 2019, emitidos de acuerdo con la Norma Internacional sobre Encargos de Revisión 2410 emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. No hemos efectuado ningún control de gestión y, por lo tanto, no hemos evaluado los criterios y decisiones empresarias de administración, financiación, comercialización y producción, dado que estas cuestiones son de responsabilidad exclusiva del Directorio. Consideramos que nuestro trabajo y los informes de los auditores externos nos brindan una base razonable para fundamentar nuestro informe.

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

5. Informamos, además, en cumplimiento de disposiciones legales vigentes, que en ejercicio del control de legalidad que nos compete, hemos aplicado durante el período los restantes procedimientos descriptos en el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550, que consideramos necesarios de acuerdo con las circunstancias, no teniendo observaciones que formular al respecto.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
12 de julio de 2019

Por Comisión Fiscalizadora

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