

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 SEIS Y TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE AGOSTO 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, equivalentes en pesos argentinos a 1.079.793.600.

A la fecha de emisión de la presente reseña el 100% 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 primera torre certificada por el United States Green Building Council como "LEED Core & Shell" en nivel SILVER y posee un área locativa total de 33.801 m².

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

A la fecha de emisión de la presente reseña, el 75% 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 93%, la estructura de hormigón está finalizada, mientras que a nivel global la obra tiene un avance aproximado del 85%.

A la fecha de emisión de la presente reseña se han suscriptos contratos de locación por aproximadamente 46.522 m² que representa un 77% de ocupación, 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 SEIS MESES FINALIZADOS EL 31 DE AGOSTO DE 2019 Y 2018:

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

	Ganancia (pérdida) – no auditado			
	6 meses (1 de marzo al 31 de agosto)		3 meses (1 de junio al 31 de agosto)	
	2019	2018	2019	2018
Ingresos por arrendamientos	743.419	675.855	347.182	366.945
Costo de arrendamientos	(16.123)	(28.068)	(8.436)	(16.493)
Resultado neto por arrendamientos	727.296	647.787	338.746	350.452
Ingresos por administración de consorcio	10.667	11.262	7.260	5.614
Costos por administración de consorcio	(3.395)	(3.797)	(1.728)	(1.823)
Resultado neto por administración de consorcio	7.272	7.465	5.533	3.791
Ganancia bruta	734.568	655.252	(344.278)	354.243
Ingreso por venta de propiedades de inversión	357.804	-	(185.618)	-
Resultados por revaluación de propiedades de inversión, neto	6.128.401	5.220.732	6.206.360	3.579.771
Costo de venta de propiedades	(41.623)	-	(41.623)	-
Resultado neto generado por las propiedades de inversión	6.444.582	5.220.732	5.979.119	3.579.771
Gastos de administración	(93.373)	(80.736)	(54.925)	(41.037)
Gastos de comercialización	(141.389)	(19.259)	(106.072)	(11.163)
Otros egresos operativos	(10.689)	(5.610)	(2.031)	(4.453)
Ganancia operativa	6.933.699	5.770.379	6.160.369	3.877.361
Resultados financieros generados por activos	340.554	(383.582)	495.928	(274.073)
Resultados financieros generados por pasivos	(315.692)	(274.013)	(164.113)	(180.100)
Diferencia de cambio, neta	(3.804.539)	(3.441.518)	(3.104.120)	(2.398.836)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	1.281.704	838.933	542.539	564.643
Ganancia antes de impuesto a las ganancias y a la ganancia mínima presunta	4.435.726	2.510.199	3.930.603	1.588.995
Impuesto a las ganancias y a la ganancia mínima presunta	698.319	(664.237)	658.838	(421.338)
Ganancia neta del período	5.134.045	1.845.962	4.589.441	1.167.657
Otro resultado integral del período				
Diferencia de cambio por conversión de operaciones en el extranjero	248.118	203.770	285.671	145.476
Total Otros Resultados integrales del periodo	248.118	203.770	285.671	145.476
Interés minoritario	502	-	502	-
Total del resultado integral del período, neto de impuestos	5.382.665	2.049.732	4.875.614	1.313.133

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-10-2019
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 10-10-2019
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

b) Situación financiera resumida al 31 de agosto y 28 de febrero de 2019 (en miles de pesos):

	31.08.2019 No auditado	28.02.2019 Auditado
Activo no corriente	31.479.672	31.091.827
Activo corriente	10.098.798	1.392.861
Total del activo	41.578.470	32.484.688
Patrimonio neto	23.992.252	18.608.220
Pasivo no corriente	14.734.088	13.533.384
Pasivo corriente	2.852.130	343.084
Total del pasivo	17.586.218	13.876.468
Total del pasivo y patrimonio neto	41.578.470	32.484.688

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

	31.08.2019 No auditado	31.08.2018 No auditado
• Flujo de efectivo generado por (utilizado en) actividades operativas	9.347.102	(2.460.746)
• Flujo neto de efectivo (utilizado en) actividades de inversión	(1.333.075)	(999.436)
• Flujo de efectivo generado por actividades de financiación	(1.440.412)	3.329.323
• Interés Minoritario	1.366	-
• Resultados financieros y por tenencia del efectivo	338.493	361.342
Aumento neto del efectivo	7.113.474	230.483

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

	31.08.2019 No auditado	31.08.2018 No auditado
• Liquidez (Activo corriente / Pasivo corriente)	3,54	4,06
• Solvencia (Patrimonio neto / Pasivo total)	1,36	1,34
• Inmovilización del capital (Activo no corriente / Activo total)	0,76	0,96
• Rentabilidad ordinaria (Resultado neto del período anualizado (no incluye Otros Resultados Integrales) / Patrimonio neto promedio)	0,48	0,27

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-10-2019
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 10-10-2019
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

3. DATOS ESTADÍSTICOS

Arrendamientos - Porcentajes de ocupación:

	<u>31.08.2019</u>	<u>31.08.2018</u>
Edificio Plaza San Martín	100%	95%
Torre Madero Office	75%	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 Sociedad ha constituido aportes irrevocables con los cuales adquirió el 52% de las acciones emitidas por Argexon S.A. La modificación estatutaria y la inscripción del aumento de capital se encuentra a la fecha de emisión de los estados contables, pendiente de inscripción en los registros correspondientes de la República Oriental del Uruguay.

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

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

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 agosto 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 valorar 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\$ 12.060.000	Pérdida de alquileres

Torre “Madero Office”

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

Torre “955 Belgrano Office”

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

Torre “Madero Riverside”

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

Proyecto de oficinas - “Centro Empresarial Libertador”

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

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

Edificio “Plaza San Martín”

Cía. Aseguradora	Suma Asegurada	Concepto (riesgo cubierto)
Chubb Argentina de Seguros S.A.	US\$ 15.000	Incendio obras de arte
Seguros Sura S.A.	US\$ 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 “Madero Office”

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

Torre “955 Belgrano Office”

Cía. Aseguradora	Suma Asegurada	Concepto (riesgo cubierto)
Seguros Sura S.A.	US\$ 74.822.671	Todo riesgo operativo
Chubb Argentina de Seguros S.A.	US\$ 4.000.000	Responsabilidad civil
Prudencia Seguros	ARS 251.000	Daño ambiental de incidencia colectiva

Torre “Madero Riverside”

Cía. Aseguradora	Suma Asegurada	Concepto (riesgo cubierto)
Seguros Sura S.A.	US\$ 40.361.628	Todo riesgo operativo
Chubb Argentina de Seguros S.A.	US\$ 4.000.000	Responsabilidad civil

VII. Contingencias positivas y negativas:

14. El detalle de las contingencias negativas registradas se expone en el Anexo V. La Sociedad no posee contingencias positivas.

VIII. Adelantos irrevocables a cuenta de futuras suscripciones:

15. Esta información no es aplicable a la Sociedad.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
10 de octubre de 2019

EL DIRECTORIO

MOISÉS KHAFIF
Presidente