

RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA

Estados financieros condensados de período intermedio correspondientes al período de nueve meses finalizado el 30 de noviembre 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 NUEVE Y TRES MESES FINALIZADOS EL 30 DE NOVIEMBRE 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 93% 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 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, fue diseñado por el estudio Mario Roberto Álvarez & Asociados y 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 las plantas 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 las plantas 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 96%, la estructura de hormigón está finalizada, mientras que a nivel global la obra tiene un avance aproximado del 94%.

A la fecha de emisión de la presente reseña se han suscriptos contratos de locación por aproximadamente 46.000 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.

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 NUEVE Y TRES MESES FINALIZADOS EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2019 Y 2018:

a) Estructura de resultados por los períodos de nueve y tres meses finalizados el 30 de noviembre de 2019 y 2018 (en miles de pesos):

	Ganancia (pérdida) – no auditado			
	9 meses (1° de marzo al 30 de noviembre)		3 meses (1° de septiembre al 30 de noviembre)	
	2019	2018	2019	2018
Ingresos por arrendamientos	1.187.816	1.255.356	340.122	484.704
Costo de arrendamientos	(29.781)	(43.813)	(11.395)	(11.808)
Resultado neto por arrendamientos	1.158.035	1.211.543	328.727	472.896
Ingresos por administración de consorcio	18.305	18.362	6.142	5.520
Costos por administración de consorcio	(6.026)	(13.346)	(2.155)	(9.016)
Resultado neto por administración de consorcio	12.279	5.016	3.987	(3.496)
Ganancia bruta	1.170.314	1.216.559	332.714	469.400
Ingreso por venta de propiedades de inversión, neto	407.991	24	-	24
Resultados por revaluación de propiedades de inversión, neto	3.848.705	2.321.921	(3.139.284)	(3.631.087)
Costo de venta de propiedades	(21.598)	-	25.863	-
Resultado neto generado / (aplicado) por las propiedades de inversión	4.235.098	2.321.945	(3.113.421)	(3.631.063)
Gastos de administración	(183.592)	(125.524)	(77.119)	(33.464)
Gastos de comercialización	(183.265)	(30.117)	(22.043)	(8.157)
Otros egresos operativos	(24.872)	(10.087)	(12.683)	(3.690)
Ganancia / (Pérdida) operativa	5.013.683	3.372.776	(2.892.552)	(3.206.974)
Resultados financieros generados por activos	(507.958)	(458.350)	(896.279)	(20.966)
Resultados financieros generados por pasivos	(480.433)	(466.152)	(120.464)	(153.705)
Diferencia de cambio, neta	(3.354.074)	(4.172.054)	984.098	(247.818)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	2.426.370	2.147.041	964.890	1.190.437
Ganancia / (Pérdida) antes de impuesto a las ganancias y a la ganancia mínima presunta	3.097.588	423.261	(1.960.307)	(2.439.026)
Impuesto a las ganancias y a la ganancia mínima presunta	513.233	(177.666)	(283.034)	579.739
Ganancia / (Pérdida) neta del período	3.610.821	245.595	(2.243.341)	(1.859.287)
Diferencia de cambio por conversión de operaciones en el extranjero	(315.648)	156.563	(598.568)	(75.788)
Total Otros Resultados integrales del periodo	(315.648)	156.563	(598.568)	(75.788)
Interés minoritario	10.014	-	9.442	-
Total del resultado integral del período, neto de impuestos	3.305.187	402.158	(2.832.467)	(1.935.075)

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-01-2020
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 10-01-2020
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

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

MOISÉS KHAFIF
Presidente

b) Situación financiera resumida al 30 de noviembre de 2019 y 2018 (en miles de pesos):

	30.11.2019 No auditado	30.11.2018 No auditado
Activo no corriente	33.087.819	34.227.141
Activo corriente	10.408.566	1.854.646
Total del activo	43.496.385	36.081.787
Patrimonio neto	24.515.331	20.129.865
Pasivo no corriente	15.938.911	15.603.466
Pasivo corriente	3.042.143	348.456
Total del pasivo	18.981.054	15.951.922
Total del pasivo y patrimonio neto	43.496.385	36.081.787

c) Estructura del flujo de efectivo por los períodos de nueve meses finalizados el 30 de noviembre de 2019 y 2018 (en miles de pesos):

	30.11.2019 No auditado	30.11.2018 No auditado
• Flujo de efectivo generado por actividades operativas	496.790	1.509.410
• Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) actividades de inversión	6.926.554	(1.116.976)
• Flujo de efectivo utilizado en actividades de financiación	(499.086)	(460.002)
• Interés Minoritario	1.891	-
• Resultados financieros y por tenencia del efectivo	(18.835)	117.728
Aumento neto del efectivo	6.907.314	50.160

d) Índices patrimoniales y de resultados al 30 de noviembre de 2019 y 2018:

	30.11.2019 No auditado	30.11.2018 No auditado
• Liquidez (Activo corriente / Pasivo corriente)	3,42	5,32
• Solvencia (Patrimonio neto / Pasivo total)	1,29	1,26
• Inmovilización del capital (Activo no corriente / Activo total)	0,76	0,95
• Rentabilidad ordinaria (Resultado neto del período anualizado (no incluye Otros Resultados Integrales) / Patrimonio neto promedio)	0,21	0,03

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10-01-2020
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 10-01-2020
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

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

MOISÉS KHAFIF
Presidente

3. DATOS ESTADÍSTICOS

Arrendamientos - Porcentajes de ocupación:

	<u>30.11.2019</u>	<u>30.11.2018</u>
Edificio Plaza San Martín	93%	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.

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 30 de noviembre 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\$ 46.116.137	Todo riesgo operativo
Chubb Argentina de Seguros S.A.	US\$ 4.000.000	Responsabilidad civil
Prudencia Seguros	ARS 201.000	Daño ambiental de incidencia colectiva

Torre “Madero Office”

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

Torre “955 Belgrano Office”

Cía. Aseguradora	Suma Asegurada	Concepto (riesgo cubierto)
Seguros Sura S.A.	US\$ 74.822.671	Todo riesgo operativo
Chubb Argentina de Seguros S.A.	US\$ 4.000.000	Responsabilidad civil
Prudencia Seguros	ARS 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 enero de 2020

EL DIRECTORIO

MOISÉS KHAFIF
Presidente