

PROSPECTO RESUMIDO



RAGHSA Sociedad Anónima
(Sociedad Anónima constituida conforme las leyes de la República Argentina)

Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables Simples (garantizadas o no, subordinadas o no y no convertibles en acciones) por un valor nominal de hasta U\$250.000.000

En el marco del Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables por un valor nominal de hasta U\$250.000.000 (el “**Programa**”), RAGHSA Sociedad Anónima (la “**Compañía**”, la “**Sociedad**”, la “**Emisora**” o “**RAGHSA**”), CUIT 30-62088060-0, una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República Argentina, podrá emitir obligaciones negociables a mediano plazo (las “**Obligaciones Negociables**”), no convertibles en acciones, denominadas en Dólares Estadounidenses (o su equivalente en otras monedas) en una o más clases (cada una de ellas la “**Clase**” y en conjunto las “**Clases**”) y en una o más series (cada una de ellas, la “**Serie**” y en conjunto las “**Series**”) por un monto máximo de U\$250.000.000 en cualquier momento en circulación y/o su equivalente en otras monedas. La creación del Programa ha sido aprobada por la Asamblea de Accionistas N° 85 de fecha 18 de agosto de 2010 y por Acta de Directorio de fecha 23 de agosto de 2010, la prórroga del Programa ha sido aprobada por la Asamblea de Accionistas N° 98 de fecha 6 de mayo de 2015 y Acta de Directorio del 17 de septiembre de 2015. La Emisora podrá aumentar el importe del Programa una vez obtenidas las pertinentes autorizaciones legales y estatutarias. La actualización de la información comercial, contable y financiera, así como toda otra información contenida en el prospecto del Programa (el “**Prospecto**”), así como la renovación de las facultades del directorio de la Emisora fue aprobada por la Asamblea Extraordinaria de Accionistas N°106 de fecha 10 de febrero de 2020 y Acta de Directorio del 10 de febrero de 2020.

La creación del Programa ha sido autorizada por Resolución del Directorio de la Comisión Nacional de Valores (“**CNV**”) N° 16.441 de fecha 29 de octubre de 2010 y la prórroga de su plazo de vigencia fue autorizada por la CNV mediante Resolución N° 17.979 de fecha 25 de febrero de 2016. Esta autorización sólo significa que se ha cumplido con los requisitos establecidos en materia de información. La CNV no ha emitido juicio sobre los datos contenidos en el Prospecto ni en el presente prospecto resumido (el “**Prospecto Resumido**”). La veracidad de la información contable, financiera y económica, así como de toda otra información suministrada en el presente Prospecto Resumido y en el Prospecto es exclusiva responsabilidad del Directorio y, en lo que les atañe, del órgano de fiscalización de la Sociedad y de los auditores que suscriben sus respectivos informes sobre los estados financieros que se acompañan y demás responsables contemplados en los artículos 119 y 120 de la Ley N° 26.831 (tal como fuera modificada, la “**Ley de Mercado de Capitales**”). El Directorio manifiesta, con carácter de declaración jurada, que el Prospecto Resumido y el Prospecto contiene, a la fecha de su publicación, información veraz y suficiente sobre todo hecho relevante que pueda afectar la situación patrimonial, económica y financiera de la Emisora y de toda aquella que deba ser de conocimiento del público inversor, conforme las normas vigentes.

La Sociedad, sus beneficiarios finales y las personas físicas o jurídicas que tienen como mínimo el 20% de su capital o de los derechos a voto, o que por otros medios ejercen el control final, directo o indirecto sobre la misma, no registran condenas por delitos de lavado de activos y/o financiamiento del terrorismo y/o no figuran en las listas de terroristas y organizaciones terroristas emitidas por el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas.

El plazo de vigencia del Programa será de cinco (5) años, a contar a partir del vencimiento del plazo original, que era 5 años desde la fecha de la resolución de la CNV que autorizó la oferta pública del mismo. De conformidad con la legislación vigente, la Sociedad no emitirá en el marco del Programa obligaciones negociables de corto plazo.

Las condiciones específicas aplicables a cada Clase y/o Serie de Obligaciones Negociables a emitirse bajo el Programa, incluyendo la fecha, la moneda y el monto de la emisión; la tasa, el tipo y los períodos de interés, si los hubiere; el precio y la forma de colocación; el plazo y la forma de amortización; la forma de emisión, las condiciones de pago y/o rescate; el destino de los fondos; la determinación de la ley aplicable; la solicitud –o no– de jurisdicciones en el exterior y listado –o no– de las Obligaciones Negociables en los mercados de valores autorizados por la CNV y los mercados de valores del exterior se detallarán en el suplemento de prospecto (cada uno de ellos, el “**Suplemento de Prospecto**” y, en conjunto, los “**Suplementos de Prospecto**”) correspondiente a la Clase y/o Serie de Obligaciones Negociables.

Las Obligaciones Negociables que se emitan bajo el Programa podrán emitirse con plazos de amortización que no sean inferiores al mínimo ni superiores al máximo que autoricen las normas aplicables a cada emisión que disponga el Directorio de la Sociedad; a la par o bajo o sobre la par, es decir con descuento de emisión o con prima; devengando interés a tasa fija, a tasa variable, a una combinación de ellas o sin interés, con o sin incentivo; con capital y/o intereses pagaderos en una o más monedas calculados según índices y/o fórmulas, en cada caso, según se especifique en el Suplemento de Prospecto correspondiente. Los intereses podrán pagarse con Obligaciones Negociables adicionales cuando así se establezca en el Suplemento de Prospecto correspondiente. En caso que la moneda de emisión no sea Dólares Estadounidenses, el tipo de cambio a los fines de determinar el monto máximo de emisión será el tipo de cambio vendedor informado por el Banco de la Nación Argentina y lo que se informe en el correspondiente Suplemento de Prospecto.

Salvo que se detalle lo contrario en el respectivo Suplemento de Prospecto, las Obligaciones Negociables constituirán obligaciones directas e incondicionales de RAGHSA, con garantía común como cualquier otra deuda quirografaria de la Sociedad y en cuanto a la prioridad de pago, estarán en un pie de igualdad sin preferencia entre sí y con respecto a las otras obligaciones presentes y futuras con garantía común y no subordinadas de la Sociedad, excepto en el caso de obligaciones con privilegios derivados de disposiciones de la ley aplicable que no puedan ser omitidos.

Según se establezca en el Suplemento de Prospecto correspondiente a la emisión de cada Clase o Serie de Obligaciones Negociables que se emita bajo el Programa, la Sociedad: (i) solicitará el listado y/o negociación de las Obligaciones Negociables en mercados de valores autorizados por la CNV del país y/o mercado de valores del exterior, según corresponda; (ii) podrá constituir o no fideicomisos; (iii) podrá designar o no fiduciarios, organizadores y/o agentes colocadores; (iv) podrá establecer la legislación y jurisdicción aplicable que podrá ser la local y/o extranjera; y (v) podrá establecer restricciones particulares con relación a las mismas.

El Programa y las Obligaciones Negociables que en su consecuencia se emitan se registrarán por la Ley N° 23.576 de Obligaciones Negociables según fuera modificada por la Ley N° 27.440 de Financiamiento Productivo (la “**Ley de Financiamiento Productivo**”) y todas aquellas normas que la modifiquen y/o reglamenten (“**Ley de Obligaciones Negociables**”) y asimismo serán emitidas en un todo de conformidad con esas disposiciones y cumpliendo además con todos los requisitos establecidos por la Ley de Mercado de Capitales, el Decreto N° 1023/13 y la Resolución General de la CNV N° 622/2013 (N.T. año 2013, modificatorias y complementarias) (las “**Normas de la CNV**”), sus modificaciones y reglamentaciones y todas aquellas otras normas que sean de aplicación en la materia.

El Programa no ha sido ni será registrado bajo la Ley de Títulos Valores de 1933 de los Estados Unidos de América (la “**Ley de Títulos Valores Estadounidense**”) ni bajo ninguna ley de títulos valores vigente en cualquier estado de los Estados Unidos y las Obligaciones Negociables a ser emitidas no podrán ser ofrecidas ni vendidas dentro de los Estados Unidos o a personas estadounidenses, salvo en virtud de una exención de los requisitos de registro de la Ley de Títulos Valores Estadounidense o en operaciones no sujetas a tales requisitos.

El Programa no cuenta con calificación de riesgo. La Emisora podrá optar por calificar cada una de las Clases o Series de Obligaciones Negociables a emitirse bajo el Programa, conforme lo determine en cada oportunidad en el respectivo Suplemento de Prospecto. Las calificaciones de riesgo no constituirán -ni podrán ser consideradas como- una recomendación de adquisición de las Obligaciones Negociables por parte de la Emisora o por parte de cualquier agente colocador participante en una Clase y/o Serie bajo el Programa.

En atención a la naturaleza de los negocios sociales, el tipo de inversiones que la Compañía planea efectuar y las necesidades de capital de la misma, entre otros factores relevantes, una inversión en las Obligaciones Negociables a emitirse bajo este Programa involucra un alto grado de riesgo. En consecuencia, los inversores deberán leer cuidadosamente este Prospecto Resumido, el Prospecto y los respectivos Suplementos de Prospecto, con especial atención a la sección “Factores de Riesgo” previo a tomar una decisión de inversión en las Obligaciones Negociables. El respectivo Suplemento de Prospecto de cualquier clase de obligaciones negociables podrá describir otros factores de riesgos adicionales que también deberán ser considerados.

El contenido del presente Prospecto Resumido, del Prospecto y/o de los Suplementos de Prospecto correspondientes, no suplente el propio análisis que en forma personal y/o con la asistencia de sus propios asesores en materia jurídica, contable, financiera, impositiva y/o de cualquier otro tipo que sea necesario, deberá realizar un posible inversor con relación a dichos instrumentos y a la Sociedad, para decidir su inversión en las Obligaciones Negociables.

Toda vez que en este Prospecto Resumido y en el Prospecto se establezcan especificaciones relativas a la emisión de las Obligaciones Negociables, las mismas se considerarán extensivas a su eventual reemisión.

La Sociedad, sus beneficiarios finales, y las personas físicas o jurídicas que tienen como mínimo el 20% de su capital o de los derechos a voto, o que por otros medios ejercen el control final, directo o indirecto sobre la misma, no registran condenas por delitos de lavado de activos y/o financiamiento del terrorismo y/o no figuran en las listas de terroristas y organizaciones terroristas emitidas por el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas.

Copias del Prospecto Resumido, del Prospecto y de los estados financieros que en el mismo se refieren, podrán ser solicitados en la sede social de RAGHSA sita en San Martín 344, Piso 29°, Ciudad Autónoma de Buenos Aires (1004), República Argentina (e-mail: mvega@raghsa.com.ar - Tel: (54-11) 4130-5800, los días hábiles de 10:00 a 16:00 horas), y podrán ser consultados en la página web de la CNV (www.cnv.gov.ar), sección “Empresas – RAGHSA – Información Financiera”, y en la página web institucional de la Emisora (www.raghsa.com.ar).

La fecha de este Prospecto Resumido es 9 de marzo de 2020

ÍNDICE

AVISOS IMPORTANTES	3
MANIFESTACIONES REFERENTES A EVENTOS FUTUROS.....	7
INFORMACIÓN SOBRE LA EMISORA	8
MARCO REGULATORIO DEL NEGOCIO DE LA EMISORA.....	21
FACTORES DE RIESGO.....	21
POLÍTICAS DE LA EMISORA	21
INFORMACIÓN SOBRE LOS DIRECTORES, GERENCIA DE PRIMERA LÍNEA, ASESORES Y MIEMBROS DEL ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN	21
ESTRUCTURA DE LA EMISORA, ACCIONISTAS Y PARTES RELACIONADAS	21
ACTIVOS FIJOS Y SUCURSALES DE LA EMISORA	21
ANTEDECENTES FINANCIEROS	21
INFORMACIÓN ADICIONAL.....	21
DATOS ESTADÍSTICOS Y PROGRAMA PREVISTO PARA LA OFERTA.....	22
DE LA OFERTA, LISTADO Y NEGOCIACIÓN	27
PLAN DE DISTRIBUCIÓN.....	29

AVISOS IMPORTANTES

Antes de tomar una decisión de inversión respecto de las Obligaciones Negociables, el público inversor deberá considerar la totalidad de la información contenida en este Prospecto Resumido, en el Prospecto y en el Suplemento de Prospecto correspondiente (complementados, en su caso, por los avisos correspondientes).

General

Ni la entrega del presente Prospecto ni del Prospecto en cualquier momento, ni la venta que se efectúe de conformidad con él, implicará en ningún caso que no ha habido cambios en los negocios de la Sociedad desde la fecha de la emisión de la versión final del Prospecto Resumido y del Prospecto o que la información contenida en el Prospecto Resumido o el Prospecto mantendrá su corrección en cualquier momento con posterioridad a esa fecha. La Sociedad no asume ninguna obligación -expresa o implícita- de actualizar el presente documento, con excepción de las actualizaciones que deba realizar de conformidad con las disposiciones vigentes de la CNV sobre la materia y por lo tanto, no deberá suponerse que la información aquí contenida es necesariamente exacta, completa o actualizada en cualquier momento dado luego de la fecha de la emisión de su versión final.

Las manifestaciones, evaluaciones y consideraciones relativas a hechos, perspectivas y proyecciones referidas al futuro que se realizan en el presente podrán o no ajustarse a los acontecimientos reales que finalmente ocurran; por consiguiente aquellas manifestaciones, evaluaciones, consideraciones y cualquier otra referencia al futuro, debe ser considerada con el grado de incertidumbre que genera su propia naturaleza, no asumiendo la Sociedad ninguna responsabilidad ni garantía sobre aquello. Ver “*Manifestaciones referentes a eventos futuros*”.

Este Prospecto Resumido y el Prospecto contienen resúmenes de ciertos documentos. Los resúmenes no son completos y están condicionados en su totalidad por referencia a dichos documentos.

La Sociedad no efectúa ninguna declaración o garantía —expresa o tácita— a ninguna persona a quien se efectúe una oferta o sea un comprador de las Obligaciones Negociables comprendidas en este Programa, respecto de la legitimidad de cualquier inversión que cualquiera de éstos realice en ellas a los efectos de la aplicación de alguna ley sobre inversión legal aplicable o similar. Fuera de la Argentina, el presente no constituye una oferta o solicitud de recibir ofertas de compra en ningún estado u otra jurisdicción en donde dicha oferta o solicitud no estuvieran autorizadas. La Sociedad no asume ninguna responsabilidad por la decisión que pueda adoptar cualquier persona, de suscribir o adquirir las Obligaciones Negociables comprendidas en este Programa, ni efectúa ninguna declaración o garantía de ningún tipo en cuanto a la conveniencia de comprarlas. Los inversores potenciales no deben interpretar ningún contenido de este Prospecto Resumido y del Prospecto como un asesoramiento en materia legal o de impuestos o de inversiones o de cualquier otro tipo. El presente Prospecto Resumido y el Prospecto, así como la naturaleza de la inversión, deberán ser revisados por cada inversor potencial junto con sus asesores en materia de inversiones, impuestos u otros, sus contadores y asesores legales.

La Sociedad no ha autorizado a ninguna persona para dar información o efectuar alguna declaración no contenida en el presente Prospecto Resumido ni el Prospecto y, si se efectuara, dicha declaración de información no debe considerarse autorizada ni constitutiva de alguna responsabilidad para la Emisora.

La información contenida en el Prospecto con relación con Argentina, la economía argentina y la internacional y la información de mercado ha sido obtenida de la información que se encuentra disponible para el público en general y se brinda sólo a título informativo; no se efectúa ninguna declaración o garantía con respecto a dicha información.

No se puede anticipar si se desarrollará o no mercado para las Obligaciones Negociables comprendidas en este Programa, ni se otorga ninguna garantía acerca de la posibilidad de su existencia.

Sin perjuicio de las aclaraciones formuladas en los párrafos que anteceden, el presente contiene información veraz e incluye toda la información relativa a RAGHSA y al Programa para la emisión de las Obligaciones Negociables que la Sociedad considera indispensable y esencial con relación a una y otro; no existiendo información adicional que pueda alterarla o modificarla sustancialmente o de algún otro modo afectar su contenido en forma relevante.

En tal sentido se hace presente lo dispuesto por el artículo 119 y 120 de la Ley de Mercado de Capitales en cuanto a que “*Los emisores de valores negociables con oferta pública, junto con los integrantes de los órganos de administración y fiscalización -estos últimos en materia de su competencia- y en su caso los oferentes de los valores negociables con relación a la información vinculada a los mismos y las personas que firmen el prospecto de una emisión de valores negociables con oferta pública, serán responsables de toda la información incluida en los prospectos por ellos registrados ante la CNV. Las entidades y agentes intermediarios en el mercado que participen como organizadores, o colocadores en una oferta pública de venta o compra de valores deberán revisar diligentemente la información contenida en los prospectos de la oferta. Los expertos o terceros que opinen sobre ciertas partes del prospecto sólo serán responsables por la parte de dicha información sobre la que han emitido opinión.*”

Asimismo, el artículo 34 de la Ley de Obligaciones Negociables, expresamente establece que “*Los directores, administradores, síndicos o consejeros de vigilancia de la emisión son ilimitada y solidariamente responsables por los perjuicios que la violación de las disposiciones de esta ley produzca a los obligacionistas*”.

RAGHSA tiene su sede social y demás instalaciones en Argentina y la mayor parte de los activos de la Sociedad se encuentran ubicados en Argentina. La mayoría de sus directores y funcionarios de la Sociedad residen en Argentina. Como resultado de ello, puede no ser posible para los inversores efectuar el traslado de notificaciones a la Sociedad o a dichas personas, fuera de Argentina o ejecutar contra la Sociedad o esas personas sentencias dictadas sobre la base de disposiciones en materia de responsabilidad civil de leyes extranjeras en dicho país.

Forma de presentación de la información contable

Información contable

Los ejercicios económicos de la Compañía cierran el 28 de febrero de cada año. El presente Prospecto Resumido y el Prospecto incluyen (i) los estados financieros anuales auditados de la Compañía para cada uno de los tres ejercicios económicos finalizados el 28 de febrero de 2017, 2018 y 2019 (conjuntamente, los “**Estados Financieros Anuales Auditados**”) y (ii) los estados financieros de períodos intermedios condensados con revisión limitada de la Compañía al y para los períodos de nueve meses finalizados el 30 de noviembre de 2018 y 2019 (conjuntamente, los “**Estados Financieros de Períodos Intermedios Condensados con Revisión Limitada**”) y junto con los Estados Financieros Anuales Auditados, los “**Estados Financieros**”).

Los Estados Financieros Anuales Auditados para los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2017, 2018 y 2019, y nuestros Estados Financieros de Períodos Intermedios Condensados con Revisión Limitada al 30 de noviembre de 2018 presentados oportunamente ante la CNV han sido auditados por Pistrelli, Henry Martin y Asociados S.R.L., Buenos Aires, Argentina, firma miembro de Ernst & Young Global Limited, un estudio de contadores públicos matriculados independientes. Según se indica en sus informes que aparecen en el presente, están matriculados en el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (“**CPCECABA**”), T° 1, F° 13, con domicilio en 25 de mayo 487 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina.

Por otra parte, nuestros Estados Financieros de Períodos Intermedios Condensados con Revisión Limitada al 30 de noviembre de 2019 presentados oportunamente ante la CNV han sido auditados por Marinozzi - Mazzatelli & Asociados S.R.L., Buenos Aires, Argentina, firma miembro de Russell Bedford International, un estudio de contadores públicos matriculados independientes. Según se indica en sus informes que aparecen en el presente, están matriculados en el CPCECABA, T° 1, F° 36, con domicilio en Juana Manso N° 555, piso 6, oficina “C”, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina.

La Compañía confecciona sus estados financieros en Pesos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“**NIIF**”) emitidas por el *International Accounting Standards Board* (“**IASB**”), tal como fuera aprobado por la Resolución Técnica N° 26 emitida por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (“**FACPCE**”), con sus modificaciones y las Normas de la CNV.

Los Estados Financieros Anuales Auditados correspondientes al 28 de febrero de 2017 y 2018 y los Estados Financieros de Períodos Intermedios Condensados con Revisión Limitada correspondientes al 30 de noviembre de 2018 no han sido ajustados para reflejar la inflación de acuerdo con las NIIF. Por otra parte, respecto de los Estados Financieros Anuales Auditados correspondientes al 28 de febrero de 2019 y de los Estados Financieros de Períodos Intermedios Condensados con Revisión Limitada correspondientes al 30 de noviembre de 2019 se han realizado ajustes por aplicación de los índices de actualización por inflación. Por lo tanto, la inflación podría afectar la comparabilidad de los diferentes períodos presentados en el presente. Ver “*Consideración del Impacto de la Inflación en los Estados Financieros*” y “*Reseña y Perspectiva Operativa y Financiera – Inflación*”.

Información sobre moneda

A menos que se indique lo contrario, las referencias a “**U\$S**” y “**Dólares Estadounidenses**” corresponden a la moneda de curso legal de Estados Unidos. Las referencias a “**Ps.**” y “**Pesos**” corresponden a la moneda de curso legal de la Argentina. Los Estados Financieros y la otra información contable de la Compañía incluida en este Prospecto Resumido y el Prospecto están denominados en Pesos, salvo indicación en contrario. Este Prospecto Resumido y el Prospecto contienen conversiones de distintos montos en Pesos a Dólares Estadounidenses a tipos de cambio específicos únicamente para facilitar su lectura. Tales conversiones no deben considerarse declaraciones en el sentido de que los montos en Pesos representan efectivamente tales montos en Dólares Estadounidenses o podrían convertirse a Dólares Estadounidenses al tipo de cambio indicado. Salvo indicación en contrario, la Compañía ha convertido los montos en Dólares Estadounidenses informados en este Prospecto Resumido y en el Prospecto al tipo de cambio de Ps. 62,25 por U\$S 1,00, que representaba el tipo de cambio vendedor oficial publicado por Banco de la Nación Argentina, expresado en Pesos por Dólar Estadounidense, al 30 de noviembre de 2019. Al 05 de marzo de 2020, el tipo de cambio vendedor oficial para Pesos

publicado por Banco de la Nación Argentina fue de Ps. 64,00 por U\$S 1,00. No deberá interpretarse que estas conversiones constituyen manifestaciones en el sentido de que los importes en Pesos efectivamente representan dichos montos en Dólares Estadounidenses ni que podrían ser convertidos a Dólares Estadounidenses al tipo de cambio indicado en el presente ni a ningún otro tipo de cambio. Véase “*Información Adicional— c) Controles de Cambio—Tipos de Cambio*” del Prospecto.

Mediciones no previstas por las NIIF

A los fines del presente Prospecto Resumido y del Prospecto, “**EBITDA Ajustado**” significa el resultado neto de la Compañía incrementado o disminuido (sin duplicación), según corresponda, por los siguientes conceptos oportunamente deducidos o sumados al calcular el resultado neto:

- (1) Ingresos financieros (gastos) y ganancias (pérdidas) por tenencia de activos y pasivos, incluyendo ganancias (pérdidas) por tenencia y ganancias (pérdidas) por compra o venta de valores, intereses de morosidad y refinanciación, gastos financieros y otros ingresos y gastos financieros y ganancias (pérdidas) por tenencia;
- (2) diferencia de tipo de cambio.
- (3) depreciación y amortización;
- (4) el impuesto a las ganancias y a la ganancia mínima presunta; y
- (5) ganancia por la revaluación de propiedades de inversión.

El EBITDA Ajustado no constituye una medición contable prevista por las NIIF. Se ha incluido el EBITDA Ajustado en este Prospecto Resumido y en el Prospecto porque la Compañía cree que puede resultarle útil a algunos inversores como medida complementaria del desempeño financiero de la Compañía y de su capacidad de cumplir con sus compromisos de deuda y de financiar sus inversiones en bienes de capital y porque es una medida usada en los cálculos de ratios financieros aplicables a las Obligaciones Negociables ofrecidas en el presente. El EBITDA Ajustado no se considera ni debe ser considerado como un sustituto del resultado del ejercicio o período, ni de los flujos de efectivo generados por las actividades operativas ni de otras mediciones de desempeño financiero o liquidez bajo las NIIF.

Dado que el EBITDA Ajustado no es una medición prevista por las NIIF y que no todas las empresas calculan el EBITDA del mismo modo, la presentación del EBITDA Ajustado efectuada por la Compañía puede no ser comparable con otros EBITDA o EBITDA ajustados presentados por otras empresas.

Consideración del Impacto de la Inflación en los Estados Financieros

Los Estados Financieros de la Compañía han sido confeccionados en base al costo histórico, salvo por las propiedades de inversión y ciertas propiedades, planta y equipos, y activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, que han sido medidos a su valor razonable.

La NIC 29, “Información financiera en economías hiperinflacionarias”, requiere que los estados financieros de una entidad cuya moneda funcional sea la de una economía hiperinflacionaria, independientemente de si están basados en el método del costo histórico o en el método del valor razonable, sean expresados en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa; a tal efecto, se considera la inflación posterior a la fecha de adquisición en el caso de las partidas no monetarias registradas al costo o al costo menos la amortización acumulada, o desde la fecha de la revaluación en el caso de partidas no monetarias registradas al valor presente corriente en fechas distintas a la del estado de situación financiera o la adquisición. Por ende, si bien la norma no establece una tasa de inflación única que, de ser superada, tornaría a una economía hiperinflacionaria, a este fin es práctica corriente considerar una variación de alrededor del 100% o que supere un 100% acumulado durante los últimos tres años, junto con otra serie de factores cualitativos relacionados con el contexto macroeconómico es indicativo de hiperinflación.

La gerencia evalúa si el Peso cumple las condiciones de una moneda de una economía hiperinflacionaria de acuerdo con la NIC 29. Para evaluar el factor cuantitativo antes mencionado, considera las variaciones en el índice de precios internos al por mayor publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (“**INDEC**”) dado que dicho índice es el que mejor refleja las condiciones requeridas por la NIC 29.

Los Estados Financieros Anuales Auditados correspondientes al 28 de febrero de 2017 y 2018 y los Estados Financieros de Períodos Intermedios Condensados con Revisión Limitada correspondientes al 30 de noviembre de 2018 no han sido ajustados para reflejar la inflación de acuerdo con las NIIF. Por otra parte, respecto de los Estados Financieros Anuales Auditados correspondientes al 28 de febrero de 2019 y de los Estados Financieros de Períodos Intermedios Condensados con Revisión Limitada correspondientes al 30 de noviembre de 2019 se han realizado ajustes por aplicación de los índices de

actualización por inflación. Por lo tanto, la inflación podría afectar la comparabilidad de los diferentes períodos presentados en el presente. Ver “*Reseña y Perspectiva Operativa y Financiera – Inflación*”.

Al 30 de noviembre de 2019, la tasa de inflación acumulada para el período de tres años finalizado a esa fecha, medida por el índice de precios fue de 175,05%. Para mayor información, véase “*Factores de Riesgo-Riesgos Relacionados con la Argentina*” En el pasado, algunos agentes económicos nacionales e internacionales han expresado su preocupación sobre la exactitud del IPC informado por el INDEC, así como también sobre otros datos económicos publicados por el INDEC.

Información de la Industria y el Mercado

La información de mercado y otra información estadística empleadas en este Prospecto Resumido y en el Prospecto están basadas o derivada de publicaciones independientes de la industria (tales como las de la Cámara Argentina de la Construcción), publicaciones oficiales (tales como las del INDEC, informes de empresas de investigación de mercado o agentes inmobiliarios internacionales reconocidos (tales como Cushman & Wakefield, Colliers International y CB Richard Ellis) y otras fuentes escritas independientes (tales como el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires). Algunos datos también están basados en estimaciones de la Compañía, que derivan del análisis de encuestas internas realizado por la Compañía así como de fuentes independientes. Si bien la Compañía considera que dichas fuentes son confiables, no ha verificado la información en forma independiente y no puede garantizar su exactitud o integridad.

Asimismo, en muchos casos la Compañía ha basado ciertas declaraciones contenidas en este Prospecto Resumido y en el Prospecto en relación con la industria y su posición en la industria en ciertas presunciones respecto de sus clientes y competidores. Estas presunciones se basan en su experiencia en la industria, conversaciones con sus principales proveedores y su propia investigación de la situación del mercado. La Compañía no puede brindar garantías acerca de la exactitud de tales presunciones, y dichas presunciones podrían no ser indicativas de la posición de la Compañía en su industria.

Redondeo

Ciertas cifras incluidas en este Prospecto Resumido, en el Prospecto y en los Estados Financieros han sido redondeadas para facilitar su presentación. Los porcentajes incluidos en este Prospecto Resumido y en el Prospecto han sido calculados en algunos casos en base a las cifras antes del redondeo. Por tal motivo, ciertos porcentajes expresados en este Prospecto Resumido y en el Prospecto podrían diferir de los obtenidos al realizar los mismos cálculos empleando las cifras de los Estados Financieros. Por ende, es posible que las cifras que figuran como totales en algunos cuadros no constituyan la suma exacta.

Otra Información Presentada

La medida estándar de superficie del mercado inmobiliario de Argentina es el metro cuadrado (“m²”). Salvo indicación en contrario, todas las unidades de superficie reflejadas en este Prospecto Resumido y en el Prospecto están expresadas en metros cuadrados. Un metro cuadrado es equivalente a 10.764 pies cuadrados aproximadamente.

Dónde encontrar información adicional

Este Prospecto Resumido y el Prospecto contienen resúmenes de ciertos documentos. Los resúmenes no son completos y están condicionados en su totalidad por referencia a dichos documentos. Con el alcance especificado en cualquier presentación realizada ante la CNV u otro organismo regulatorio, cualquier documento presentado en la CNV u otro organismo regulatorio y entregado al colocador incluyendo información suplementaria al presente y/o que la Compañía prepare y/o comunique a los organismos regulatorios en forma periódica en relación con los títulos o con hechos relevantes o de acuerdo a la normativa vigente, se considerará incorporado al presente por referencia a la fecha de dicha entrega. En caso de contradicción o inconsistencias, deberá darse validez a la última información disponible. Respecto de cualquier Obligación Negociable en particular, la descripción de las Obligaciones Negociables contenida en el presente está sujeta en su totalidad por referencia y, en tanto fuera contraria, queda reemplazada por dicha Obligación Negociable y el Suplemento de Prospecto respectivo.

MANIFESTACIONES REFERENTES A EVENTOS FUTUROS

Este Prospecto Resumido y el Prospecto contienen declaraciones que constituyen “Manifestaciones referentes a eventos futuros”. Las “Manifestaciones referentes a eventos futuros” expresan nuestras expectativas y proyecciones sobre eventos futuros. Estas manifestaciones incluyen riesgos conocidos y desconocidos, incertidumbres y otros factores que se encuentran incluidos dentro de la sección “*Factores de Riesgo*”, los cuales podrían ocasionar serias diferencias entre los resultados reales y los esperados.

Las “Manifestaciones referentes a eventos futuros” se encuentran identificadas con el uso de expresiones tales como “anticipa”, “entiende”, “podría”, “estima”, “espera”, “prevé”, “es intención”, “es posible”, “debería” o “continuará” o términos similares o sus negativos u otras variantes de estas expresiones o terminología similar. Las manifestaciones referentes a eventos futuros incluyen información referente a nuestros posibles futuros resultados operativos, estrategias de negocios, planes de financiamiento, posición competitiva, entorno de negocios, oportunidades potenciales de crecimiento, los efectos de regulaciones futuras y los efectos de la competencia. Las manifestaciones de eventos y circunstancias mencionadas en este Prospecto Resumido y en el Prospecto podrían no ocurrir y no constituyen garantías de rendimientos futuros. No asumimos ninguna obligación de difundir públicamente los cambios en las manifestaciones sobre eventos futuros con posterioridad a la emisión de la versión final de este Prospecto Resumido y del Prospecto a fin de reflejar eventos o circunstancias posteriores o el acaecimiento de hechos no previstos. Nuestros resultados reales pueden diferir materialmente de aquellos contenidos en manifestaciones referentes a eventos futuros en virtud de ciertos factores, incluyendo, sin carácter restrictivo, los siguientes:

- competencia de otras firmas del sector;
- el incremento esperado del mercado en los sectores donde la Compañía desarrolla sus negocios;
- cambios en las condiciones económicas, comerciales, políticas, jurídicas, sociales o de otro tipo en general en Argentina;
- cambios en los mercados de capitales en general que puedan afectar las políticas o actitudes hacia el otorgamiento de créditos a favor de o las inversiones en sociedades argentinas;
- inflación;
- aumentos inesperados en costos de financiamiento u otros o incapacidad de obtener deuda o capital adicional en términos atractivos;
- regulaciones gubernamentales;
- los precios en el mercado inmobiliario y la situación general del mercado inmobiliario;
- fluctuaciones y reducciones en el valor de la deuda pública argentina;
- deterioro en las condiciones económicas regionales y nacionales de la Argentina;
- fluctuaciones en el nivel de tipo de cambio del Peso;
- modificaciones a las regulaciones aplicables al intercambio de divisas o transferencias;
- los factores analizados en la sección “*Factores de Riesgo*” del presente;
- modificaciones a las regulaciones aplicables al mercado inmobiliario;
- capacidad de obtener fondeo y asegurar contratos para la ejecución de proyectos;
- capacidad de sumar y ejecutar nuevos proyectos; y
- fallos adversos en disputas o procesos legales o regulatorios.

INFORMACIÓN SOBRE LA EMISORA

a) Reseña Histórica

En los '80, la Compañía desarrolló y construyó los siguientes edificios, actualmente utilizados por empresas multinacionales y argentinas de primera línea: “Edificio Nuevo Centro” (aproximadamente 18.500 m² de superficie total, finalizados en 1984 y vendidos a Cargill S.A.); el “Edificio Torre Florida y Tucumán” (aproximadamente 23.200 m² de superficie total, finalizados en 1984 y vendidos a diversas empresas) y el “Edificio Torreblanca” (aproximadamente 30.000 m² de superficie total finalizados en 1986 y vendidos a Astra C.A.P.S.A.).

En 1989, la Compañía finalizó la construcción del “Edificio Plaza San Martín” de once pisos, un edificio de oficinas de gran jerarquía en la Ciudad de Buenos Aires, con 32.833 m² de superficie total de los cuales, en la actualidad, la Compañía es propietaria de 17.097 m², Banco Industrial S.A. es propietario de 7.952 m² y American Express es propietario de 7.784 m². A la fecha de este Prospecto Resumido y del Prospecto, este edificio se encuentra alquilado en un 93%.

En 1994, la Compañía finalizó la construcción de una torre residencial de alta gama de 50 pisos y 90 unidades, la torre “Le Parc Palermo”, las cuales fueron vendidas en su totalidad durante el período de construcción y dentro de los doce meses de su finalización.

En 1994, la Compañía finalizó la construcción de un edificio de departamentos de 14 pisos en el barrio de Once, la “Torre Castelli”, habiendo vendido la totalidad de las 112 unidades residenciales y el respectivo complejo de estacionamiento adyacente.

En 2001, la Compañía finalizó la construcción de la Torre San Martín 344 - Florida 343, una torre de oficinas de 29 pisos con una superficie total de 48.031 m² en el área del Microcentro de la Ciudad de Buenos Aires, que incluye un centro comercial y una playa de estacionamiento subterránea. Durante los años 2014 y 2015 se efectuaron las ventas de la totalidad de las unidades funcionales destinadas a oficinas, incluyendo el piso donde se ubican las oficinas de los ejecutivos principales de la Compañía. La Compañía es propietaria actualmente de catorce espacios guardacoches y 444 m² de espacios destinados a bauleras en este edificio.

En 2008, la Compañía finalizó la construcción de un edificio residencial de alta gama en el barrio de Puerto Madero, compuesto de tres edificios denominados “Torre Río”, “Torre Parque” y “Torre Boulevard” con una cantidad total de 460 viviendas residenciales, que fueron vendidas en su totalidad durante su construcción.

En mayo de 2010, la Compañía finalizó la construcción del complejo “Le Parc Figueroa Alcorta” en la Ciudad de Buenos Aires compuesto de dos edificios residenciales de alta gama con una superficie total de 79.645 m². Para mayo de 2011 se había vendido el 100% de las unidades de estos dos edificios.

En agosto de 2010, la Compañía finalizó la construcción del edificio “Madero Office”. Este edificio, diseñado por el estudio del arquitecto Mario Roberto Álvarez, fue uno de los primeros edificios de Argentina certificado por el Consejo de Construcción Ecológica de Estados Unidos (“USGBC”) como “LEED Core and Shell Silver” (véase “Estrategia Comercial de la Compañía – Focalizándose en obtener la certificación de sus propiedades como “Green Buildings” del Consejo de Construcción Ecológica de Estados Unidos”). A la fecha de este Prospecto Resumido y del Prospecto, este edificio se encuentra alquilado en un 75%.

En agosto de 2014, la Compañía finalizó la construcción del edificio “955 Belgrano Office”. Este edificio fue diseñado por el estudio del arquitecto Mario Roberto Álvarez y fue pre-certificado por el USGBC como “LEED Core and Shell Gold”. Además, el edificio “955 Belgrano Office” se construyó de acuerdo a las normativas de la National Fire Protection Association (NFPA) de los Estados Unidos. A la fecha de este Prospecto Resumido y del Prospecto, este edificio se encuentra alquilado en un 100%.

En junio de 2010, la Compañía adquirió un terreno de aproximadamente 4.625 m² en el lado este del Dique IV en el área de Puerto Madero, una de las áreas más exclusivas en el centro de Buenos Aires, donde la Compañía construyó un edificio de oficinas Clase “AAA” también diseñado por el estudio de Mario Roberto Álvarez. Este edificio, “Madero Riverside”, tiene un área total de aproximadamente 16.024 m². Este edificio obtuvo la certificación como “green building” por el USGBC y fue reconocido como LEED Core & Shell en la categoría GOLD. Adicionalmente, fue construido de acuerdo con las regulaciones del “US National Fire Protection Association” (NEPA). A la fecha de este Prospecto Resumido y del Prospecto el 95% del edificio se encuentra arrendado.

En diciembre de 2010, la Compañía adquirió un lote de aproximadamente 7.200 m² en Núñez, Ciudad de Buenos Aires, donde construimos el edificio “Centro Empresarial Libertador”, una torre de oficinas comerciales Clase “AAA” de 60.220 m² de área locativa total. El título de propiedad se firmó el 6 de febrero de 2014 y los trabajos de pilotaje comenzaron en marzo de 2016.

En enero de 2020, terminamos la construcción del edificio Centro Empresarial Libertador. Este fue diseñado por la firma del arquitecto Mario Roberto Álvarez, pensado y diseñado como un edificio ecológicamente responsable y energéticamente eficiente. Asimismo, tenemos la intención de que el USGBC certifique el Edificio como LEED Core & Shell. A la fecha de este Prospecto Resumido y del Prospecto el edificio tiene una tasa de ocupación del 78%.

En marzo de 2017, la Compañía participó en la Licitación Pública Nro. 2/2017 organizada por la Agencia para la Administración de Bienes del Estado (la “AABE”), por la que se le adjudicó el inmueble ubicado en Arribeños s/n en la esquina de Campos Salles 1565 y Manuela Pedraza 1580 en Núñez, Ciudad de Buenos Aires, con una superficie de 5.189 m², por un monto de US\$ 42.000.000, donde planeamos construir una torre de oficinas comerciales Clase “AAA” con aproximadamente 40.000 m² de superficie total de alquiler. El 21 de marzo de 2017 se abonó en concepto de señal 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 a nombre de la Sociedad.

b) Descripción del sector en el que la Compañía desarrolla sus actividades

Perspectiva general sobre Argentina

Argentina es el segundo país más grande de América del Sur después de Brasil y, con una población de más de 40 millones de habitantes, es uno de los mercados inmobiliarios de viviendas más importantes de América Latina.

El PBI de Argentina en 2015 fue de US\$ 630.800 millones, el tercer más alto de América Latina después de Brasil y México. Asimismo, el ingreso bruto nacional per cápita fue US\$ 20.364,4 en 2015 (el último año respecto del cual se dispone de información). Según estimaciones del Banco Mundial, en 2015 la población total era de 43,4 millones de habitantes. En 2010, el año en el que se llevó a cabo el último censo, aproximadamente el 91% de la población de Argentina vivía en áreas urbanas y aproximadamente el 46,2% de la población (18,5 millones de habitantes) vivía en la Ciudad de Buenos Aires y sus alrededores, área a la que se denomina Gran Buenos Aires.

El área comprendida por la Ciudad de Buenos Aires y áreas adyacentes en la provincia de Buenos Aires, conocidas como el Gran Buenos Aires, es el centro político-económico del país, que se extiende a lo largo de 3.880 kilómetros cuadrados con una población estimada de 12,8 millones.

De acuerdo con el INDEC, la tasa de crecimiento de la población ha sido de alrededor del 10,6% desde 2001 hasta 2010. La Compañía cree que esto ha representado, y seguirá representando un sólido generador de demanda de viviendas para el futuro.

En 2016, el PBI de Argentina se contrajo un 2,1%, primordialmente, como consecuencia de: (i) un aumento del 5,8% en las importaciones de bienes y servicios en lugar de consumir la producción interna, y (ii) una caída del 5,7% en inversiones en equipos de larga vida útil para fines productivos. Estos factores se vieron parcialmente compensados por un aumento del 5,3% en los bienes y servicios exportados.

Durante 2017, el PBI de Argentina aumentó un 2,7%. Este aumento se debe principalmente a (i) un aumento del 12,2% en inversiones en equipos durables, (ii) un aumento del 3,9% en el consumo privado, (iii) un incremento del 2,7% en el consumo público y (iv) un aumento del 1,7% en las exportaciones. Estos factores se vieron parcialmente compensados por un incremento del 15,3% en las importaciones en el mismo período.

En 2018, el PBI de Argentina experimentó una fuerte contracción de 2,5% explicado por una caída de la demanda global de 3,0%, de las cuales la formación bruta de capital fijo fue de 5,6%, acompañado por caídas en el consumo privado y público de 2,3% y 3,3% respectivamente.

Hasta junio de 2019, el PBI de Argentina se mantuvo en niveles similares a junio 2018 con una variación de 0,6%, pero caídas del consumo privado y público de 7,7% y 1,7%, crecimiento de las exportaciones por 14,9% y caídas de las importaciones por 22,6%. En meses posteriores a junio 2019, acorde al estimador de actividad económica publicado por el INDEC, la actividad económica disminuyó en 2,1% interanualmente con una caída generalizada en diferentes ramos de actividades. En el tercer trimestre de 2019 la estimación preliminar del PBI, de acuerdo a lo publicado por el INDEC, muestra un decrecimiento de 1,7% con relación al mismo período del año anterior. El PBI desestacionalizado del tercer trimestre de 2019, con respecto al segundo trimestre de 2019, arroja una variación positiva de 0,9%, mientras que la tendencia ciclo muestra una variación negativa del 0,4%. El consumo privado registró una suba de 0,3%, el consumo público cayó 0,1%, la formación bruta de capital fijo mantuvo su nivel mientras que las exportaciones se expandieron 2,0%.

A la fecha de este Prospecto Resumido y del Prospecto, Argentina tiene importantes retos por delante, entre ellos, la necesidad de estabilizar su mercado de cambios, reducir la inflación y mejorar los índices de desocupación. Estas circunstancias imponen difíciles desafíos para el nuevo gobierno y el crecimiento de largo plazo del país.

Efecto de la economía argentina en el mercado inmobiliario

La actividad inmobiliaria es cíclica y volátil, dada su positiva correlación con los niveles de actividad económica y su dependencia de la disponibilidad de créditos hipotecarios, entre otros factores. La Compañía considera que los efectos de dicha volatilidad serán parcialmente mitigados por todo el potencial de crecimiento del sector inmobiliario en el país en el mediano y largo plazo.

Mercado de Oficinas

Los negocios de la Compañía se centran principalmente en la Ciudad de Buenos Aires y el Gran Buenos Aires. El mercado de oficinas en esta área comprende dos submercados principales: el Distrito Central de Negocios y el Distrito Norte, un nuevo centro de desarrollo de edificios de oficinas ubicado en una zona residencial de clase alta.

El Distrito Central de Negocios es el área de la Ciudad de Buenos Aires delimitado por Avenida del Libertador, Puerto Madero, Avenida Belgrano y Avenida Callao y se encuentra dividido en tres zonas:

1. *Macrocentro*: dentro de los límites de Avenida Santa Fe, Avenida Callao, Avenida Belgrano, Avenida 9 de Julio y Avenida Ingeniero Huergo.

Tradicionalmente, esta zona representaba el 33,0% aproximadamente de todas las oficinas en el Distrito Central de Negocios, pero está siendo desplazada por nuevas zonas que ofrecen mejor calidad de edificios y menor congestión de tránsito.

2. *Microcentro*: dentro de los límites de Avenida Córdoba, Avenida 9 de Julio, Avenida L. N. Alem y Avenida de Mayo. Esta es la zona de oficinas más tradicional del Distrito Central de Negocios, donde se encuentran ubicados la mayoría de los bancos. En consecuencia, la Compañía considera que esta zona seguirá siendo una zona principal de oficinas en la Ciudad de Buenos Aires, a pesar de ciertas desventajas, tales como la baja calidad de los edificios y los problemas de tránsito.

3. *Midtown*: dentro de los límites de Catalinas, Plaza San Martín, Plaza Roma y Puerto Madero. Esta zona se desarrolló con la construcción de grandes y modernos edificios de oficinas. Casi dos tercios de los edificios de esta zona son considerados edificios no *premium* (Clase A).

El Distrito Norte se divide en dos corredores principales:

1. Corredor Figueroa Alcorta – Avenida del Libertador, que comprende los barrios de Belgrano, Nuñez, las localidades de Vicente López, Olivos, Martínez y San Isidro, en la zona norte de la Provincia de Buenos Aires.

2. Corredor Acceso Norte: Comprende las áreas de influencia de la Autopista Panamericana.

Oferta y demanda de espacios de oficina

La demanda de espacios de oficinas *premium* en la Ciudad de Buenos Aires permaneció estable en los últimos años. Aproximadamente 68.901 m² de oficinas *premium* en la Ciudad de Buenos Aires se encuentran desocupados en la actualidad, de un total de 734.784 m², de acuerdo con un informe de la inmobiliaria L.J. Ramos de mayo de 2016.

La mayoría de los arrendamientos y adquisiciones de oficinas en los últimos años se concentró principalmente en las áreas de Catalinas, Plaza San Martín, Microcentro, Belgrano-Nuñez-Saavedra y Plaza Roma. La demanda ha sido alta en estas zonas, principalmente impulsada por clientes corporativos locales e internacionales.

Mercado de Viviendas

Todos los desarrollos inmobiliarios residenciales de la Compañía se encuentran ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Ciudad capital de Argentina, y la Ciudad más grande y con mayor densidad de población del país, con aproximadamente el 7,2% de su población total.

Desde 1990, el mercado residencial ha experimentado, junto con la mejora de las comunicaciones, calles y los medios de transporte, importantes migraciones y cambios de preferencias de los consumidores, especialmente en los niveles socioeconómicos más altos, que eligen mudarse de los barrios tradicionales de la Ciudad de Buenos Aires a barrios cerrados y *countries* ubicados al norte del Gran Buenos Aires.

El aumento del tráfico que llega a la Ciudad cada día y el incremento significativo en la inseguridad han provocado que muchas familias de alto y medio poder adquisitivo se muden a edificios lujosos ubicados en áreas exclusivas de la Ciudad de Buenos Aires, con servicios completos, seguridad privada, estacionamiento y fácil acceso a la Ciudad. La mayoría de los

edificios residenciales de lujo de la Ciudad de Buenos Aires se han desarrollado en los barrios de Puerto Madero y Palermo Chico, y en el corredor norte de la Avenida del Libertador. La Compañía cree que esto refleja la existencia de una demanda sustantiva de parte de los segmentos con mayor poder adquisitivo de la población, ya sea con el fin de satisfacer sus necesidades de vivienda o como inversión.

c) Descripción de las actividades y negocios de la Compañía

La Compañía

La Compañía es una de las empresas líderes en desarrollo inmobiliario en Argentina, en términos de metros cuadrados totales de oficinas e inmuebles comerciales *premium* alquilados e inmuebles residenciales de alta gama vendidos. La Compañía ha operado por 50 años y es una desarrolladora totalmente integrada. La Compañía se dedica principalmente a adquirir terrenos, supervisar el diseño, la planificación y la construcción de sus propiedades, administrar propiedades, alquilar oficinas e inmuebles comerciales *premium* a clientes corporativos locales e internacionales y vender unidades residenciales y oficinas e inmuebles comerciales de alta gama. Desde 1989, ha desarrollado más de 380.000 m² de oficinas e inmuebles comerciales *premium*, de los cuales aproximadamente 137.300 m², compuestos de cinco edificios en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, constituyen área locativa actualmente de propiedad de la Compañía y alquilada a sus clientes. Desde 1994, la Compañía también ha desarrollado y vendido más de 340.000 m² de unidades residenciales. De acuerdo con el objeto social de la Compañía, la Compañía se dedica a operaciones inmobiliarias, de construcción, administración, financiamiento, intermediación y operaciones con bienes muebles.

La Compañía recientemente finalizó la construcción de un edificio de oficinas con un área locativa total de 60.220 m² en Avenida Libertador, que incluye una planta de 5.508 m², una planta de 2.944 m², una planta de 2.125 m², seis plantas de 2.156 m² cada una, seis plantas de 2.408 m² cada una, tres plantas de 2.423 m² cada una, una planta de 2.345 m², cinco plantas de 2.493 m² cada una, y una planta de 1.245 m². *Centro Empresarial Libertador* fue pensado y diseñado como ecológicamente responsable y energéticamente eficiente, y tenemos la intención de que el USGBC certifique el Edificio como LEED Core & Shell.

Asimismo, la Compañía ya inició las gestiones de desarrollo de proyecto y aprobaciones necesarias, con el objetivo de construir otro edificio de oficinas comerciales, en un lote que adquirió en el barrio de Nuñez, Ciudad de Buenos Aires, previendo el inicio de dicha obra para mediados de 2020.

Al 28 de febrero de 2019, la Compañía tenía un total de activos de Ps. 26.674,3 millones y un patrimonio neto total de Ps. 15.279,8 millones. El resultado neto correspondiente a los ejercicios económicos finalizados el 28 de febrero de 2019 y el 28 de febrero de 2018 fue una ganancia de Ps. 983,4 millones y de Ps. 3.056,5 millones, respectivamente. El EBITDA Ajustado de la Compañía por los mismos períodos fue de Ps. 1.019,6 millones y Ps. 445,2 millones, respectivamente.

Al 30 de noviembre de 2019, la Compañía tenía un total de activos de Ps. 43.496,4 millones y un patrimonio neto total de Ps. 24.515,3 millones. El resultado neto correspondiente a los períodos finalizados el 30 de noviembre de 2019 y 2018 fue una ganancia de Ps. 3.610,8 millones y de Ps. 2.727,7 millones, respectivamente. El EBITDA Ajustado de la Compañía por los mismos períodos fue de Ps. 1.019,6 millones y Ps. 445,2 millones, respectivamente.

El siguiente cuadro detalla los ingresos de la Compañía por tipo de actividad para los períodos indicados:

	Para el ejercicio económico finalizado el			Para el período de nueve meses finalizado el		
	28 de febrero de			30 de noviembre de		
	2017	2018	2019	2018	2019	2019
	(en miles de Ps.)			(en miles de Ps.)		
						(en miles de U\$S)
Ingresos por arrendamientos	458.570	574.588	1.215.808	701.816	1.187.816	19.081
Ingresos por administración de consorcios	-	7.830	17.924	10.217	18.305	294
Ingreso por venta de propiedades de inversión	-	-	1.737	1.537	7.922.793	127.274
Total	458.570	582.148	1.235.469	713.570	9.128.914	146.649

Inmuebles de Oficinas para Alquiler

Actualmente, la Compañía posee cinco edificios de oficinas *premium*, con un área locativa total de aproximadamente 137.300 m².

Los inmuebles de oficinas actuales de la Compañía consisten en:

- el “Edificio Plaza San Martín” con un área locativa total de 21.614 m² de los cuales es propietaria de 11.255 m², con un nivel de ocupación a la fecha de este Prospecto Resumido y del Prospecto del 93%;

- la Torre “Madero Office” con un área locativa total de 33.802 m², de los cuales es propietaria de 19.286 m² y un nivel de ocupación a la fecha de este Prospecto Resumido y del Prospecto del 75%;
- el edificio “955 Belgrano Office” con un área locativa total de 30.506 m² y un nivel de ocupación a la fecha de este Prospecto Resumido y del Prospecto del 100%;
- el edificio “Madero Riverside” con un área locativa total de 15.925 m² y un nivel de ocupación a la fecha de este Prospecto Resumido y del Prospecto del 95%; y
- el edificio “Centro Empresarial Libertador” con un área locativa total de 60.220 m² y un nivel de ocupación a la fecha de este Prospecto Resumido y del Prospecto del 78%.

La mayoría de los locatarios de los inmuebles de oficinas son compañías multinacionales y argentinas de primera línea.

Los ingresos por arrendamientos de inmuebles de oficinas fueron de Ps. 1.215,8 millones, Ps. 574,6 millones y Ps. 458,6 millones para los ejercicios económicos finalizados el 28 de febrero de 2019, 2018 y 2017, respectivamente.

Los ingresos por arrendamientos de inmuebles de oficinas fueron de Ps. 1.187,8 millones y Ps. 701,8 millones para los periodos de nueve meses finalizados el 30 de noviembre de 2019 y 2018, respectivamente.

El siguiente cuadro muestra la superficie mensual promedio de oficinas alquiladas para los ejercicios económicos y para los periodos de nueve meses indicados:

	Para el ejercicio económico finalizado el			Para el periodo de nueve meses finalizado el	
	28 de febrero de			30 de noviembre de	
	2017	2018	2019	2018	2019
	(en m2 totales)			(en m2 totales)	
<i>Edificio Plaza San Martín</i>	16.404	15.370	14.963	14.867	12.083 ⁽²⁾
<i>Madero Office</i>	33.802	32.102	30.685	30.664	25.416 ⁽³⁾
<i>Belgrano 955 office</i>	28.548	30.506	30.506	30.506	30.506
<i>Madero Riverside</i>	9.328 ⁽¹⁾	12.684	15.808	15.868	16.024
<i>Centro Empresarial Libertador</i>	-	-	-	-	-
Total	88.082	90.662	91.962	91.905	84.029

(1) a contar desde noviembre 2016.

(2) sobre una superficie 16.490 m² hasta mayo 2019, y luego sobre 11.255 m².

(3) sobre una superficie 33.802 m² hasta agosto 2019, y luego sobre 19.286 m².

Edificio Plaza San Martín: Este edificio de oficinas se encuentra ubicado en un distrito exclusivo en la esquina de las calles Maipú y Arenales en la ciudad de Buenos Aires y fue finalizado en 1989, compuesto por 11 pisos de oficinas, tres subsuelos y 193 cocheras, con una superficie total de aproximadamente 32.833 m² y un área locativa total de aproximadamente 21.614 m². Durante los ejercicios finalizados el 28 de febrero de 2017 y 2018, la Compañía llevó adelante un importante proyecto de mejoras en el edificio. Al 30 de noviembre de 2019, el nivel de ocupación era del 93%.

La Compañía es propietaria del 52,07% del edificio, que incluye los pisos 2° a 6° y 8°, que comprenden 11.255 m² de área locativa y 90 cocheras y áreas comunes. American Express es propietaria del 23,71% del edificio y ocupa aproximadamente 5.124 m² de área locativa, incluyendo el primer piso, el entresuelo y 46 cocheras y áreas comunes. American Express compró a la Compañía esta superficie mientras el edificio estaba en construcción. Banco Industrial es propietaria del restante 24,22% del edificio, y ocupa aproximadamente 5.235 m² de área locativa, que incluye los pisos 7° y 9° a 11 y 43 cocheras y áreas comunes. Banco Industrial compró a la Compañía esta superficie en mayo de 2019.

Los ingresos de la Compañía por el alquiler de oficinas en este edificio fueron de Ps. 202,8 millones en el ejercicio económico finalizado el 28 de febrero de 2019, Ps. 105,4 millones en el ejercicio económico finalizado el 28 de febrero de 2018, y Ps. 98,0 millones en el ejercicio económico finalizado el 28 de febrero de 2017. En términos de porcentaje del total de ingresos por arrendamientos, los ingresos por arrendamientos de nuestras oficinas en este edificio representaron 16,7% en el ejercicio económico finalizado el 28 de febrero de 2019.

Los ingresos de la Compañía por el alquiler de oficinas en este edificio fueron de Ps. 148,3 millones en el período de nueve meses finalizado el 30 de noviembre de 2019 y Ps. 119,6 millones en el período de nueve meses finalizado el 30 de noviembre de 2018. En términos de porcentaje del total de ingresos por arrendamientos, los ingresos por arrendamientos de nuestras oficinas en este edificio representaron 12,5% en el período de nueve meses finalizado el 30 de noviembre de 2019.

A continuación, se incluye una descripción de los términos principales de los contratos de locación de las áreas locativas de la Compañía en el Edificio Plaza San Martín, aunque este resumen no pretende ser una descripción completa de los términos de cada contrato, los cuales pueden diferir de los términos que se describen a continuación.

Las oficinas del “Edificio Plaza San Martín” generalmente se alquilan por un plazo mínimo de tres años. Todos los pagos exigibles bajo estos contratos están denominados en Dólares Estadounidenses y son pagaderos en pesos al tipo de cambio oficial, mensualmente, por anticipado y sobre una base “*triple net*” (los locatarios son responsables del alquiler, las expensas ordinarias y los impuestos). La falta de pago del alquiler por dos meses consecutivos faculta a la Compañía a iniciar procedimientos de desalojo y reclamar daños y perjuicios por sumas adeudadas, lucro cesante y otros perjuicios.

Todos los contratos de este edificio obligan a los locatarios a contratar un seguro contra incendio y asumir responsabilidad total por daños a terceros relacionados con el inmueble alquilado. Estos contratos de locación se rigen por la ley argentina y están sujetos a la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de Buenos Aires.

Los locatarios de este edificio incluyen a Arcor (4.120 m²), Centro Regus de Argentina (1.875 m²), Mercado Abierto Electrónico (1.120 m²), Fresenius Medical Care Argentina (1.510 m²), Monsanto Argentina (1.120 m²) y AR Partners (755 m²).

Madero Office: En agosto de 2010, la Compañía finalizó la construcción del edificio “Madero Office”. Este edificio fue diseñado por el estudio del arquitecto Mario Roberto Álvarez, fue uno de los primeros edificios de Argentina en obtener la certificación del USGBC como “*LEED Core and Shell Silver*”. *Madero Office* se encuentra ubicado en el extremo norte del barrio de Puerto Madero, con vistas espectaculares al Río de la Plata, los diques y la Ciudad de Buenos Aires. Este edificio “inteligente” posee una superficie total de 64.873 m², de los cuales 33.802 m² son área locativa. Está dotado de tecnología de última generación que reduce gastos operativos y costos de mantenimiento. Al 30 de noviembre de 2019, el nivel de ocupación era del 75%.

La Compañía es propietaria del 57,06%, incluyendo el segundo entrepiso, parte del piso 1°, los pisos 2° a 4°, y los pisos 16 a 27, que comprenden 19.286 m² de superficie locativa, 325 cocheras y zonas comunes. Industrial and Commercial Bank of China (Argentina) S.A. es propietario del 42,94% restante del edificio, que comprende aproximadamente 11.516 m² de área locativa, incluyendo el primer entrepiso, parte del piso 1°, los pisos 5° a 15, el piso 28, la señalización del edificio, 246 cocheras y áreas comunes. Industrial and Commercial Bank of China (Argentina) S.A. compró esta área en agosto 2019 por Ps. 5.814 millones.

Los ingresos por el alquiler de las oficinas *premium* de la Compañía en este edificio fueron de Ps. 525,6 millones, Ps. 268,1 millones, y Ps. 244,9 millones en los ejercicios económicos finalizados el 28 de febrero de 2019, 2018 y 2017, respectivamente. En términos de porcentaje del total de ingresos por arrendamientos, los ingresos por arrendamientos de nuestras oficinas en este edificio representaron 43,2% en el ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2019.

Los ingresos por el alquiler de las oficinas *premium* de la Compañía en este edificio fueron de Ps. 446,1 millones y Ps. 351,4 millones en los períodos de nueve meses finalizados el 30 de noviembre de 2019 y 2018, respectivamente. En términos de porcentaje del total de ingresos por arrendamientos, los ingresos por arrendamientos de nuestras oficinas en este edificio representaron 37,6% en el período de nueve meses finalizado el 30 de noviembre de 2019.

Los términos y condiciones de los contratos de locación de este edificio son sustancialmente los mismos que los descriptos anteriormente para el “Edificio Plaza San Martín”.

Los locatarios de este edificio incluyen a Chevron Business Support Center S.A. (9.336 m²), Dow Chemical Company (2.583 m²) y Loma Negra (2.456 m²).

955 Belgrano Office: En agosto de 2014, la Compañía finalizó la construcción de este edificio de oficinas con un área locativa total de 30.506 m². Este proyecto se financió con fondos propios de la Compañía, la venta de unidades en la Torre San Martín 344, así como con préstamos de entidades financieras. *955 Belgrano Office* se encuentra ubicado en la Avenida Belgrano y la calle Bernardo de Irigoyen en la Ciudad de Buenos Aires, ofreciendo vistas de 360° al Río de la Plata, la Avenida 9 de Julio y la Ciudad de Buenos Aires. *955 Belgrano Office* fue diseñado por el estudio del arquitecto Mario Roberto Álvarez y pre-certificado por el Consejo de Construcción Ecológica de Estados Unidos como “*LEED Core and Shell Gold*”. Este edificio “inteligente” posee una superficie total de 53.270 m² y está dotado de tecnología de última generación que reduce gastos operativos y costos de mantenimiento.

A la fecha de este Prospecto Resumido y del Prospecto, la Compañía tenía contratos de locación que cubrían el 100% del área locativa total del *955 Belgrano Office*, con un plazo promedio de tres años.

Los ingresos por el alquiler de oficinas *premium* en este edificio fueron de Ps. 291,1 millones, Ps. 125,4 millones y Ps. 99,9 millones en los ejercicios económicos finalizado el 28 de febrero de 2019, 2018 y 2017, respectivamente. En términos de porcentaje del total de ingresos por arrendamientos, los ingresos por arrendamientos de nuestras oficinas en este edificio representaron 23,9% en el ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2019.

Los ingresos por el alquiler de oficinas *premium* en este edificio fueron de Ps. 360,5 millones en el período de nueve meses finalizado el 30 de noviembre de 2019 y Ps. 158,0 millones en el período de nueve meses finalizado el 30 de noviembre de 2018. En términos de porcentaje del total de ingresos por arrendamientos, los ingresos por arrendamientos de nuestras oficinas en este edificio representaron 30,3% del ingreso total de la Compañía en el período de nueve meses el 30 de noviembre de 2019.

Los términos y condiciones de los contratos de locación de este edificio son sustancialmente los mismos que los descriptos anteriormente para el “Edificio Plaza San Martín”.

Los principales locatarios de este edificio incluyen a JP Morgan (18.290 m²), American Express (5.090 m²), NCR (4.072 m²), Logicalis (2.036 m²) y Lafken – Farma KD (1.018 m²).

Madero Riverside: En junio de 2010, la Compañía adquirió un lote de aproximadamente 4.625 m² en el lado este del Dique IV en la zona de Puerto Madero, una de las zonas más exclusivas del centro de Buenos Aires, donde la Compañía construyó un edificio de oficinas Clase “AAA” también diseñado por el estudio del arquitecto Mario Roberto Álvarez. Este edificio, el “Madero Riverside”, tiene un área locativa total de 16.024 m², incluyendo una planta baja de 500 m², un piso de 1.322 m², dos pisos de 1.407 m² cada uno, cinco pisos de 1.411 m² cada uno, un piso de 699 m², y un subsuelo de 3.634 m². La Compañía obtuvo la pre-certificación de este edificio como “*green building*” del Consejo de Construcción Ecológica de Estados Unidos. “Madero Riverside” fue diseñado con el objeto de minimizar emisiones de contaminantes y ahorrar agua y energía. Posee instalaciones que cumplen con las normas internacionales, entre otras: sistemas de calefacción, ventilación y aire acondicionado que emplean sistemas de refrigeración ecológicos, un sistema de detección, advertencia y extinción de incendios que cumple con las normas de la Asociación Nacional de Protección Contra Incendios de Estados Unidos, un sistema de control inteligente, depósitos de desechos reciclables y vestuarios y duchas para ciclistas. Al 30 de noviembre de 2019, el nivel de ocupación era del 100%.

Los ingresos por el alquiler de oficinas *premium* en este edificio fueron de Ps. 196,3 millones, Ps. 71,2 millones y Ps. 12,6 millones en los ejercicios económicos finalizados el 28 de febrero de 2019, 2018 y 2017, respectivamente. Los ingresos por el alquiler de oficinas *premium* en este edificio comprenden el 16,1% de los ingresos totales por arrendamientos en el ejercicio económico finalizado el 28 de febrero de 2019.

Los ingresos por el alquiler de las oficinas *premium* en este edificio fueron de Ps. 196,3 millones en el período de nueve meses finalizado el 30 de noviembre de 2019 y Ps. 113,5 millones en el período de nueve meses finalizado el 30 de noviembre de 2018. La construcción del edificio finalizó en septiembre de 2016. En términos de porcentaje del total de ingresos por arrendamientos, los ingresos por arrendamientos de nuestras oficinas en este edificio representaron 16,1% en el período de nueve meses finalizado el 30 de noviembre de 2019.

Los términos y condiciones de los contratos de locación de este edificio son sustancialmente los mismos que los descriptos anteriormente para el “Edificio Plaza San Martín”.

Actualmente los locatarios de este edificio son Seguros SURA S.A. (8.270 m²), Pecom Servicios Energía (2.815,5 m²), Baker McKenzie (2.038,5 m²), Shire Human Genetic Therapies S.A. (1.411 m²) y Phoenix Contact (705,5 m²).

Centro Empresarial Libertador: En diciembre de 2010 adquirimos un terreno de aproximadamente 7.200 m² en el barrio de Nuñez, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, donde planeamos construir una torre de oficinas comerciales Clase “AAA” con 60.220 m² de área locativa total. La escritura de transferencia del terreno fue formalizada el 6 de febrero de 2014. Durante el ejercicio finalizado el 29 de febrero de 2016 se procedió a la demolición de las estructuras existentes. Los trabajos de pilotaje comenzaron en marzo de 2016. La inversión total fue de aproximadamente U\$S 200 millones. El edificio fue pensado y diseñado como ecológicamente responsable y energéticamente eficiente, y tenemos la intención de que el USGBC certifique el Edificio del Proyecto Libertador como LEED Core & Shell. Los trabajos de construcción se terminaron en enero de 2020.

Actualmente los locatarios de este edificio son HIT Cowork, Lenovo, Facebook, Takeda, Raizen, Hewlett Packard Enterprise, Chevron, Pedidos Ya, Navent, Ciena, Servier y L’Oreal.

Torre San Martín 344 – Florida 343: La Compañía actualmente es propietaria de 14 espacios guardacoches y 444 m² de espacios destinados a bauleras en este edificio.

Los ingresos por el alquiler de las oficinas de la Compañía en este edificio fueron de Ps. 0,1 millones, de Ps. 3,1 millones y Ps. 2,5 millones en los ejercicios económicos finalizados el 28 de febrero de 2019, 2018 y 2017, respectivamente. En términos de porcentaje del total de ingresos por arrendamientos, los ingresos por arrendamientos de nuestras oficinas en este edificio representaron casi el 0% en el ejercicio finalizado el 28 de febrero de 2019.

Los ingresos por el alquiler de las oficinas de la Compañía en este edificio fueron de Ps. 8,0 millones y de Ps. 3,7 millones en los períodos de nueve meses finalizados el 30 de noviembre de 2019 y 2018, respectivamente. En términos de porcentaje del total de ingresos por arrendamientos, los ingresos por arrendamientos de nuestras oficinas en este edificio representaron 0,7% del total de ingresos por arrendamientos en el período de nueve meses finalizado el 30 de noviembre de 2019.

Proyecto de Edificios de Oficinas.

En marzo de 2017, la Compañía participó en la Licitación Pública Nro. 2/2017 organizada por AABE, por la que se le adjudicó el inmueble ubicado en Arribeños s/n en la esquina de Campos Salles 1565 y Manuela Pedraza 1580 en Núñez, Ciudad de Buenos Aires, con una superficie de 5.189 m², por un monto de US\$ 42.000.000, donde planeamos construir una torre de oficinas comerciales Clase “AAA” con aproximadamente 40.000 m² de superficie total de alquiler.

Inmuebles Residenciales para la Venta

Como desarrolladora de inmuebles residenciales, la Compañía ha desarrollado y vendido aproximadamente 340.000 m² de propiedades residenciales de alta gama (unidades y áreas comunes) en la Ciudad de Buenos Aires, incluyendo varios proyectos bajo la marca “Le Parc” durante los últimos 30 años.

Los desarrollos “Le Parc Palermo” (66.740 m²), “Le Parc Puerto Madero” (99.801 m²) y “Le Parc Figueroa Alcorta” (76.698 m²), ubicados en las mejores zonas residenciales de la Ciudad de Buenos Aires, han contribuido a establecer la marca “Le Parc” como una marca líder de inmuebles residenciales en propiedad horizontal de alta gama en Argentina.

Proyectos Residenciales

A la fecha de este Prospecto Resumido y del Prospecto, la Compañía no posee ningún proyecto vigente para la construcción de edificios residenciales en Argentina. En los últimos años, la falta de disponibilidad de financiamiento para propietarios residenciales bajo condiciones aceptables amplias y la falta de oportunidades inmobiliarias atractivas han provocado una reducción temporaria de las actividades de la Compañía en este segmento. Sin embargo, los proyectos residenciales siguen siendo un aspecto central de su estrategia comercial que prevé perseguir bajo las condiciones apropiadas de financiación y comerciales.

Proyectos fuera de la Argentina

En mayo de 2017, la Sociedad decidió la constitución de RAGHSA REAL ESTATE LLC, para buscar oportunidades de bienes raíces en Nueva York, Estados Unidos de Norteamérica. En la misma fecha, RAGHSA REAL ESTATE LLC (“**RAGHSA RE**”) formó la subsidiaria PROPERTY46 LLC, siendo RAGHSA RE su única accionista, y PROPERTY46 LLC constituyó 638W47 LLC con un socio (50% de propiedad cada uno). El 23 de mayo de 2017, 638W47 LLC compró la propiedad designada como “Bloque 1094, Lote 11” en el Mapa Tributario del Condado de Nueva York, por el precio total de compra de US\$ 21.500.000 (que se pagó en partes iguales de US\$ 10.750.000 con el socio de Property46 LLC en 638W47 LLC).

En marzo de 2018 comenzamos la construcción de Le Parc Punta del Este Torre III en Uruguay, bajo la subsidiaria Argexon S.A. El edificio, ubicado en primera línea frente al mar en parada 9 y ½ de la Brava, tiene 24 pisos y departamentos de 195 m² y 242 m². Este desarrollo cuenta con 21.000 m² vendibles, y aproximadamente 29.000 m² totales de construcción. A la fecha del presente Prospecto Resumido y del Prospecto se encuentran vendidas aproximadamente el 80% de las 96 unidades, y el avance de obra se encuentra en un 85%. Su finalización está prevista para el segundo semestre de 2020.

Hemos detectado que la situación de los mercados inmobiliarios en algunos países diferentes de la Argentina (tales como por ejemplo: Brasil, Estados Unidos, Perú, Paraguay y Uruguay), podrían representar una oportunidad para la Compañía para extender su operatoria en términos del valor de sus inmuebles y de la construcción. Por lo que, ya sea de manera independiente o asociados a terceros, la Compañía podría considerar e invertir oportunamente en proyectos adicionales fuera de Argentina, que representen oportunidades de negocios atractivas.

Fortalezas Competitivas

Las principales fortalezas competitivas de la Compañía incluyen las siguientes:

Reputación y Reconocimiento de Marca Sólidos

La Compañía considera que goza de reconocimiento gracias a la calidad superior de sus edificios y a sus operaciones profesionales y confiables y entiende que su marca *Le Parc* se encuentra entre las más prestigiosas en el mercado de alto poder adquisitivo en el que se desenvuelve la Compañía. La reputación y el nombre de la marca de la Compañía son clave

para atraer clientes, para consolidar relaciones con los proveedores y los prestamistas y para obtener acceso a nuevas oportunidades de negocios. Por ejemplo, la reputación de la marca *Le Parc* de la Compañía, asociada a los edificios residenciales de alta gama, le permitió a la Compañía vender anticipadamente un número sustancial de sus unidades residenciales durante las etapas tempranas de desarrollo, reduciendo de ese modo sus requerimientos de capital y su exposición al riesgo. La Compañía también considera que el mercado inmobiliario de Argentina le adjudica un valor diferencial a sus edificios como consecuencia de la reputación que se ha forjado la Compañía de brindar comodidades de alta calidad y modernas innovaciones, incluido el hecho de que todos sus actuales edificios han recibido certificación como “LEED Core & Shell” en diferentes categorías otorgadas por el Consejo de Construcción Ecológica de los Estados Unidos.

Atractiva Cartera de Clientes

La base de clientes comerciales de la Compañía está compuesta principalmente por corporaciones locales e internacionales de primera línea que llevan a cabo actividades en Argentina, como es el caso de Monsanto, Arcor, Chevron, Dow Chemical Company, Loma Negra, NCR, American Express, JP Morgan Royal & Seguros SURA, Baker McKenzie, Pecom Servicios Energía, HIT Cowork, Lenovo, Facebook, Takeda, Raizen, Hewlett Packard Enterprise y L’Oreal. La Compañía considera que su atractiva cartera de clientes le brinda significativa estabilidad a sus actividades comerciales reduciendo el riesgo de morosidad en los contratos de locación. La tasa de morosidad de la Compañía históricamente ha sido cerca de 0%. Además, los desarrollos residenciales de alta gama se dirigen siempre a personas de alto poder adquisitivo. La Compañía cree que su focalización en este segmento del mercado mitiga el impacto que podría sufrir su negocio de propiedades residenciales a causa de los vaivenes económicos de Argentina y el acceso limitado a la financiación hipotecaria.

Desarrollista Integrado

La Compañía es un desarrollista inmobiliario integrado, que participa en cada etapa del desarrollo de sus proyectos. La Compañía identifica, financia y compra terrenos adecuados; supervisa el desarrollo de sus proyectos llevado adelante por contratistas ajenos a la empresa desde el diseño hasta el final de obra de sus edificios y participa conjuntamente con corredores ajenos a la empresa en las ventas y las locaciones de sus propiedades. El abordaje integrado de la Compañía le permite gestionar y controlar mejor la calidad, la oportunidad y el costo de sus proyectos. Además, la Compañía se concentra en mantener el control o la titularidad plena de sus edificios de oficinas y comerciales asegurándose de esa manera mayor flexibilidad en el diseño y la operación.

Equipo Gerencial Experimentado

El equipo gerencial de la Compañía, incluyendo Moisés Khafif, CEO y Presidente, es dueño de una larga y consolidada trayectoria de liderazgo en el desarrollo inmobiliario en Argentina. Gracias a sus más de 50 años de operaciones en el sector, la Compañía ha transitado exitosamente diversos ciclos económicos, incluyendo períodos de alta inflación, la devaluación del Peso y recesiones económicas. Además, con el devenir de los años, el equipo gerencial de la Compañía ha adquirido los conocimientos técnicos y experiencia locales necesarios para identificar proyectos adecuados y anticiparse a las tendencias del sector.

Estrategia Comercial de la Compañía

Las metas que persigue la Compañía son mantener su posición de liderazgo en los mercados inmobiliarios de oficinas y residenciales de Argentina, generar un flujo de efectivo cada vez más estable y mantener la rentabilidad en beneficio de sus accionistas. La Compañía se propone llegar a esas metas desplegando las siguientes estrategias:

Focalizándose en Incrementar sus Ingresos provenientes de Arrendamientos

La Compañía se propone incrementar sus ingresos provenientes de sus arrendamientos mediante su cartera de edificios existentes y proyectos nuevos: esto le brindará mayor estabilidad a sus flujos de caja provenientes de sus operaciones en su conjunto.

Diversificando sus operaciones

La Compañía tiene previsto diversificar su cartera de clientes y su base de productos. La cartera de desarrollos de la Compañía incluye la construcción de otro edificio de oficinas clase “AAA”, ubicado en Arribeños s/n en la esquina de Campos Salles 1565 y Manuela Pedraza 1580, en la zona de Núñez, Ciudad de Buenos Aires, que va a formar parte del complejo de oficinas que se está generando en el corredor Libertador. La Compañía anticipa que le proporcionará principalmente espacio a clientes corporativos con la intención de reubicarse en los edificios comerciales de alta calidad en el Corredor Libertador, Ciudad de Buenos Aires y así beneficiarse del acceso vial más rápido y del menor tiempo de viajes hacia y desde el lugar de trabajo. Este nuevo edificio ubicado en la manzana contigua al terreno en donde se emplaza el Centro Empresarial Libertador permitirá generar sinergia entre ambos edificios, como ocurre hoy entre Madero Riverside y Madero Office, y así compartir diferentes recursos y disminuir costos en beneficio de los inquilinos. La Compañía también

está abierta a invertir en proyectos fuera de Argentina que representen oportunidades de negocio atractivas, ya sea de manera independiente o en sociedad con terceros.

Continuando con el desarrollo de su reputación y nombre de marca

La Compañía se propone fortalecer y capitalizar su reputación y su nombre de marca a la vez que continúa desarrollando oficinas *premium* y edificios residenciales de alta gama, en tanto y en cuanto surjan oportunidades, en Argentina o en el exterior.

Focalizándose en obtener la certificación de sus propiedades como “Green Buildings” del Consejo de Construcción Ecológica de Estados Unidos

El desarrollo sustentable tiene como objeto lograr una transición global hacia un uso más racional de los recursos naturales. Este nuevo paradigma se expande a nivel global, alcanzando a las comunidades, economías, la educación, negocios y la planificación urbanística. La Compañía es pionera en la construcción de inmuebles de oficinas y comerciales certificados por LEED Core and Shell en Argentina.

La Compañía tiene el compromiso de construcción de oficinas *premium* y sustentables con tecnología de última generación. Los diseños sustentables reducen el consumo de energía y agua, la emisión de dióxido de carbono y la cantidad de material de desecho.

Continuando con la identificación y compra de lotes adecuados para el desarrollo de oficinas y propiedades comerciales para alquilar y propiedades residenciales para la venta

La Compañía ha desarrollado oficinas *premium* y edificios residenciales de alta gama y busca oportunidades atractivas de compra de lotes convenientes, que incluyen propiedades grandes, convenientemente ubicadas y accesibles para desarrollar sus proyectos. En el caso de los edificios de oficinas y comerciales, prevé conservar los edificios como propiedades de inversión, principalmente para generar ingresos por arrendamientos. Cuando surgen oportunidades de disponer de dichas propiedades, la Compañía puede decidir hacerlo como parte de sus decisiones de gestión de cartera.

Proceso de Desarrollo de la Compañía

Integración Vertical

Una de las fortalezas competitivas clave de la Compañía es su estructura integrada verticalmente, que le permite administrar y controlar todas las etapas del desarrollo de sus proyectos. En cada uno de los proyectos de la Compañía, ésta ha organizado sus operaciones para abarcar las principales fases del desarrollo inmobiliario: análisis de mercado y decisiones de inversión, financiación, desarrollo de proyectos, contratación, construcción, comercialización y ventas. La integración vertical le permite a la Compañía estandarizar el proceso de desarrollo dando como resultado economías de escala en la gestión de su capital y la experiencia y eficacia del trabajo de su gerencia y empleados.

Análisis de mercado y decisiones de inversión

La Compañía se enfoca fuertemente en el análisis de mercado, considerándolo fundamental para el éxito y la rentabilidad de sus desarrollos. Supervisa constantemente la tendencia del mercado y evalúa en forma permanente las potenciales alternativas de inversión.

En primer término, la Compañía evalúa las condiciones urbanísticas para determinar en forma preliminar si un terreno se ajusta a su estrategia. Luego, trabaja con arquitectos y otros expertos técnicos para determinar las especificaciones del producto y en tercer lugar, trabaja para estimar el costo del potencial desarrollo. Por último, aplica modelos de inversión a sus estimaciones con el fin de evaluar la inversión.

Financiación

La Compañía financia el desarrollo de sus inmuebles de oficinas y comerciales con su flujo de efectivo generado por las operaciones, deuda y aportes de capital.

Con el fin de reducir riesgos financieros durante la construcción y obtener fuentes de financiación alternativas, en el caso de inmuebles residenciales, la Compañía ha realizado en general una preventa de sus proyectos. Esto normalmente comprende un pago inicial del 35,0% del precio total y cuotas hasta la finalización de la construcción. Cualquier saldo pendiente, generalmente cercano al 5,0% del precio total, se cancela al momento de la finalización y entrega de las unidades.

Diseño

La Compañía crea sus productos con equipos multidisciplinarios de expertos que cubren todos los aspectos de diseño. Trabaja con varias firmas de arquitectura externas de prestigio para diseñar cada uno de sus desarrollos, dependiendo del perfil de cada proyecto en particular y su experiencia. El equipo técnico de la Compañía tiene a su cargo el análisis de los costos de construcción y supervisar la obra en el terreno, incluyendo la supervisión de la administración y la asignación de los subcontratistas que prestan servicios especiales. El diseño y la planificación de un proyecto generalmente requieren de un plazo de seis meses desde el inicio del proyecto hasta que comienza su construcción.

Construcción

La Compañía selecciona subcontratistas prestigiosos, con experiencia y confiables que hayan realizado su trabajo en forma diligente y en plazo en el pasado, y supervisa de cerca su trabajo. La Compañía considera que está en condiciones de capitalizar su dimensión y recursos para lograr precios más bajos de parte de sus subcontratistas y proveedores. La Compañía supervisa de cerca el proceso de construcción de sus desarrollos.

Comercialización y ventas

En general, la Compañía contrata agentes inmobiliarios para la promoción de venta y alquiler de sus proyectos.

Generalmente, la Compañía contrata empresas de agentes inmobiliarios para administrar el alquiler de oficinas y proyectos comerciales y en algunos casos, las ventas de proyectos residenciales todavía en construcción o cercanos a su etapa de finalización. Las actividades de comercialización y ventas en general comienzan bastante antes de la fecha de finalización estimada, el tiempo específico de dichas actividades dependerá del tipo de propiedad y de si va a ser para fines de venta o alquiler. La Compañía tiende a trabajar con las mismas firmas inmobiliarias para todos sus proyectos y contrata agentes especializados en alquileres comerciales, de oficinas o la venta de departamentos residenciales, dependiendo del tipo de propiedad que se ofrece. La Compañía mantiene informados a los *brokers* de primera línea que actúan en el mercado para trabajar en forma conjunta en el alquiler de nuestros espacios de oficinas que se encuentran disponibles. Como con todos los agentes, los empleados de la Compañía trabajan en estrecha colaboración con los agentes a fin de desarrollar planes de alquiler o ventas efectivos y garantizar la satisfacción del cliente, una vez cerrada la operación. Normalmente, la Compañía contrata agentes especializados en los segmentos más exclusivos de los mercados de alquileres comerciales y ventas residenciales.

Materia prima y otros insumos

Si bien la Compañía terceriza la mayoría de los servicios de ingeniería, arquitectura y construcción, retiene el control con respecto a la compra de materiales y negocia el precio y las demás condiciones con los proveedores, lo que considera que resulta en menores costos de construcción, economías de escala y control sobre el plazo de entrega.

Una empresa desarrolladora de inmuebles requiere de una amplia variedad y cantidad de materiales de construcción y equipamiento para construir un proyecto. Éstos normalmente incluyen materias primas tales como, madera, cemento, piedras, arena, ladrillos, acero, mármol, vidrio y otros, así como productos terminados y equipamiento tales como, muros de contención, equipos, ascensores, sistemas eléctricos, cañerías, equipos de aire acondicionado y otros. En sus esfuerzos por minimizar costos, la Compañía evalúa con frecuencia varias fuentes alternativas de provisión de insumos para cada uno de éstos, tanto locales como extranjeras.

La Compañía cree que hay y seguirá habiendo disponibilidad de cantidades suficientes de dichos materiales y equipos para ser adquiridos de distintos proveedores en Argentina y en el exterior.

Para reducir el riesgo de incurrir en mayores costos debido al tiempo requerido para completar cualquiera de sus proyectos, en general, la Compañía intentará congelar el costo de una cantidad significativa de sus insumos, ya sea mediante su contratación con proveedores locales en forma anticipada y en Dólares Estadounidenses o directamente mediante su adquisición en el exterior (comúnmente en el caso de ascensores, equipos de aire acondicionado y otros sistemas) y su importación por la Compañía.

Contratos de locación y compraventa

Locaciones

La Compañía posee un contrato de locación estándar, de conformidad con los artículos 2037 a 2072, Título V (*Propiedad Horizontal*) del Código Civil y Comercial, que emplea con los locatarios de sus espacios de oficinas e inmuebles comerciales. En la mayoría de los casos, el contrato no se modifica ni reforma en ningún aspecto significativo. Los arrendamientos

mensuales están denominados en Dólares Estadounidenses y son pagaderos en pesos al tipo de cambio oficial y se establecen por periodos iniciales de 3 a 5 años con aumentos anuales que oscilan entre el 3% y el 5%. El precio del alquiler para los años siguientes es acordado por las partes por referencia al valor de mercado. En el caso de que las partes no lleguen a un acuerdo con respecto a dicho precio, el contrato establece el uso de informes de tasación de agentes inmobiliarios reconocidos.

La locación de las oficinas e inmuebles comerciales de la Compañía generalmente está sujeta a los siguientes términos y condiciones establecidos en su contrato de locación estándar:

- El alquiler mensual está denominado en Dólares Estadounidenses y es pagadero en Pesos al tipo de cambio aplicable al momento del pago.
- El alquiler mensual se ajusta a una tasa anual de entre 3% y 5%.
- Los locatarios pueden resolver el contrato luego de los 6 meses, mediante el envío de una notificación con 60 días de anticipación y el pago de un cargo por resolución equivalente a un mes y medio de alquiler si fuera resuelto durante el primer año, o un mes de alquiler si se resuelve en cualquier momento posterior.
- Los locatarios tienen una opción de renovar el alquiler por un período igual a valor de mercado. Si las partes no acordaran al valor de mercado, podrán solicitar informes de tasación de parte de agentes inmobiliarios reconocidos.
- Los arrendamientos se acuerdan sobre una base “*triple net*”, es decir que la Compañía sólo asume el pago de los costos extraordinarios del inmueble alquilado, mientras que los locatarios son responsables del pago del alquiler, las expensas ordinarias e impuestos.
- Los locatarios deben contratar pólizas de seguro contra incendio y responsabilidad civil de terceros, y realizarán aportes con respecto a los seguros contratados por los administradores de edificios.

A la fecha de este Prospecto Resumido y del Prospecto , se encuentra en tratamiento el proyecto de ley de “Modificaciones sobre Contrato de Locación”, que, de ser aprobado, modificará las condiciones de los contratos de locación. Para más información ver la Sección “MARCO REGULATORIO DEL NEGOCIO DE LA EMISORA – Otras regulaciones – Contratos de Locación – Proyecto de Ley de “Modificaciones sobre Contrato de Locación” del Prospecto.

Ventas

La Compañía ha utilizado generalmente un contrato estándar para la venta de sus unidades residenciales de alta gama. Dicho contrato establece un pago anticipado de aproximadamente el 35,0% del precio total, con cuotas pagaderas durante la construcción de un monto total de aproximadamente el 60,0% del precio total hasta la entrega del inmueble, momento en el cual debe pagarse el saldo del 5,0% del precio total, que puede excepcionalmente posponerse hasta la fecha de otorgamiento de la escritura de transferencia de dominio, la cual generalmente tiene lugar unos meses después de la finalización y entrega de las unidades.

Las ventas de las unidades residenciales de alta gama de la Compañía generalmente han estado sujetas a los siguientes términos y condiciones establecidos en los contratos de compraventa estándar de la Compañía:

- Los contratos establecen plazos suficientes para completar la construcción antes del vencimiento de la fecha de entrega.
- El precio de compra está denominado en Dólares Estadounidenses y es pagadero en pesos al tipo de cambio oficial. Si estuviera permitido bajo la legislación argentina, el precio de compra podrá pagarse en Dólares Estadounidenses mediante transferencia de fondos en el exterior.
- En caso de resolución por la Compañía por la falta de pago, el cliente estará sujeto a una penalidad (generalmente 25,0%) del precio acordado. En caso que la Compañía decida no terminar el contrato por falta de pago, la Compañía puede reclamar intereses y penalidades por el pago atrasado.
- En caso de resolución por el cliente por la falta de entrega del inmueble por la Compañía, la Compañía deberá reembolsar cualesquiera sumas pagadas como parte del contrato, más una indemnización convenida. Si el cliente decide no resolver el contrato, podrá reclamar una penalidad por cumplimiento tardío bajo el contrato o reclamar daños y perjuicios bajo ley argentina.
- Se otorgará el título de la propiedad de las unidades una vez que la subdivisión del edificio sea aprobada y registrada ante las autoridades.

Litigios

La Compañía es parte de procedimientos legales y administrativos que surgen del curso ordinario de los negocios. Si bien el resultado de estos procedimientos no puede predecirse en forma exacta, en opinión de la Compañía, dichos procedimientos probablemente no tengan un efecto adverso significativo sobre la situación financiera patrimonial o los resultados de las operaciones de la Compañía.

Reclamo de VLQ Construcciones

Durante la construcción de *Belgrano 955*, el contratista principal, VLQ Construcciones S.A. (“VLQ”), experimentó dificultades financieras que dieron origen a un incumplimiento de sus obligaciones de pagos previsionales relacionadas con sus empleados y a la falta de pagos al fondo de desempleo. El 5 de febrero de 2013, la Compañía fue citada por la Administración Federal de Ingresos Públicos como responsable del pago de las obligaciones incumplidas por VLQ. A fin de evitar la interrupción u obstaculización de los trabajos relacionados con dicho proyecto, la Compañía asumió voluntariamente la deuda originada por VLQ y acordó con la Administración Federal de Ingresos Públicos pagar el monto pendiente de cancelación de 5.066.040,78 pesos en 120 cuotas mensuales iguales con un interés mensual del 1,35%. A enero de 2020, el monto de capital total pendiente de cancelación ascendía a Ps.2.272.110. A la fecha de este Prospecto Resumido y del Prospecto, no existían reclamos de terceros pendientes contra la Compañía en relación con las obligaciones mencionadas. VLQ es un tercero contratista independiente con trayectoria en el sector de la construcción que ha participado en proyectos para varios competidores reconocidos como Caputo S.A., DYPSA, Vilo Towers, K Group International Development, Proyecto Arcos y la Ellerstina Desarrollos Inmobiliarios Sociedad Civil.

MARCO REGULATORIO DEL NEGOCIO DE LA EMISORA

Para mayor información sobre el marco regulatorio del negocio de la Emisora, véase la sección “*MARCO REGULATORIO DEL NEGOCIO DE LA EMISORA*” del Prospecto.

FACTORES DE RIESGO

Para mayor información sobre factores de riesgo, véase la sección “*FACTORES DE RIESGO*” del Prospecto.

POLÍTICAS DE LA EMISORA

Para mayor información sobre las políticas de la Emisora, véase la sección “*POLÍTICAS DE LA EMISORA*” del Prospecto.

INFORMACIÓN SOBRE LOS DIRECTORES, GERENCIA DE PRIMERA LÍNEA, ASESORES Y MIEMBROS DEL ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN

Para mayor información sobre los directores, gerencia de primera línea, asesores y miembros del órgano de fiscalización, véase la sección “*INFORMACIÓN SOBRE LOS DIRECTORES, GERENCIA DE PRIMERA LÍNEA, ASESORES Y MIEMBROS DEL ÓRGANO DE FISCALIZACIÓN*” del Prospecto.

ESTRUCTURA DE LA EMISORA, ACCIONISTAS Y PARTES RELACIONADAS

Para mayor información sobre la estructura de la Emisora, accionistas y partes relacionadas, véase la sección “*ESTRUCTURA DE LA EMISORA, ACCIONISTAS Y PARTES RELACIONADAS*” del Prospecto.

ACTIVOS FIJOS Y SUCURSALES DE LA EMISORA

Para mayor información sobre los activos fijos y sucursales de la Emisora, véase la sección “*ACTIVOS FIJOS Y SUCURSALES DE LA EMISORA*” del Prospecto.

ANTECEDENTES FINANCIEROS

Para mayor información sobre antecedentes financieros de la Emisora, véase la sección “*ANTECEDENTES FINANCIEROS*” del Prospecto.

INFORMACIÓN ADICIONAL

Para mayor información, véase la sección “*INFORMACIÓN ADICIONAL*” del Prospecto.

DATOS ESTADÍSTICOS Y PROGRAMA PREVISTO PARA LA OFERTA

Este resumen detalla información importante sobre este Programa. Se recomienda leer este Prospecto Resumido y el Prospecto en su totalidad. Se recomienda también revisar el Suplemento de Prospecto correspondiente para obtener mayor información sobre la Clase o Serie de Obligaciones Negociables en particular que esté considerando comprar.

Emisora	RAGHSA Sociedad Anónima, una sociedad anónima constituida de conformidad con las leyes de Argentina.
Programa	Programa Global para la emisión de Obligaciones Negociables Simples (no convertibles en acciones).
Monto del Programa	El Programa se crea por un monto máximo en circulación de hasta U\$S250.000.000 o su equivalente en cualquier otra moneda.
Tipo y clase de Obligaciones Negociables	Las Obligaciones Negociables que se emitan dentro del Programa serán Obligaciones Negociables Simples (no convertibles en acciones) con garantía común o no y subordinadas o no, según se establezca en el Suplemento de Prospecto.
Fecha de la emisión	Las Obligaciones Negociables dentro del Programa podrán emitirse durante el plazo de 5 años, a contar desde la fecha de vencimiento original del Programa de conformidad con lo dispuesto por la Resolución del Directorio de la CNV N° 17.979 de fecha 25 de febrero de 2016 que autorizó la prórroga del plazo de vigencia del Programa, es decir el 29 de octubre de 2020.
Precio, condiciones de pago y otras cuestiones vinculadas a la colocación	El precio y la forma de colocación dentro del Programa, incluidos la determinación de los lugares donde se recibirán las solicitudes de compra o suscripción, el método y la fecha límite para integrar y entregar las Obligaciones Negociables se detallarán en el Suplemento de Prospecto correspondiente. En tal sentido, las Obligaciones Negociables podrán emitirse a la par o bajo o sobre la par, es decir, con descuento de emisión o con prima. Asimismo, en el Suplemento de Prospecto correspondiente se establecerá la forma en que los resultados de la colocación de los valores negociables serán hechos públicos y, cuando corresponda, la forma y el plazo para reembolsar las sumas suscriptas en exceso por los solicitantes, que podrán o no incluir el pago de un interés.
Moneda, monto e interés	La moneda y el monto de la emisión dentro del Programa, la tasa, el tipo y los períodos de interés se detallarán en el Suplemento de Prospecto correspondiente. En tal sentido, podrán devengar interés a tasa fija, a tasa variable, o a una combinación de ella, con o sin incentivo, pagaderos en una o más monedas, calculados según índices y/o fórmulas. Asimismo, los intereses podrán pagarse con Obligaciones Negociables adicionales.
Método y programa para la oferta	El período de la oferta, como así también los períodos de suscripción o compra de la Obligaciones Negociables que se emitan se establecerán en el Suplemento de Prospecto correspondiente.
Amortización	El plazo y la forma de amortización dentro del Programa se detallarán en el Suplemento de Prospecto correspondiente. En tal sentido, podrán emitirse con plazos de amortización que no sean inferiores al mínimo ni superiores al máximo que autoricen las normas aplicables a cada emisión que se disponga, con capital pagadero en una o más monedas. De conformidad con la legislación vigente, la Sociedad no emitirá en el marco del Programa obligaciones negociables de corto plazo.
Rango	Salvo que se detalle lo contrario en el respectivo Suplemento de Prospecto, las Obligaciones Negociables simples no convertibles constituirán obligaciones directas e incondicionales de RAGHSA con garantía común como cualquier otra deuda quirografaria de la Sociedad y en cuanto a la prioridad de pago, estarán en un pie de igualdad sin preferencia entre sí y con respecto a las otras obligaciones presentes y

futuras con garantía común sobre su patrimonio y no subordinadas de la Sociedad, excepto en el caso de obligaciones con privilegios derivados de disposiciones de la ley aplicable que no puedan ser omitidos y a excepción de las Obligaciones Negociables que se emitan con garantía especial, fija o flotante. En el caso en que las Obligaciones Negociables se encuentren garantizadas, el rango de la garantía se fijará en el Suplemento de Prospecto correspondiente a la Clase y/o Serie particular.

Forma de emisión	La forma de emisión de la Obligaciones Negociables dentro del Programa se detallará en el Suplemento de Prospecto correspondiente. En tal sentido, el mismo se encuentra autorizado para disponer que éstas estén representadas en forma de títulos, en un certificado global o no, al portador o nominativos, endosables o no endosables, o en forma escritural, en la medida que lo autorice la legislación vigente. De conformidad con la legislación vigente en la actualidad, sólo podrían estar representadas en forma de títulos nominativos no endosables o en forma escritural. En el Suplemento de Prospecto correspondiente se informará el número de valores negociables que serán emitidos y puestos a disposición del mercado con relación a la clase y/o serie de que se trate, como así también los cupones que los títulos llevarán adheridos de corresponder.
Denominación	La Compañía emitirá Obligaciones Negociables en las denominaciones mínimas y en otras denominaciones a ser especificadas en el Suplemento de Prospecto correspondiente.
Garantía	Salvo que se detalle lo contrario en el respectivo Suplemento de Prospecto, las Obligaciones Negociables que se emitan dentro del Programa no contarán con garantía real, flotante o especial alguna. Adicionalmente, podrán ser subordinadas o no, según se establezca en el Suplemento de Prospecto.
Rescate	Los supuestos y las condiciones de rescate de las Obligaciones Negociables que se emitan dentro del Programa se detallarán en el Suplemento de Prospecto correspondiente. En tal sentido, las mismas podrán ser rescatadas a opción de la Emisora total o parcialmente en la fecha, con el aviso previo y al precio que se describa en el mencionado Suplemento de Prospecto. El Suplemento de Prospecto podrá establecer otros supuestos de rescate anticipado a opción de los tenedores.
Restricciones	La Compañía no ha registrado las Obligaciones Negociables en los términos de la Ley de Títulos Valores Estadounidense. Las Obligaciones Negociables que se emitan dentro del Programa podrán estar sujetas a restricciones a la transferencia y otras limitaciones que se detallarán en el Suplemento de Prospecto correspondiente.
Calificaciones de riesgo	El Programa no cuenta con calificación de riesgo; sin perjuicio de lo cual, según se determine en el Suplemento de Prospecto respectivo, en oportunidad de la emisión de cada Clase y/o Serie a emitir bajo el Programa, se podrá o no contar con una o más calificaciones de riesgo. En ningún caso las calificaciones de riesgo podrán ser consideradas una recomendación por parte de RAGHSA o de cualquiera de los colocadores que eventualmente se designen, para adquirir las Obligaciones Negociables.
Destino de los fondos	Los fondos provenientes de la colocación de las Obligaciones Negociables que se emitan bajo el Programa podrán ser destinados a uno o más de cualquiera de los destinos contemplados en la Ley de Obligaciones Negociables, correspondiendo al Directorio decidir específicamente la asignación que en cada caso se dará al producido, según se establezca en el Suplemento de Prospecto respectivo. Según requiere el artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables, la Compañía empleará el producido neto de la oferta y colocación de cualquier clase de obligaciones negociables emitidas en el marco del Programa para uno o más de los siguientes propósitos: inversiones en activos físicos y bienes de capital situados en el país, adquisición de fondos de comercio situados en el país, integración de capital de trabajo en el país o refinanciación de pasivos, a la integración de aportes de capital en sociedades controladas o vinculadas a la sociedad emisora, a la adquisición de participaciones sociales y/o financiamiento del giro comercial de su negocio, cuyo

producido se aplique exclusivamente a los destinos antes especificados. La Compañía determinará el destino específico de los fondos de la oferta y colocación de cada Clase de Obligaciones Negociables, y lo indicará en el Suplemento de Prospecto correspondiente.

**Fiduciarios y/o
Organizadores y/o
Agentes Colocadores
y /u otros Agentes**

Según se establezca en el Suplemento de Prospecto correspondiente, se podrán o no designar fiduciarios y/o organizadores y/o agentes colocadores y constituir fideicomisos. Asimismo, en el Suplemento de Prospecto correspondiente se podrán o no designar otros agentes, por ejemplo para el pago o para el registro de las Obligaciones Negociables.

**Listado y
Negociación**

Según se establezca en el Suplemento de Prospecto correspondiente, se solicitará el listado y la negociación de las Obligaciones Negociables en los mercados de valores autorizados por la CNV del país y/u otros mercados de valores del exterior, ajustándose al efecto a las disposiciones legales y reglamentarias que sean de aplicación en la materia.

**Ley y jurisdicción
aplicables**

Las cuestiones vinculadas con la capacidad de la Sociedad para crear el Programa y emitir las Obligaciones Negociables y para ofrecer y entregar las Obligaciones Negociables en la Argentina así como los requisitos para que las Obligaciones Negociables califiquen como tales se regirán y se interpretarán de acuerdo con la Ley de Obligaciones Negociables, la Ley General de Sociedades y demás disposiciones y reglamentaciones en Argentina que sean de aplicación en la materia y en caso de conflicto estarán sujetas a la jurisdicción de los tribunales ordinarios con competencia comercial en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina, salvo en éste último aspecto que en el Suplemento de Prospecto correspondiente se establezca la competencia de otro tribunal, y dejando a salvo la posibilidad de los tenedores de acudir al tribunal arbitral permanente del mercado donde se listen y/o negocien las Obligaciones Negociables, de conformidad con las disposiciones del artículo 46 de la Ley de Mercado de Capitales. Todas las restantes cuestiones vinculadas a las Obligaciones Negociables que se emitan bajo el Programa podrán o no someterse a las disposiciones de la legislación extranjera que fueren de aplicación en la materia, como así también con relación a aquellas podrá o no establecerse la prórroga de jurisdicción.

Acción Ejecutiva

Las Obligaciones Negociables serán emitidas en el marco de la Ley de Obligaciones Negociables y constituirán “obligaciones negociables” conforme con las disposiciones de la misma y gozarán de los derechos allí establecidos. En particular, conforme con el artículo 29 de dicha ley, en el supuesto de incumplimiento por parte de la Sociedad en el pago de cualquier monto adeudado en virtud de las Obligaciones Negociables, los tenedores de las mismas podrán iniciar acciones ejecutivas ante tribunales competentes de la Argentina para reclamar el pago de los montos adeudados, y para ejecutar las garantías otorgadas, por la Sociedad.

Sea que las Obligaciones Negociables fueren emitidas en forma escritural o se encuentren representadas en certificados globales, según el caso, el Agente de Registro y Pago podrá expedir comprobantes o certificados de tenencia a favor de los titulares registrales en cuestión a solicitud de éstos y éstos podrán iniciar con tales comprobantes o certificados las acciones ejecutivas mencionadas.

**Retenciones fiscales;
Montos adicionales**

La Compañía realizará o podrá realizar o no, según se detalle en el Suplemento de Prospecto correspondiente, los pagos respecto de las Obligaciones Negociables sin retención o deducción de todo o parte de los impuestos u otras cargas publicas fijadas por cualquier jurisdicción aplicable. En caso que corresponda practicar tales retenciones o deducciones en virtud de impuestos fijados por Argentina o cualquier subdivisión política o autoridad fiscal de Argentina o cualquier otra jurisdicción identificada en el Suplemento de Prospecto correspondiente, la Compañía, sujeto a las excepciones que se establezcan en el Suplemento de Prospecto, pagará los montos adicionales necesarios para que los tenedores reciban el mismo monto que habrían recibido respecto de pagos de las obligaciones negociables de no haberse practicado tales retenciones o deducciones.

Restricciones sobre Transferencias	La Compañía no ha registrado las Obligaciones Negociables con la <i>Securities Exchange Comisión</i> (la “ SEC ”) en los términos de la Ley de Títulos Valores Estadounidense. Por ende, las Obligaciones Negociables a ser emitidas no podrán ser ofrecidas ni vendidas dentro de los Estados Unidos o a personas estadounidenses, salvo en virtud de una exención de los requisitos de registro de la Ley de Títulos Valores Estadounidense o en operaciones no sujetas a tales requisitos.
Factores de Riesgo	Véase “ <i>Factores de Riesgo</i> ” en el Prospecto y el Suplemento de Prospecto aplicable, para obtener una descripción de los principales riesgos que implica realizar una inversión en las Obligaciones Negociables.
Derechos	En el Suplemento de Prospecto respectivo, se describirán los derechos que habrán de otorgar las Obligaciones Negociables, que en cada caso se emitan dentro del Programa.
Asambleas de tenedores	A menos que se establezca algo diferente en el Suplemento de Prospecto correspondiente, la asamblea de tenedores de Obligaciones Negociables podrá ser convocada en cualquier momento cuando el Directorio de la Sociedad o, en su defecto, la Comisión Fiscalizadora de la misma lo juzguen necesario o fuera requerida por un número de tenedores que represente por lo menos el cinco por ciento (5%) del saldo de capital de las Obligaciones Negociables para realizar, entregar o recibir cualquier autorización, instrucción, notificación, modificación, dispensa u otra acción o en general, para modificar los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables. Las asambleas de tenedores de Obligaciones Negociables se llevarán a cabo de conformidad con lo establecido en la Ley de Obligaciones Negociables, la Ley General de Sociedades, las Normas de la CNV y los requisitos establecidos por los mercados de valores autorizados por la CNV del país y/o mercado de valores del exterior en las que listen las Obligaciones Negociables. Las decisiones deberán adoptarse mediante el voto afirmativo de las mayorías que se establezcan en el Suplemento de Prospecto respectivo, teniendo en cuenta, sin embargo, que se requerirá el consentimiento unánime de todos los tenedores de las Obligaciones Negociables de la Clase y/o Serie de que se trate, presentes en persona o representadas en una asamblea de dichos tenedores que hubiera constituido quórum, para adoptar una decisión válida sobre uno o más de los siguientes asuntos, u otros que se establezcan en el respectivo Suplemento de Prospecto: (i) cambiar el vencimiento declarado del capital o de una cuota de intereses de las Obligaciones Negociables de la Clase o Serie de que se trate, (ii) reducir el monto de capital o de la tasa de interés pagaderos respecto de las Obligaciones Negociables de la Clase o Serie de que se trate, (iii) cambiar el lugar o moneda de pago de capital o intereses sobre las Obligaciones Negociables de la Clase o Serie de que se trate, y/o (iv) reducir el porcentaje del monto de capital de las Obligaciones Negociables de la Clase o Serie de que se trate en circulación necesario para: (a) modificar las Obligaciones Negociables de la Clase o Serie de que se trate, (b) prestar su consentimiento a una dispensa de un incumplimiento o supuestos de incumplimiento bajo las Obligaciones Negociables de la Clase o Serie de que se trate, cuando sea aplicable a las Obligaciones Negociables de la Clase o Serie de que se trate, y/o (c) alcanzar las mayorías o el quórum descriptos anteriormente. Sin perjuicio de lo anterior, la Compañía presentará ante la CNV para su correspondiente análisis previo, cualesquier cambio a realizarse respecto de las Obligaciones Negociables de la Clase o Series sean estos sustanciales o no.
Modificación de los términos y condiciones	La Compañía puede, sin necesidad del consentimiento de ningún tenedor, modificar y reformar los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables de cualquier Clase o Serie para uno o más de los siguientes fines, u otros que se establezcan en el respectivo Suplemento de Prospecto: - Agregar compromisos, condiciones, disposiciones, obligaciones o restricciones en beneficio de los tenedores de las Obligaciones Negociables; - Agregar supuestos de incumplimiento en beneficio de tenedores de las

- iii. Obligaciones Negociables; Designar un sucesor del agente de registro, co-agente de registro o del agente de pago;
- iv. Subsanan cualquier ambigüedad, defecto o inconsistencia en las Obligaciones Negociables;
- v. Renunciar a cualquier derecho o facultad que le fuera conferido a la Compañía;
- vi. Acreditar la sucesión de la Compañía por otra persona y la asunción por parte de dicho sucesor de los compromisos y obligaciones de la Compañía en las Obligaciones Negociables en virtud de cualquier fusión propiamente dicha, por absorción o venta de activos;
- vii. Cumplir cualquier requisito de la CNV;
- viii. Realizar cualquier modificación que sea de naturaleza menor o técnica o para corregir o complementar alguna disposición ambigua, incompatible o defectuosa incluida en las Obligaciones Negociables o los contratos de emisión;
- ix. Garantizar las Obligaciones Negociables de cualquier clase de acuerdo con sus requisitos o de otra forma; e
- x. Introducir cualquier cambio que, en opinión de buena fe del Directorio de la Compañía, no afecte de modo sustancial y adverso el derecho de ningún tenedor de las Obligaciones Negociables.

Sin perjuicio de lo anterior, y de manera previa a su realización, la Compañía presentará dichas modificaciones a la CNV para su correspondiente análisis.

Colocación de las Obligaciones Negociables

Las Obligaciones Negociables a ser emitidas en el marco de este Programa serán ofrecidas al público de acuerdo con la Ley de Mercado de Capitales, el Decreto N° 1023/13, las Normas de la CNV y la Ley de Obligaciones Negociables, según fueran modificadas y complementadas.

DE LA OFERTA, LISTADO Y NEGOCIACIÓN

A) Detalles de la oferta, listado y negociación

Precio de la oferta

El precio de oferta de las Obligaciones Negociables que se emitan dentro del Programa, incluidos en su caso el método de determinación de dicho precio y/o el monto de cualquier gasto que estará específicamente a cargo del suscriptor o comprador, se detallará en el Suplemento de Prospecto correspondiente.

En tal sentido, las Obligaciones Negociables podrán emitirse a la par, o bajo, o sobre la par, es decir con descuento de emisión o con prima.

B) Plan de distribución

Suscripciones en firme y/o destinatarios de la oferta

En el Suplemento de Prospecto respectivo, de corresponder, se individualizarán las personas humanas y/o jurídicas que se hubieren comprometido a suscribir en firme la emisión de Obligaciones Negociables de que se trate, y/o a garantizar el ofrecimiento; como así también, en la medida que sea conocido por la Emisora se indicará si los accionistas principales, los miembros del Órgano de Administración, del Órgano de Fiscalización y de los comités especiales que existiesen, tienen la intención de suscribir la oferta, o si cualquier persona física y/o jurídica tiene la intención de suscribir más del 5% del ofrecimiento.

De igual modo, en el Suplemento de Prospecto respectivo, de corresponder, se informará acerca de cualquier grupo de potenciales inversores a quienes se ofrecerán las Obligaciones Negociables a emitir, como así también las reservas que habrán de efectuarse para su colocación específica.

También en el Suplemento de Prospecto correspondiente, se suministrará todo tipo de información relativa al plan de distribución de las Obligaciones Negociables que se emitan, según lo exijan las normas que sean de aplicación en la materia.

Fiduciarios y/o Organizadores y/o Agentes Colocadores y/o de cualquier otro tipo

En el Suplemento de Prospecto respectivo, de corresponder, se informará acerca de la designación de fiduciarios y/u organizadores y/o agentes colocadores que se efectúe con relación a la emisión de las Obligaciones Negociables de que se trate; informándose además de la eventual constitución de fideicomisos.

De igual modo, se informará sobre cualquier otra relación significativa que pudieran tener con la Emisora las personas señaladas en el párrafo que antecede.

Listado y Negociación

Según se establezca en el Suplemento de Prospecto correspondiente, se solicitará el listado y la negociación de las Obligaciones Negociables en los mercados de valores autorizados por la CNV del país y/u otros mercados de valores del exterior, ajustándose al efecto a las disposiciones legales y reglamentarias que sean de aplicación en la materia.

C) Mercados

En el Suplemento de Prospecto respectivo, se indicará el público al cual habrán de ofrecerse las Obligaciones Negociables que se emitan en la oportunidad y de corresponder se informará acerca de las solicitudes de listado y/o negociación de las Obligaciones Negociables de que se trate, en los mercados de valores autorizados por la CNV del país y/o mercado de valores del exterior en las que listen y/o negocien las Obligaciones Negociables; informándose en su caso las fechas a partir de las cuales dichas Obligaciones Negociables listen y negocien.

D) Gastos de la emisión

En el Suplemento de Prospecto respectivo, de corresponder: (i) se informará acerca del monto total de los descuentos o comisiones acordadas entre los colocadores y la Emisora o el ofertante, así como el porcentaje que tales comisiones representan sobre el monto total de la oferta y el monto de los descuentos o comisiones por Obligación Negociable y (ii) se suministrará un estado razonable detallado de las categorías más importantes de gastos incurridos en conexión con la emisión y distribución de los valores negociables a ser cotizados u ofrecidos y por quién serán pagados dichos gastos si se tratare de alguien distinto a la Emisora.

E) Agentes pagadores

En el Suplemento de Prospecto correspondiente se designarán los agentes para el pago de las Obligaciones Negociables.

PLAN DE DISTRIBUCIÓN

Las Obligaciones Negociables serán simples (no convertibles en acciones), en el marco de la Ley de Obligaciones Negociables, sus reglamentaciones y restantes normas que sean de aplicación en la materia. Salvo que se especifique lo contrario en el Suplemento de Prospecto, las Obligaciones Negociables serán emitidas con garantía común. Las mismas serán emitidas en una o más Clases y/o Series por un monto máximo en circulación de hasta U\$S250.000.000 (Dólares Estadounidenses doscientos cincuenta millones) o su equivalente en cualquier otra moneda conforme lo decida oportunamente el Directorio de la Sociedad. Los términos específicos de cada emisión de las Obligaciones Negociables, incluidos entre otros, sin carácter limitativo, la fecha, la moneda y el monto de la emisión, la tasa, el tipo y los períodos de interés, si los hubiere, el precio y la forma de colocación, el plazo y la forma de amortización, la forma de las Obligaciones Negociables, las condiciones de pago y/o rescate, el destino de los fondos, la determinación de la ley aplicable, la solicitud -o no- de jurisdicciones del exterior y el listado y la negociación de las Obligaciones Negociables en los mercados de valores autorizados por la CNV del país y/o mercado de valores del exterior en las que listen y se negocien las Obligaciones Negociables serán establecidos para cada una de tales emisiones en el respectivo Suplemento de Prospecto.

Emisora

RAGHSA Sociedad Anónima, una sociedad anónima constituida de conformidad con las leyes de Argentina.

Programa

Programa Global para la emisión de Obligaciones Negociables Simples (no convertibles en acciones).

Monto del Programa

El Programa se crea por un monto máximo en circulación de hasta U\$S250.000.000 o su equivalente en cualquier otra moneda.

Fecha de la emisión

Las Obligaciones Negociables dentro del Programa podrán emitirse durante el plazo de 5 años, a contar desde el vencimiento del plazo original del Programa, que era de 5 años desde la fecha de la resolución de la CNV que autoriza la oferta pública del mismo, es decir hasta el 29 de octubre de 2020, en una o más Clases y/o Series conforme lo decida oportunamente el Directorio de la Sociedad.

Precio, condiciones de pago y otras cuestiones vinculadas a la colocación

El precio y la forma de colocación dentro del Programa, incluidos la determinación de los lugares donde se recibirán las solicitudes de compra o suscripción, el método y la fecha límite para integrar y entregar las Obligaciones Negociables se detallarán en el Suplemento de Prospecto correspondiente. En tal sentido, las Obligaciones Negociables podrán emitirse a la par o bajo o sobre la par, es decir con descuento de emisión o con prima. Asimismo, en el Suplemento de Prospecto correspondiente se establecerá la forma en que los resultados de la colocación de los valores negociables serán hechos públicos y, cuando corresponda, la forma y el plazo para reembolsar las sumas suscriptas en exceso por los solicitantes, que podrán o no incluir el pago de un interés.

Moneda, monto e interés

La moneda y el monto de la emisión dentro del Programa, la tasa, el tipo y los períodos de interés se detallarán en el Suplemento de Prospecto correspondiente. En tal sentido, podrán devengar interés a tasa fija, a tasa variable, o a una combinación de ellas, con o sin incentivo, pagaderos en una o más monedas calculados según índices y/o fórmulas. Asimismo, los intereses podrán pagarse con Obligaciones Negociables adicionales.

Método y programa para la oferta

El período de la oferta, como así también los períodos de suscripción o compra de la Obligaciones Negociables que se emitan se establecerán en el Suplemento de Prospecto correspondiente.

Amortización

El plazo y la forma de amortización dentro del Programa se detallarán en el Suplemento de Prospecto correspondiente. En tal sentido, podrán emitirse con plazos de amortización que no sean inferiores al mínimo ni superiores al máximo que autoricen las normas aplicables a cada emisión que se disponga, con capital pagadero en una o más monedas. De

conformidad con la legislación vigente, la Sociedad no emitirá en el marco del Programa obligaciones negociables de corto plazo.

Rango

Salvo que se detalle lo contrario en el respectivo Suplemento de Prospecto, las Obligaciones Negociables simples no convertibles constituirán obligaciones directas e incondicionales de RAGHSA con garantía común como cualquier otra deuda quirografaria de la Sociedad y en cuanto a la prioridad de pago, estarán en un pie de igualdad sin preferencia entre sí y con respecto a las otras obligaciones presentes y futuras con garantía común sobre su patrimonio y no subordinadas de la Sociedad, excepto en el caso de obligaciones con privilegios derivados de disposiciones de la ley aplicable que no puedan ser omitidos y a excepción de las Obligaciones Negociables que se emitan con garantía especial, fija o flotante. En el caso en que las Obligaciones Negociables se encuentren garantizadas, el rango de la garantía se fijará en el Suplemento de Prospecto correspondiente a la Clase y/o Serie particular.

Forma de emisión

La forma de emisión de las Obligaciones Negociables dentro del Programa se detallará en el Suplemento de Prospecto correspondiente. En tal sentido, el mismo podrá disponer que éstas estén representadas en forma de títulos, en un certificado global o no, al portador o nominativos endosables o no endosables, o en forma escritural. De conformidad con la legislación vigente, las Obligaciones Negociables sólo podrían estar representadas en forma de títulos nominativos no endosables o en forma escritural. Asimismo, en el Suplemento de Prospecto correspondiente se informará el número de valores negociables que serán emitidos y puestos a disposición del mercado con relación a la clase y/o serie de que se trate, como así también los cupones que los títulos llevarán adheridos de corresponder.

Denominación

La Compañía emitirá Obligaciones Negociables en las denominaciones a ser especificadas en el Suplemento de Prospecto correspondiente.

Garantía

Salvo que se detalle lo contrario en el respectivo Suplemento de Prospecto, las Obligaciones Negociables que se emitan dentro del Programa no contarán con garantía real, flotante o especial alguna.

Rescate

Los supuestos y las condiciones de rescate de las Obligaciones Negociables que se emitan dentro del Programa se detallarán en el Suplemento de Prospecto correspondiente. En tal sentido, las mismas podrán ser rescatadas a opción de la Emisora total o parcialmente en la fecha, con el aviso previo y al precio que al efecto se establezca en el mencionado Suplemento de Prospecto. El Suplemento de Prospecto podrá establecer supuestos de rescate anticipados a opción de los tenedores.

Restricciones

Las Obligaciones Negociables que se emitan dentro del Programa podrán estar sujetas a restricciones y otras limitaciones que se detallarán en el Suplemento de Prospecto correspondiente.

Calificaciones de riesgo

El Programa no cuenta con calificación de riesgo; sin perjuicio de lo cual, según se determine en el Suplemento de Prospecto respectivo, en oportunidad de la emisión de cada Clase o Serie a emitir bajo el Programa, se podrá o no contar con una o más calificaciones de riesgo. En ningún caso las calificaciones de riesgo podrán ser consideradas una recomendación por parte de RAGHSA o de cualquiera de los colocadores que eventualmente se designen, para adquirir las Obligaciones Negociables.

Destino de los fondos

Los fondos provenientes de la colocación de las Obligaciones Negociables que se emitan bajo el Programa podrán ser destinados a uno o más de cualquiera de los destinos contemplados en la Ley de Obligaciones Negociables, correspondiendo al Directorio decidir específicamente la asignación que en cada caso se dará al producido, según se establezca en el Suplemento de Prospecto respectivo. Según requiere el artículo 36 de la Ley de Obligaciones Negociables, la Compañía empleará el producido neto de la oferta y colocación de cualquier clase de obligaciones negociables emitidas en el marco del Programa para uno o más de los siguientes propósitos: inversiones en activos físicos y bienes de capital situados en el país, adquisición de fondos de comercio situados en el país, integración de capital de trabajo en el país o refinanciación

de pasivos, a la integración de aportes de capital en sociedades controladas o vinculadas a la sociedad emisora, a la adquisición de participaciones sociales y/o financiamiento del giro comercial de su negocio, cuyo producido se aplique exclusivamente a los destinos antes especificados. La Compañía determinará el destino específico de los fondos de la oferta y colocación de cada Clase y/o Serie de Obligaciones Negociables, y lo indicará en el Suplemento de Prospecto correspondiente.

Fiduciarios y/u Organizadores y/o Agentes Colocadores y /u otros Agentes

Según se establezca en el Suplemento de Prospecto correspondiente, se podrán o no designar fiduciarios y/u organizadores y/o agentes colocadores y constituir fideicomisos. Asimismo, en el Suplemento de Prospecto correspondiente se podrán o no designar otros agentes, por ejemplo para el pago o para el registro de las Obligaciones Negociables.

Listado y Negociación

Según se establezca en el Suplemento de Prospecto correspondiente, se solicitará el listado y la negociación de las Obligaciones Negociables en los mercados de valores autorizados por la CNV del país y/o mercado de valores del exterior en las que listen y se negocien las Obligaciones Negociables, ajustándose al efecto a las disposiciones legales y reglamentarias que sean de aplicación en la materia.

Ley y jurisdicción aplicables

Las cuestiones vinculadas con la capacidad de la Sociedad para crear el Programa y emitir las Obligaciones Negociables y para ofrecer y entregar las Obligaciones Negociables en la Argentina así como los requisitos para que las Obligaciones Negociables califiquen como tales se registrarán y se interpretarán de acuerdo con la Ley de Obligaciones Negociables, la Ley General de Sociedades y demás disposiciones y reglamentaciones en Argentina que sean de aplicación en la materia y en caso de conflicto estarán sujetas a la jurisdicción de los tribunales ordinarios con competencia comercial en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina, salvo en éste último aspecto que en el Suplemento de Prospecto correspondiente se establezca la competencia de otro tribunal, y dejando a salvo la posibilidad de los tenedores de acudir al tribunal arbitral permanente del mercado donde se listen y/o negocien las Obligaciones Negociables, de conformidad con las disposiciones del artículo 46 de la Ley de Mercado de Capitales. Todas las restantes cuestiones vinculadas a las Obligaciones Negociables que se emitan bajo el Programa podrán o no someterse a las disposiciones de la legislación extranjera que fueren de aplicación en la materia, como así también con relación a aquellas podrá o no establecerse la prórroga de jurisdicción.

Acción Ejecutiva

Las Obligaciones Negociables serán emitidas en el marco de la Ley de Obligaciones Negociables y constituirán “obligaciones negociables” conforme con las disposiciones de la misma y gozarán de los derechos allí establecidos. En particular, conforme con el artículo 29 de dicha ley, en el supuesto de incumplimiento por parte de la Sociedad en el pago de cualquier monto adeudado en virtud de las Obligaciones Negociables, los tenedores de las mismas podrán iniciar acciones ejecutivas ante tribunales competentes de la Argentina para reclamar el pago de los montos adeudados, y para ejecutar las garantías otorgadas, por la Sociedad.

Sea que las Obligaciones Negociables fueren emitidas en forma escritural o se encuentren representadas en certificados globales, según el caso, el Agente de Registro y Pago podrá expedir comprobantes o certificados de tenencia a favor de los titulares registrales en cuestión a solicitud de éstos y éstos podrán iniciar con tales comprobantes o certificados las acciones ejecutivas mencionadas.

Retenciones fiscales; Montos adicionales

La Compañía podrá realizar o no, según se detalle en el Suplemento de Prospecto correspondiente, los pagos respecto de las Obligaciones Negociables sin retención o deducción de todo o parte de los impuestos u otras cargas publicas fijadas por cualquier jurisdicción aplicable. En caso que corresponda practicar tales retenciones o deducciones en virtud de impuestos fijados por Argentina o cualquier subdivisión política o autoridad fiscal de Argentina o cualquier otra jurisdicción identificada en el Suplemento de Prospecto correspondiente, la Compañía, sujeto a las excepciones que se establezcan en el Suplemento de Prospecto, pagará los montos adicionales necesarios para que los tenedores reciban el mismo monto que habrían recibido respecto de pagos de las obligaciones negociables de no haberse practicado tales retenciones o deducciones.

Restricciones sobre Transferencias

La Compañía no ha registrado las Obligaciones Negociables en los términos de la Ley de Títulos Valores Estadounidense. Las Obligaciones Negociables que se emitan dentro del Programa podrán estar sujetas a restricciones a la transferencia y otras limitaciones que se detallarán en el Suplemento de Prospecto correspondiente.

Factores de Riesgo

Véase la sección “*Factores de Riesgo*” en el Prospecto y el Suplemento de Prospecto aplicable, para obtener una descripción de los principales riesgos que implica realizar una inversión en las Obligaciones Negociables.

Listado y Negociación de las Obligaciones Negociables

Las Obligaciones Negociables a ser emitidas en el marco de este Programa serán ofrecidas al público de acuerdo las Normas de la CNV. El listado y negociación de las Obligaciones Negociables en Argentina tendrá lugar de acuerdo con las disposiciones establecidas en la Ley de Obligaciones Negociables y las Normas de la CNV, a través de los siguientes actos, entre otros: (i) la publicación de un resumen de los términos y condiciones del Prospecto y el Suplemento de Prospecto aplicable en el Boletín de Bolsas y Mercados Argentinos S.A. y en los sistemas de información dispuestos por los mercados en que vaya a listarse y/o negociarse y en un diario de amplia circulación en Argentina; (ii) la distribución de este Prospecto Resumen, del Prospecto y el Suplemento de Prospecto aplicable al público (iii) *road shows* para potenciales inversores; y (iv) conferencias telefónicas con potenciales inversores. Los Suplementos de Prospecto detallarán los esfuerzos de colocación que se realizarán.

Tipo y clase de las Obligaciones Negociables

Las Obligaciones Negociables que se emitan dentro del Programa serán Obligaciones Negociables Simple (no convertibles en acciones) con garantía común salvo que se establezca lo contrario en el Suplemento de Prospecto.

Según se establezca en el Suplemento de Prospecto respectivo, las Obligaciones Negociables podrán estar representadas en forma de títulos, en un certificado global o no, al portador o nominativas endosables o no endosables, o en forma escritural, en todos los casos si la legislación vigente que fuera aplicable así lo permita.

De conformidad con la legislación vigente en la actualidad, las Obligaciones Negociables que se emitan sólo podrían estar representadas en forma de títulos nominativos no endosables o en forma escritural. Asimismo, en el Suplemento de Prospecto correspondiente, se informará el número de valores negociables que serán emitidos y puestos a disposición del mercado con relación a la Clase y/o Serie de que se trate, como así también los cupones que los títulos llevarán adheridos de corresponder.

Derechos

En el Suplemento de Prospecto respectivo, se describirán los derechos que habrán de otorgar las Obligaciones Negociables, que en cada caso se emitan dentro del Programa.

Asambleas de tenedores, modificaciones, dispensas

La Compañía puede, sin necesidad del consentimiento de ningún tenedor, modificar y reformar los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables para uno o más de los siguientes fines, u otros que se establezcan en el respectivo Suplemento de Prospecto:

- i. Agregar compromisos, condiciones, disposiciones, obligaciones o restricciones en beneficio de los tenedores de las Obligaciones Negociables;
- ii. Agregar supuestos de incumplimiento en beneficio de tenedores de las Obligaciones Negociables;
- iii. Designar un sucesor del agente de registro, co-agente de registro o del agente de pago;
- iv. Subsanan cualquier ambigüedad, defecto o inconsistencia en las Obligaciones Negociables;
- v. Renunciar a cualquier derecho o facultad que le fuera conferido a la Compañía;
- vi. Acreditar la sucesión de la Compañía por otra persona y la asunción por parte de dicho sucesor de los compromisos y obligaciones de la Compañía en las Obligaciones Negociables en virtud de cualquier fusión propiamente dicha, por absorción o venta de activos;
- vii. Cumplir cualquier requisito de la CNV;
- viii. Realizar cualquier modificación que sea de naturaleza menor o técnica o para corregir o complementar alguna disposición ambigua, incompatible o defectuosa incluida en las Obligaciones Negociables o los contratos de emisión;
- ix. Garantizar las Obligaciones Negociables de cualquier clase de acuerdo con sus requisitos o de otra forma; e
- x. Introducir cualquier cambio que, en opinión de buena fe del Directorio de la Compañía, no afecte de modo sustancial y adverso el derecho de ningún tenedor de las Obligaciones Negociables.

Sin perjuicio de lo anterior, y de manera previa a su realización, la Compañía presentará dichas modificaciones a la CNV para su correspondiente análisis.

La asamblea de tenedores de Obligaciones Negociables podrá ser convocada en cualquier momento cuando el Directorio de la Sociedad o, en su defecto, la Comisión Fiscalizadora de la misma lo juzguen necesario o fuera requerida por un número de tenedores que represente por lo menos el cinco por ciento (5%) del saldo de capital de las Obligaciones Negociables para realizar, entregar o recibir cualquier autorización, instrucción, notificación, modificación, dispensa u otra acción o en general, para modificar los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables. Las asambleas de tenedores de Obligaciones Negociables se llevarán a cabo de conformidad con lo establecido en la Ley de Obligaciones Negociables, la Ley General de Sociedades, las Normas de la CNV y los requisitos establecidos por los mercados de valores autorizados por la CNV del país y/o mercado de valores del exterior en las que listen las Obligaciones Negociables. Las asambleas se celebrarán en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires pudiendo celebrarse simultáneamente en Nueva York mediante medios de telecomunicaciones que permitan a los participantes escucharse y hablar entre sí. En cualquier caso las asambleas deberán celebrarse en la hora y el lugar que la Sociedad determine. La Sociedad, a su costo, deberá convocar a cada asamblea de tenedores en forma separada estableciendo la hora y el lugar de dicha asamblea y el orden del día de la misma con las anticipaciones mínimas y máximas a la fecha fijada para dicha asamblea según establezca el Suplemento de Prospecto respectivo, de conformidad con las normas de aplicación en la materia. En el supuesto que la convocatoria sea efectuada a pedido de tenedores de Obligaciones Negociables que representen al menos el cinco por ciento (5%) del monto de emisión, tal petición deberá indicar los temas a tratar y la asamblea deberá convocarse dentro de los cuarenta (40) días de recibida la solicitud. Dicha convocatoria deberá ser publicada durante cinco (5) días hábiles consecutivos en el Boletín Oficial de la República Argentina y en un diario de amplia circulación general en la Argentina. Si fracasa la primera convocatoria, deberá convocarse a asamblea en segunda convocatoria mediante publicaciones que se harán por tres (3) días hábiles con ocho (8) días hábiles de anticipación como mínimo y dicha Asamblea deberá celebrarse dentro de los treinta (30) días siguientes a la primera.

Todo tenedor de Obligaciones Negociables de la Clase o Serie de que se trate podrá asistir a una asamblea en persona o a través de apoderado. Los directores, funcionarios, gerentes, miembros de la Comisión Fiscalizadora y empleados de la Sociedad no podrán ser designados como apoderados. Los tenedores que tengan la intención de asistir a una asamblea deberán notificar tal intención al agente de registro, como mínimo, tres (3) días hábiles antes de la fecha de dicha asamblea.

Las decisiones deberán adoptarse mediante el voto afirmativo de las mayorías que se establezcan en el Suplemento de Prospecto respectivo, teniendo en cuenta, sin embargo, que se requerirá el consentimiento unánime de todos los tenedores de las Obligaciones Negociables de la Clase o Serie de que se trate, presentes en persona o representadas en una asamblea de dichos tenedores que hubiera constituido quórum, para adoptar una decisión válida sobre uno o más de los siguientes asuntos u otros que se establezcan en el respectivo Suplemento de Prospecto: (i) cambiar el vencimiento declarado del capital o de una cuota de intereses de las Obligaciones Negociables de la Clase o Serie de que se trate, (ii) reducir el monto de capital o de la tasa de interés pagaderos respecto de las Obligaciones Negociables de la Clase o Serie de que se trate, (iii) cambiar el lugar o moneda de pago de capital o intereses sobre las Obligaciones Negociables de la Clase o Serie de que se trate, y/o (iv) reducir el porcentaje del monto de capital de las Obligaciones Negociables de la Clase o Serie de que se trate en circulación necesario para: (a) modificar las Obligaciones Negociables de la Clase o Serie de que se trate, (b) prestar su consentimiento a una dispensa de un incumplimiento o supuestos de incumplimiento bajo las Obligaciones Negociables de la Clase o Serie de que se trate, cuando sea aplicable a las Obligaciones Negociables de la Clase o Serie de que se trate, y/o (c) alcanzar las mayorías o el quórum descriptos anteriormente.

En el Suplemento de Prospecto respectivo se fijará el quórum requerido en cualquier asamblea convocada, tanto en primera como en segunda convocatoria, para aprobar una resolución. Las modificaciones, reformas y dispensas de los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables de la Clase o Serie de que se trate, que adopte la asamblea, serán concluyentes y vinculantes para todos los tenedores o todos los tenedores de Obligaciones Negociables de la Clase o Serie de que se trate, ya sea que hubieran o no prestado su consentimiento o estuvieran o no presentes en cualquier asamblea.

Las asambleas de tenedores de Obligaciones Negociables de la Clase o Serie de que se trate se regirán por las disposiciones de la Ley de Obligaciones Negociables y por la Ley General de Sociedades, en todo lo que no hubiera sido expresamente previsto en el presente y/o en el Suplemento de Prospecto respectivo.

Salvo que se establezca lo contrario en el respectivo Suplemento de Prospecto, las resoluciones de las asambleas de tenedores de Obligaciones Negociables de la Clase o Serie de que se trate que introduzcan cambios sustanciales a las condiciones de emisión de las Obligaciones Negociables de la Clase o Serie de que se trate, deberán ser adoptadas por unanimidad.

Sin perjuicio de lo anterior, la Compañía presentará ante la CNV para su correspondiente análisis previo, cualesquier cambio a realizarse respecto de las Obligaciones Negociables de la Clase o Series sean estos sustanciales o no.

EMISORA

RAGHSA Sociedad Anónima
San Martín 344 Piso 29
(C1004AAH) Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Argentina

ASESORES LEGALES DE LA EMISORA

Bruchou, Fernández Madero & Lombardi
Ing. Butty 275, Piso 12
(C1001AFA) Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Argentina

AUDITORES DE LA EMISORA

Marinozzi Mazzatelli y Asociados S.R.L.
Miembro de Russell Bedford International
Juana Manso N° 555, piso 6, oficina “C”
(C1107CBK) Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Argentina