

1. COMENTARIOS SOBRE LAS ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD

I. Emprendimientos de inversión y renta

a) Edificio Plaza San Martín

Al 28 de febrero de 2019 la Sociedad era propietaria de los pisos dos a once (ambos inclusive), de las cocheras y áreas comunes correspondientes a los mismos, del edificio de oficinas comerciales ubicado en la esquina de las calles Maipú y Arenales con frente a la Plaza San Martín, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Este edificio ha sido certificado por el United States Green Building Council como "LEED for existing buildings operations and maintenance" en nivel GOLD.

Con fecha 6 de mayo de 2019, se produjo la venta de cuatro unidades funcionales destinadas a oficinas y sus correspondientes cocheras, recibiendo la suma de US\$ 23.784.000, equivalentes en pesos argentinos a 1.079.793.600.

Con fecha 14 de mayo de 2020, se produjo la venta de una unidad funcional destinada a oficinas y sus correspondientes cocheras, recibiendo la suma de US\$ 7.500.000, equivalentes en pesos argentinos a 495.423.000.

Al 31 de mayo de 2020, la Sociedad era propietaria de los pisos dos a seis (ambos inclusive) y de cocheras y áreas comunes correspondientes a los mismos.

A la fecha de emisión de la presente reseña, luego de las ventas mencionadas en los párrafos precedentes, el 100% de las plantas propias del edificio "Plaza San Martín" se encuentra alquilada.

b) Torre San Martín 344

La torre San Martín 344 forma parte de un complejo edilicio orientado al mercado de oficinas y de locales comerciales y las cocheras necesarias para el mismo, ubicado en el microcentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con frentes a las calles San Martín 344 y Florida 343. La torre consta de 29 pisos de oficinas más planta baja y 3 subsuelos habilitados para cocheras con acceso por la calle San Martín.

La Sociedad es actualmente propietaria de catorce espacios guardacoches y veinticuatro bauleras.

c) Torre Madero Office

Consiste en un edificio en torre y las cocheras necesarias, orientado al mercado de oficinas, ubicado en la manzana 1Ñ del Dique IV de Puerto Madero. Fue la primera torre certificada por el United States Green Building Council como "LEED Core & Shell" en nivel SILVER y posee un área locativa total de 33.801 m².

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

A la fecha de emisión de la presente reseña, el 75% de las plantas de la torre “Madero Office” se encuentra alquilada.

d) Torre 955 Belgrano Office

Esta torre de oficinas AAA, destinada a renta, está integrada por 30 plantas libres de 1.018 m2 rentables cada una. El edificio cuenta con vistas 360° del Río de la Plata, la Avenida 9 de Julio y la Ciudad de Buenos Aires. Asimismo, el proyecto, diseñado por el estudio Mario Roberto Álvarez & Asociados, ha sido certificado por el United States Green Building Council como “LEED Core & Shell” en nivel GOLD. Además, se construyó de acuerdo a las normativas de la National Fire Protection Association (NFPA) de los Estados Unidos.

A la fecha de emisión de la presente reseña, el 100% de los pisos de la torre “955 Belgrano Office” se encuentra alquilado.

e) Torre Madero Riverside

Esta torre de oficinas AAA se encuentra ubicada en el Dique IV de Puerto Madero en un terreno de 4.624 m2, Consta de 1 planta baja de 500 m2, 1 planta libre de 1.322 m2, 2 plantas libres de 1.407 m2, 5 plantas libres de 1.411 m2 con vistas panorámicas y gran flexibilidad de uso, una planta de 699 m2 y una planta libre de 3.634 m2 en el primer subsuelo, totalizando 16.024 m2 rentables.

Esta torre ha sido certificada por el United States Green Building Council como “LEED Core & Shell” en nivel GOLD, además se construyó de acuerdo a las normativas de la National Fire Protection Association (NFPA) de los Estados Unidos.

A la fecha de emisión de la presente reseña, el 95% de las plantas de la torre “Madero Riverside” se encuentra alquilado.

f) Torre Centro Empresarial Libertador

La Torre Centro Empresarial Libertador es el mayor desarrollo de RAGHSA con 100.000 m2 totales. La misma se encuentra ubicada en Av. del Libertador al 7200. Posee 26 plantas libres de hasta 2.900 m2 rentables, lo que la convierte en el edificio de oficinas AAA más grande del país, 854 cocheras, 27 ascensores y un hall de entrada con triple altura.

Esta torre ha comenzado con el proceso de certificación por el United States Green Building Council como “LEED Core & Shell” en nivel GOLD, además se construyó de acuerdo a las normativas de la National Fire Protection Association (NFPA) de los Estados Unidos.

A la fecha de emisión de la presente memoria, el 82% de los m2 rentables de la torre “Centro Empresarial Libertador” se encuentra alquilado.

g) Terreno Campos Salles 1565

En marzo de 2017 la Sociedad participó de la Subasta Pública N° 2/2017 de la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE), donde resultó adjudicataria del inmueble con una superficie de 5.189 m2, sito en calle Arribeños s/n esquina Campos Salles N° 1565 y Manuela Pedraza N° 1580 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por la cantidad de dólares estadounidenses cuarenta y dos millones (US\$ 42.000.000). El 21 de marzo de 2017 se abonó en concepto de seña el 30% del valor. El 11 de mayo de 2017 la AABE notificó el acto administrativo resolviendo la adjudicación formal y definitiva del inmueble en favor de la Sociedad. El 8 de agosto de 2017 se abonó el saldo de precio; y con fecha 12 de septiembre de 2017 se escrituró el inmueble en favor de la Sociedad.

2. SÍNTESIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS CONDENSADOS DE RAGHSA SOCIEDAD ANÓNIMA POR EL PERÍODO DE TRES MESES FINALIZADOS EL 31 DE MAYO DE 2020 Y 2019:

a) Estructura de resultados por el período de tres meses finalizados el 31 de mayo de 2020 y 2019 (en miles de pesos):

	3 meses (1° de marzo al 31 de mayo)- (No Auditado)	
	2020	2019
RESULTADOS POR OPERACIONES CONTINUAS		
Ingresos por arrendamientos	531.816	520.761
Costo de arrendamientos	(19.959)	(10.103)
Resultado neto por arrendamientos	511.857	510.658
Ingresos por administración de consorcios	10.325	4.478
Costos por administración de consorcios	(2.619)	(2.191)
Resultado neto por administración de consorcios	7.706	2.287
Ganancia bruta	519.563	512.945
Resultado por venta de propiedades de inversión, neto	(34.641)	714.202
Resultado por revaluación de propiedades de inversión, neto	2.319.844	(102.459)
Resultado neto generado por las propiedades de inversión	2.285.203	611.743
Gastos de administración	(55.668)	(50.532)
Gastos de comercialización	(19.251)	(46.415)
Otros egresos operativos	(9.192)	(11.379)
Ganancia operativa	2.720.655	1.016.362
Resultados financieros generados por activos	48.924	(204.203)
Resultados financieros generados por pasivos	(204.911)	(199.215)
Diferencia de cambio, neta	(1.139.979)	(920.538)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	636.799	971.461
Ganancia antes de impuesto a las ganancias y a la ganancia mínima presunta	2.061.488	663.867
Impuesto a las ganancias y a la ganancia mínima presunta	(596.489)	51.888
Ganancia neta del período	1.464.999	715.755
Atribuible a:		
Accionistas de la sociedad controlante	1.468.701	715.755
Interés no controlante	(3.702)	-
OTROS RESULTADOS INTEGRALES		
Diferencias de cambio por conversión de operaciones en el extranjero	344.005	(49.354)
Total otros resultados integrales del período	344.005	(49.354)
Total del resultado integral del período, neto de impuestos	1.809.004	666.401
Atribuible a:		
Accionistas de la sociedad controlante	1.812.706	666.401
Interés no controlante	(3.702)	-
Ganancia por acción		
Básica y diluida, ganancia neta del período atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio	3,93	2,07

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 21-07-2020
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 21-07-2020
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

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

MOISÉS KHAFIF
Presidente

b) Situación financiera resumida al 31 de mayo de 2020 y 2019 (en miles de pesos):

	31.05.2020 No auditado	31.05.2019 No auditado
Activo no corriente	52.646.597	50.900.806
Activo corriente	12.816.693	11.737.488
Total del activo	65.463.290	62.638.294
Patrimonio neto	38.047.543	36.238.960
Pasivo no corriente	23.315.727	21.288.054
Pasivo corriente	4.100.020	5.111.280
Total del pasivo	27.415.747	26.399.334
Total del pasivo y patrimonio neto	65.463.290	62.638.294

c) Estructura del flujo de efectivo por el período de tres meses finalizados el 31 de mayo de 2020 y 2019 (en miles de pesos):

	31.05.2020 No auditado	31.05.2019 No auditado
• Flujo de efectivo (utilizado en) / generado por actividades operativas	(138.380)	1.439.071
• Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades de inversión	527.571	(1.550.981)
• Flujo de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de financiación	(352.332)	149.287
• Interés Minoritario	10.893	-
• Resultados financieros y por tenencia del efectivo	(113.695)	(83.646)
Disminución neta del efectivo	(65.943)	(46.269)

d) Índices patrimoniales y de resultados al 31 de mayo de 2020 y 2019:

	31.05.2020 No auditado	31.05.2019 No auditado
• Liquidez (Activo corriente / Pasivo corriente)	3,13	6,61
• Solvencia (Patrimonio neto / Pasivo total)	1,39	1,36
• Inmovilización del capital (Activo no corriente / Activo total)	0,80	0,93
• Rentabilidad ordinaria (Resultado neto del período anualizado (no incluye Otros Resultados Integrales) / Patrimonio neto promedio)	0,16	0,12

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 21-07-2020
Por Comisión Fiscalizadora

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

Firmado a efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 21-07-2020
MARINOZZI MAZZITELLI & ASOCIADOS S.R.L.
(Registro de asociaciones de profesionales Universitarios
C.P.C.E.C.A.B.A. T°1 F°36)

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

MOISÉS KHAFIF
Presidente

3. DATOS ESTADÍSTICOS

Arrendamientos - Porcentajes de ocupación:

	<u>31.05.2020</u>	<u>31.05.2019</u>
Edificio Plaza San Martín	100%	98%
Torre Madero Office	75%	93%
Torre 955 Belgrano Office	100%	100%
Torre Madero Riverside	95%	100%
Torre Centro Empresarial Libertador	82%	-

4. PERSPECTIVAS FUTURAS

La Sociedad se encuentra en la etapa de proyecto y aprobación de planos para la construcción de un complejo de oficinas comerciales para alquiler en el terreno de su propiedad ubicado con frente a las calles Arribeños, Campos Salles y Manuela Pedraza, en el barrio Nuñez de la Ciudad de Buenos Aires.

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

La Sociedad ha constituido aportes irrevocables con los cuales adquirió el 52% de las acciones emitidas por Argexon S.A. La modificación estatutaria y la inscripción del aumento de capital se encuentra a la fecha de emisión de los estados contables, pendiente de inscripción en los registros correspondientes de la República Oriental del Uruguay.

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

Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
21 de julio de 2020

EL DIRECTORIO

MOISÉS KHAFIF
Presidente