

TGLT

**RESEÑA INFORMATIVA, ESTADOS FINANCIEROS
CONSOLIDADOS CONDENSADOS Y SEPARADOS
CONDENSADOS,
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
Y DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA**

TGLT S.A.

AL 31 DE MARZO DE 2019

(PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA)

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN

RESEÑA INFORMATIVA.....	4
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS	16
ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERÍODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS	17
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CONDENSADOS	18
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO	19
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADO CONDENSADOS	20
Nota 1. Información corporativa	21
1.1. Modelo de negocios.....	21
1.2. Estructura corporativa	22
Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF	23
Nota 3. Bases de preparación de los estados financieros consolidados condensados	23
3.1. Normas contables profesionales aplicadas	23
3.2. Unidad de medida.....	23
3.3 Nuevas Normas e Interpretaciones emitidas – Normas e Interpretaciones emitidas	25
Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas	25
4.1. Normas contables aplicables	25
4.2. Bases de consolidación	26
Nota 5. Propiedades, Planta y Equipo	27
Nota 6. Activos intangibles.....	28
Nota 7. Plusvalía	29
Nota 8. Inventarios	29
Nota 9. Activos por impuestos	30
Nota 10. Otros créditos	30
Nota 11. Créditos por ventas.....	31
Nota 12. Efectivo y equivalentes de efectivo.....	31
Nota 13. Otras cuentas por pagar	32
Nota 14. Pasivos por contratos	32
Nota 15. Préstamos	32
Nota 16. Otras cargas fiscales	36
Nota 17. Deudas comerciales	37
Nota 18. Provisiones.....	37
Nota 19. Remuneraciones y cargas sociales	38
Nota 20. Capital social.....	38
Nota 21. Reservas, ganancias acumuladas y dividendos	38
Nota 22. Ingresos por actividades ordinarias	39
Nota 23. Costos de las actividades ordinarias	39
Nota 24. Gastos de comercialización	39
Nota 25. Gastos de administración	40
Nota 26. Resultados financieros.....	40
Nota 27. Otros ingresos y egresos, netos.....	41
Nota 28. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido.....	41
Nota 29. Partes relacionadas	43
Nota 30. Apertura por vencimiento y tasas de interés de créditos, activos por impuestos y deudas	45
Nota 31. Bienes de disponibilidad restringida y garantías emitidas y recibidas	46
31.1 Bienes de disponibilidad restringida	46
31.2 Garantías emitidas y recibidas.....	46
Nota 32. Reclamos.....	47
Nota 33. Participaciones en otras sociedades – Adquisiciones y transferencias	47
33.1 Adquisición de las acciones de Sitia S.A. por parte de TGLT y posterior Liquidación de Sitia S.A.	47
33.2 Adquisición de las acciones de Caputo S.A.I.C. y F. por parte de TGLT	47
Nota 34. Riesgos – gestión del riesgo financiero	48
Nota 35. Propiedades de inversión	50
Nota 36. Información de segmentos	52
Nota 37. Resultado por acción	54
Nota 38. Resolución General N° 622 de la CNV	54
Nota 39. Activos y pasivos en moneda extranjera.....	55
Nota 40. Determinación de valores razonables	57
Nota 41. Repetición de crédito por Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	59
Nota 42. Disposiciones de las Asambleas	59
Nota 42. Disposiciones de las Asambleas (continuación).....	60
Nota 44. Información sobre inversiones en sociedades	61
44.1 Inversión en asociadas	61
44.2 Operaciones Conjuntas	62
44.3 Inversión en negocios conjuntos	63
44.4 Resumen de saldos por Sociedad	64
Nota 45. Patrimonio neto negativo, capital de trabajo negativo y planes de negocio	64

Nota 46. Aprobación de los estados financieros	65
Nota 47. Hechos Posteriores	65
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADOS CONDENSADOS.....	67
ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERÍODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONDENSADO	68
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO SEPARADO CONDESADO	69
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADOS CONDENSADO	71
Nota 1. Propósito de los estados financieros.....	72
Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF	72
Nota 3. Actividad de la Sociedad.....	72
Nota 4. Bases de presentación de los estados financieros separados	72
Nota 5. Propiedades, planta y equipo.....	74
Nota 6. Activos intangibles.....	75
Nota 7. Propiedades de inversión	75
Nota 8. Inversiones en sociedades	77
Nota 9. Plusvalía	78
Nota 10. Información sobre inversiones en sociedades	79
Nota 11. Inventarios	80
Nota 12. Activos por impuestos	80
Nota 13. Otros créditos	80
Nota 14. Créditos por ventas.....	81
Nota 15. Efectivo y equivalentes de efectivo.....	82
Nota 16. Otras cuentas por pagar	82
Nota 17. Pasivos del contrato	83
Nota 18. Préstamos	83
Nota 19. Otras cargas fiscales	84
Nota 20. Remuneraciones y cargas sociales	84
Nota 21. Deudas comerciales	85
Nota 22. Provisiones.....	85
Nota 23. Capital social	86
Nota 24. Ingresos por actividades ordinarias	86
Nota 25. Costo de las actividades ordinarias	86
Nota 26. Gastos de comercialización	86
Nota 27. Gastos de administración	87
Nota 28. Resultados financieros.....	87
Nota 29. Otros ingresos y egresos, netos.....	88
Nota 30. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido	88
Nota 31. Partes relacionadas	90
Nota 32. Apertura por vencimiento y tasas de interés de créditos, activos por impuestos y deudas	93
Nota 33. Patrimonio neto negativo, capital de trabajo negativo y planes de negocio	94
Nota 34. Resolución General N° 622 de la CNV	94
Nota 35. Reclamos.....	94
Nota 36. Activos y pasivos en moneda extranjera.....	95
Nota 37. Riesgos – gestión del riesgo financiero	96
Nota 38. Hechos posteriores	98
INFORMACIÓN ADICIONAL REQUERIDA POR EL ARTÍCULO N°68 DEL REGLAMENTO DE LA BOLSA DE COMERCIO DE BUENOS AIRES	99



RESEÑA INFORMATIVA

TGLT S.A.

AL 31 DE MARZO DE 2019

I. BREVE COMENTARIO SOBRE LAS OPERACIONES DE LA SOCIEDAD EN EL PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019

I.1. Hechos relevantes del ejercicio

I.1.1 Suscripción de acuerdos relativos a la recapitalización de la Sociedad

Con fecha 25 de enero de 2019, la Sociedad ha suscripto acuerdos con una mayoría sustancial de los tenedores de las obligaciones negociables subordinadas convertibles en acciones, denominadas en dólares, emitidas por la Sociedad el 3 de agosto de 2017 por un monto total de US\$ 150.000.000 (las "Obligaciones Negociables Convertibles").

La crisis económica y financiera que se desarrolló en Argentina durante el año 2018, la cual incluyó, entre otros sucesos, una devaluación significativa del peso argentino, una profunda recesión económica, la restricción del acceso a financiamiento por parte de las empresas argentinas y un deterioro significativo del mercado inmobiliario argentino, afectó negativamente a los flujos de efectivo y al patrimonio neto de la Sociedad.

En este sentido, la Sociedad ha estado analizando y trabajando en diversas alternativas para implementar un plan de recapitalización que le permita revertir la situación de patrimonio neto negativo oportunamente considerada por los Sres. Accionistas de TGLT en la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de fecha 2 de noviembre de 2018. En este contexto, TGLT entró en conversaciones con tenedores de las Obligaciones Negociables Convertibles, quienes oportunamente suscribieron ciertos acuerdos de confidencialidad, a fin de explorar conjuntamente alternativas que permitan reconstituir el capital social de la Sociedad (elemento de suma trascendencia para obtener condiciones competitivas de financiamiento, y esencial para participar en licitaciones, ofertas y proyectos en los que la Sociedad se encuentra interesada) y, al propio tiempo, reducir los pasivos financieros de la Sociedad, permitiendo a TGLT concentrar sus recursos financieros en las actividades productivas de la Sociedad, lo cual implicará un beneficio para las partes interesadas.

Como consecuencia de dichas conversaciones, la Sociedad y ciertos tenedores de las Obligaciones Negociables Convertibles (los "Tenedores ADI") suscribieron, el día 25 de enero de 2019, un acuerdo de diferimiento de pago de intereses, mediante el cual los Tenedores ADI aceptaron diferir el cobro de sus cupones de intereses bajo las Obligaciones Negociables Convertibles con vencimiento el 15 de febrero de 2019, hasta el 30 de mayo de 2019 (el "Acuerdo de Diferimiento de Intereses"). Concomitantemente, la Sociedad y ciertos tenedores de las Obligaciones Negociables Convertibles (los "Tenedores AR") suscribieron asimismo, el 25 de enero, un acuerdo de recapitalización que contempla un plan de recapitalización de TGLT mediante el canje voluntario de las Obligaciones Negociables Convertibles en acciones preferidas convertibles a ser emitidas por la Sociedad (el "Acuerdo de Recapitalización" y, junto con el Acuerdo de Diferimiento de Intereses, los "Acuerdos").

Resulta oportuno informar que, al 25 de enero de 2019, los Tenedores ADI eran titulares del 75,6% de las Obligaciones Negociables Convertibles, y que los Tenedores AR eran titulares del 65,6% de las Obligaciones Negociables Convertibles. El día 14 de febrero de 2019 TGLT destaca que, a partir de las gestiones realizadas por la Sociedad, los Tenedores ADI representaban el 94,8% de las Obligaciones Convertibles, aceptando diferir el cobro de sus cupones de intereses con vencimiento el 15 de febrero de 2019.

De acuerdo a los términos y condiciones del Acuerdo de Diferimiento de Intereses, los Tenedores ADI aceptaron diferir hasta el 30 de mayo de 2019 el cobro de sus cupones de intereses bajo las Obligaciones Negociables Convertibles que, de acuerdo a sus condiciones de emisión, vencieron el 15 de febrero de 2019. Se deja expresamente aclarado que el diferimiento de pago únicamente correspondió a los cupones de intereses de los Tenedores ADI, por lo cual, la Compañía pagó los cupones de intereses a los tenedores que, en o antes del 15 de febrero de 2019, no suscribieron dicho acuerdo.

Por otra parte, bajo el Acuerdo de Recapitalización, la Sociedad y los Tenedores AR han acordado que, sujeto a los términos y condiciones allí previstos, la Sociedad implementará su plan de recapitalización a través de un canje voluntario de las Obligaciones Negociables Convertibles de los Tenedores AR y los derechos de cobro respecto de los intereses diferidos mediante el Acuerdo de Diferimiento de Intereses por los Tenedores ADI, por acciones preferidas convertibles de la Sociedad a ser emitidas por TGLT (las "Acciones Preferidas"), mediante una oferta de canje que será destinada en general a todos los tenedores de las Obligaciones Negociables Convertibles (la "Oferta de Canje de Bonistas"); complementándose dicha oferta con una solicitud de conformidad a esos mismos tenedores para modificar ciertas disposiciones del convenio de fideicomiso, suscripto entre Bank of New York Mellon, Banco Santander Río S.A. y la Sociedad con fecha 3 de agosto de 2017, y su modificatorio de fecha 20 de abril de 2018 (el "Indenture") (la "Solicitud de Conformidad").

Los Acuerdos establecen ciertos hitos a ser cumplidos en el proceso de recapitalización, incluyendo (a) la aprobación de la Oferta de Canje de Bonistas y de la emisión de las Acciones Preferidas por parte de los accionistas de TGLT en, o antes de, el 15 de marzo de 2019; (b) el lanzamiento de la Oferta de Canje de Bonistas en, o antes de, el 29 de abril de 2019; y (c) la consumación de dicha Oferta de Canje de Bonistas para el 30 de mayo de 2019. Ha de destacarse, no obstante, que la Sociedad cuenta con la facultad de extender las fechas previstas en (b) y (c) por treinta días, según los términos previstos en los Acuerdos.

RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019

Conforme a los términos y condiciones de la Oferta de Canje de Bonistas acordados con los Tenedores AR, los tenedores de Obligaciones Negociables Convertibles tendrán el derecho de canjearlas por Acciones Preferidas, a un ratio de 1 Acción Preferida por cada US\$ 1 de Obligaciones Negociables Convertibles (incluyendo los intereses acumulados y no pagados bajo las Obligaciones Negociables Convertibles) y por cada US\$1 de intereses diferidos bajo el Acuerdo de Diferimiento de Intereses. Asimismo, la efectividad de la Oferta de Canje de Bonistas estará condicionada, entre otras circunstancias, a que sea aceptada por los tenedores de, cuanto menos, el 95% del capital de las Obligaciones Negociables Convertibles (o cualquier otro porcentaje que posteriormente acuerden entre las Sociedad y los Tenedores AR). Por su parte, a los tenedores que acepten la Solicitud de Conformidad se les solicitará que aprueben la enmienda del Indenture, mediante la cual se eliminarán sustancialmente todos compromisos de la Sociedad, supuestos de incumplimientos y otras disposiciones bajo el referido Indenture.

Las Acciones Preferidas tendrán preferencia en el cobro de dividendos y de cuotas de liquidación sobre todas las otras clases de acciones ordinarias y preferidas de la Sociedad que existan actualmente o que puedan existir en el futuro; y serán subordinadas a cualquier deuda actual o futura de la Sociedad. Además, cada Acción Preferida tendrá derecho a un voto, contemplándose expresamente que, en la elección de los miembros del Directorio y la Comisión Fiscalizadora de TGLT, el voto de cada accionista (sea titular de acciones ordinarias o preferidas) estará limitado a, como máximo, el 30% del total de acciones con derecho a voto de la Sociedad. Por su parte, los dividendos preferentes y acumulativos, serán calculados a una tasa anual equivalente del 10% de la preferencia de liquidación, tasa que se incrementará en un 1% anual si los dividendos preferidos no son aprobados y pagados completamente en cada año, y hasta tanto la Sociedad cancele todos los dividendos preferentes acumulados; tras lo cual, la tasa de devengamiento volverá a ser del 10% anual. Adicionalmente, se prevé que las Acciones Preferidas serán convertibles en acciones ordinarias de TGLT, ya sea en forma voluntaria, o bien en forma obligatoria en el caso que la Sociedad realice una emisión de capital colocada mediante oferta pública en los Estados Unidos de América o en la República Argentina. A efectos de dicha conversión, el ratio de conversión será el mayor entre (a) 5,5556 acciones ordinarias de TGLT por cada Acción Preferida o (b) un cierto número de acciones ordinarias de TGLT que arroje un cálculo basado en el precio promedio ponderado por volumen de la acción ordinaria de TGLT en el mercado durante los diez días de negociación posteriores al inicio de la Oferta de Canje de Bonistas. Sumado a ello, los Tenedores AR que sean titulares de Acciones Preferidas gozarán de un derecho de co-inversión con la Sociedad en aquellos proyectos que TGLT (o alguna sociedad que pertenezca 100% a TGLT) desarrollen en Argentina o Uruguay, en los que TGLT considere necesario contar con un socio que aporte capital para el desarrollo del mismo por un monto igual o superior a US\$ 25.000.000.

Por otra parte, a fin de que todos los accionistas de TGLT tengan también la oportunidad de colaborar con la Sociedad en el fortalecimiento de su estructura de capital y en la recomposición del capital social, los accionistas titulares de acciones ordinarias de TGLT tendrán la oportunidad de canjear sus acciones ordinarias por Acciones Preferidas mediante una oferta de canje concomitante a la Oferta de Canje de Bonistas y, asimismo, se les otorgará derecho de preferencia para suscribir, a pro rata de su participación accionaria, las nuevas Acciones Preferidas a ser emitidas por la Sociedad bajo ambas ofertas de canje, a los fines de que tales accionistas puedan mantener su participación accionaria.

Las transacciones contempladas en los Acuerdos se encuentran sujetas a una variedad de condiciones, incluyendo la consumación de ciertos hitos, la negociación y firma de los documentos definitivos relativos a la Oferta de Canje de Bonistas, y el cumplimiento de otras condiciones de los Acuerdos, algunos de los cuales se detallan a continuación, incluyendo el cumplimiento de la Sociedad, y de los Tenedores AR o los Tenedores ADI (según corresponda) de sus respectivas obligaciones y compromisos bajo el Acuerdo de Recapitalización.

En tal contexto, en el marco del Acuerdo de Diferimiento de Intereses, TGLT se ha comprometido, entre otras cosas, a continuar operando sus negocios en su forma habitual y tal como lo viene haciendo hasta el momento; a no otorgar garantías, ni disponer de activos, ni realizar transacciones con partes relacionadas (excepto en aquellos casos expresamente permitidos); y a no abonar dividendos o realizar distribuciones de capital. Por su parte, los Tenedores ADI acordaron, entre otras cosas, no disponer la aceleración de las Obligaciones Negociables Convertibles como consecuencia del diferimiento de pago contemplado en el Acuerdo de Diferimiento de Intereses. Por otro lado, y con respecto al Acuerdo de Recapitalización, TGLT y los Tenedores AR se comprometieron a cumplir con sus respectivas obligaciones bajo el Acuerdo de Diferimiento de Intereses, y a abstenerse de realizar cualquier acción o conducta que razonablemente pudiera interferir en la consumación de las transacciones previstas en el Acuerdo de Recapitalización. Asimismo, la Sociedad se comprometió, además a preparar todos los documentos requeridos para consumir la Oferta de Canje de Bonistas con la mayor celeridad razonablemente posible, de acuerdo a la ley aplicable; como corolario de lo cual, los Tenedores AR asumieron el compromiso de respaldar la Oferta de Canje de Bonistas.

Los Tenedores ADI y los Tenedores AR se han comprometido a no vender sus Obligaciones Negociables Convertibles, salvo que el comprador sea otro Tenedor ADI o Tenedor AR, según corresponda, o una sociedad vinculada al vendedor y que dicha sociedad vinculada haya firmado una nota de adhesión al Acuerdo correspondiente.

Se deja expresa constancia que los términos y condiciones de los Acuerdos han sido considerados razonablemente adecuados a las condiciones de mercado normales y habituales del por el Comité de Auditoría de la Sociedad.

Se hace saber que la Compañía o uno de los Tenedores AR, en su beneficio, suscribieron oportunamente acuerdos de confidencialidad con algunos de los tenedores de las Obligaciones Negociables Convertibles. Dichos acuerdos de confidencialidad facilitaron la discusión de TGLT y los tenedores de Obligaciones Negociables Convertibles respecto de las estrategias y alternativas potenciales de la Sociedad respecto de su plan de recapitalización, al requerirle a los tenedores que mantuvieran la confidencialidad de la información brindada y

RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019

se abstuvieran de negociar los valores negociables de TGLT hasta tanto se procediera a la publicación de dicha información. Precisamente, bajo los acuerdos de confidencialidad referidos, la Sociedad accedió a publicar, tras el cumplimiento de las condiciones aplicables, cierta información confidencial que fuera facilitada a los tenedores de las Obligaciones Negociables Convertibles y a sus asesores. En tal contexto, se adjuntan en el Hecho Relevante “Suscripción de acuerdos relativos a la recapitalización de la Sociedad” bajo el ID 4-2430609-D, copias del (a) el Acuerdo de Diferimiento de Intereses; (b) el Acuerdo de Recapitalización; y (c) información material provista por la Compañía a los tenedores de las Obligaciones Negociables Convertibles que suscribieron los acuerdos de confidencialidad (la “Información Compartida”).

Las estimaciones incluidas en la Información Compartida están basadas en expectativas y proyecciones actuales de eventos futuros y están sujetas a riesgos, incertidumbres y presupuestos acerca de TGLT, y factores económicos y de mercado del sector en el cual TGLT hace negocios, entre otros. Las declaraciones sobre hechos futuros no son garantía de desempeños o resultados futuros, y los resultados pueden diferir sustancialmente de los que se describen en tales declaraciones. TGLT no garantiza que dichas estimaciones financieras se mantengan vigentes o sean correctos y completos al día de la fecha. Por lo tanto, los lectores deberán ser cautos y no basar sus decisiones o apoyarse en la Información Compartida.

Ni los auditores independientes de la Sociedad ni ningún otro contador independiente han examinado, compilado o realizado procedimiento alguno respecto de las estimaciones financieras de la Información Compartida ni respecto de ninguna otra información, excepto por la información que ha sido incluida en los estados contables de TGLT. Consecuentemente, nadie ha expresado opinión profesional respecto de la Información Compartida, y nadie asume responsabilidad alguna por la misma.

Las estimaciones obrantes en la Información Compartida (a) son especulativas por naturaleza y se basan en numerosas expectativas, creencias, opiniones subjetivas y asunciones, las cuales son intrínsecamente inciertas, muchas de las cuales se encuentran fuera del control de la Sociedad y pueden no ser correctas; (b) no reflejan necesariamente las estimaciones, expectativas creencias, opiniones y asunciones que los directivos de la Sociedad tienen al día de la fecha respecto de las perspectivas del negocio, los cambios en el mercado y en las condiciones generales de la economía, y cualquier otra situación no anticipada al momento del diseño de las estimaciones en la Información Compartida; (c) pueden no reflejar los resultados efectivos actuales o futuros de TGLT, los que podrían ser sensiblemente más o menos favorables que los previstos en la Información Compartida; (d) no deben ser interpretadas como una declaración de que las expectativas allí planteadas van a ser alcanzadas o cumplidas por la Sociedad; y (e) son inherentemente subjetivas y, por lo tanto, sujetas a interpretación.

A la luz de lo antedicho, las estimaciones y declaraciones obrantes en la Información Compartida podrían no concretarse en la realidad, y los resultados y desempeño futuros de TGLT podrían diferir significativamente de los allí expresados.

TGLT no ha actualizado desde la fecha de preparación de la Información Compartida, ni asume obligación alguna de actualizar o renovar, cualquier estimación y/o declaración referente al futuro en razón de nueva información, hechos futuros u otros factores. Se recomienda enfáticamente tener presentes estas consideraciones y aclaraciones al momento de examinar la Información Compartida, las cuales fueron diseñadas en una fecha anterior a la presente.

Se deja expresamente aclarado que la supresión del pago de los cupones de intereses únicamente corresponde a los cupones de intereses de los tenedores que voluntariamente hubieran aceptado instruir dicha supresión de pago. En este sentido, la Sociedad pagó el 15 de febrero, en los términos y condiciones previstos en el convenio de fideicomiso que regula las Obligaciones Convertibles, los cupones de intereses a los tenedores que no instruyeron la supresión de pago y/o suscripto un acuerdo de diferimiento de intereses con la Sociedad, los cuales representaban el 5,189103% de las Obligaciones Convertibles.

Para mayor información sobre la Oferta véase el Hecho Relevante “Suscripción de acuerdos relativos a la recapitalización de la Sociedad”; el que se encuentran a disposición de los interesados en el domicilio social de la Compañía sito en Miñones N°2177, planta baja “C”, Ciudad de Buenos Aires y en la página web www.ri.tglt.com. También puede ser consultado en la página web de la CNV (www.cnv.gob.ar) en la sección “Hechos Relevantes” correspondiente a la Sociedad donde se encuentra publicado bajo el ID 4-2430609-D del 25 de enero de 2019.

1.1.2 Aprobación de aumento de capital de la Sociedad.

El día 7 de marzo de 2019, mediante Asamblea General Ordinaria de la Sociedad aprobó, entre otras cuestiones: (a) un aumento de capital social por un monto de hasta \$300.000.000, mediante la emisión de hasta trescientos millones (300.000.000) de nuevas acciones preferidas de la Sociedad de valor nominal un peso (AR\$1) cada una, convertibles en acciones ordinarias de la Sociedad, escriturales, con derecho a un voto por acción, con derecho a dividendo preferidos y acumulativos, devengados en igualdad de condiciones que las acciones actualmente en circulación de la Sociedad (las “Nuevas Acciones Preferidas”), a ser colocadas mediante suscripción pública en el país y/o en el exterior, y a ser integradas (i) en efectivo, por aquellos accionistas ordinarios de la Sociedad que hagan uso de su derecho de preferencia, conforme el artículo 62 bis de la Ley de Mercado de Capitales y el artículo quinto in fine del estatuto social de TGLT, (ii) en especie, mediante canje por acciones ordinarias de la Sociedad; y (iii) en especie, mediante canje por las Obligaciones Convertibles; (b) una prima de emisión que se ubicará entre un mínimo de \$30 (Pesos treinta) y un máximo de \$60 (Pesos sesenta) por cada Nueva Acción Preferida, según lo determine el Directorio de la Sociedad, o un funcionario de la Sociedad en quien el Directorio haya subdelegado oportunamente dicha facultad; y (c) delegar en el Directorio, por el plazo de dos (2) años y con facultades de subdelegar en uno o más de sus integrantes, o en uno o más gerentes de primera línea de la Sociedad, entre otras cuestiones, la

RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019

determinación de los términos y condiciones de la emisión y colocación de las Nuevas Acciones Preferidas (incluyendo entre otras cosas la facultad –de conformidad con las disposiciones del artículo 62 de la Ley de Mercado de Capitales– de resolver un aumento adicional de capital social por hasta un 15% (quince por ciento) del número de acciones autorizado anteriormente, en caso que la cantidad de 300.000.000 Nuevas Acciones Preferidas no sea suficiente para atender cualquier exceso de demanda u opción por sobre-suscripción de acciones.

Asimismo, en dicha Asamblea, la Sociedad aprobó: (i) la creación de un nuevo Programa de American Depositary Receipts, cuyo subyacente sean las Nuevas Acciones Preferidas; y (ii) la emisión de opciones de compra sobre acciones a ser emitidas por la Sociedad por hasta 5,5% de las Nuevas Acciones Preferidas, a favor de ciertos ejecutivos y empleados de la Sociedad.

I.1.3 Distracto Parcial y Venta de Inmuebles ubicados en Rosario, Provincia de Santa Fe

El día 21 de marzo de 2019, la Sociedad ha concretado la venta de cuatro (4) lotes ubicados en la Ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe: Lote 2, Lotes 3, Lote 4, y Lote 5, conforme el plano de mensura N° 193466/66 registrado con fecha 24 de mayo de 2016 (el “Plano de Mensura”). El precio de venta del Lote 2 ascendió a la suma de US\$ 3.200.000 (Dólares Estadounidenses tres millones doscientos mil), existiendo adicionalmente una retribución variable que podría implicar un incremento en el precio a favor de la Sociedad por US\$ 600.000 (Dólares Estadounidenses seiscientos mil). Por otra parte, el Lote 3, el Lote 4 y el Lote 5 se han vendido en la suma de US\$ 3.300.000 (Dólares Estadounidenses tres millones trescientos mil). Los mencionados importes serán cancelados conforme a ciertas condiciones pactadas contractualmente por las partes intervinientes.

Asimismo, en igual fecha y de manera simultánea, la Sociedad llegó a un acuerdo para restituir a la empresa que era anteriormente titular dominial y había vendido a TGLT la totalidad de los lotes correspondientes al master plan de la Sociedad en la Ciudad de Rosario, por distracto parcial de la escritura de permuta de fecha 10 de diciembre de 2013 mediante la cual TGLT había adquirido tales inmuebles, los siguientes lotes: Lote 1, Lote 6, Lote 7, Lote 8, Lote 9, Lote 10, Lote 11, Lote 12, Lote 13, y Lote 14 conforme el Plano de Mensura. Como resultado de esta operación, y teniendo en cuenta la devolución de dichos lotes y las obligaciones asumidas por las partes, la Sociedad percibirá la suma de US\$ 4.520.800 (Dólares Estadounidenses cuatro millones quinientos veinte mil ochocientos). Además, las partes acordaron el levantamiento de las hipotecas que gravaban los lotes detallados, permaneciendo sujeto a hipoteca el Lote 15 (denominado comercialmente “Lote L”), terreno en el cual la Sociedad desarrolló la etapa 1 del emprendimiento inmobiliario denominado Metra Puerto Norte, y en el que actualmente se encuentra desarrollando la etapa 2 de dicho emprendimiento.

I.2. Hechos relevantes posteriores al período

I.2.1 Información sobre estado de trámite de acciones judiciales

Con fecha 3 de abril de 2019, la Sociedad y Constructora Sudamericana S.A. han celebrado un acuerdo transaccional bajo el cual -a fines conciliatorios y sin reconocer hechos ni derechos- han puesto fin en forma total, definitiva e incondicionada a todas sus diferencias relacionadas con los Complejos Forum Puerto Norte y Forum Alcorta. Como consecuencia de ello y tras haber realizado las presentaciones judiciales pertinentes en los autos caratulados (i) CANFOT S.A. C/ CONSTRUCTORA SUDAMERICANA S.A. s/ Ordinario, Expediente Nro. 18427/16, ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial Nro. 27, Secretaría Nro. 53, a cargo de la Dra. María Virginia Villarroel, y (ii) CANFOT S.A. C/ CONSTRUCTORA SUDAMERICANA S.A. s/ Ordinario, Expediente Nro. 18426/16 ante el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial Nro. 17, Secretaría Nro. 34, a cargo del Dr. Federico Guerri, la Sociedad ha quedado notificada de la resoluciones judiciales correspondientes, que tuvieron presentes los desistimientos de las acciones y del derecho formulados respecto de las demandas (y la reconvenición deducida por COSUD en el segundo caso), con costas por su orden (excepto en lo referente a la tasa de justicia que quedó a cargo de cada una de las partes que la generó).

I.3. Hitos relevantes en el período acerca de nuestros emprendimientos de construcción

Concepción Live Art Work – La Manzana

- El Fideicomiso Concepción 2931 aceptó en enero de 2018 nuestra oferta para la construcción de “Edificio Concepción Arenal 2931” localizado en el barrio de Colegiales de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Se trata de cinco órdenes de compra correspondiente a cada una de las etapas, a saber: 1) Trabajos de Organización de obra y control calidad del hormigón por \$ 144.687.206; 2) Movimiento de Suelos, depresión de napas, apuntalamiento, demoliciones y estructura hasta planta baja por un monto de \$ 222.437.159,60; 3) Estructuras de hormigón armado desde losa sobre primer piso hasta azotea e ítems complementarios por \$ 240.668.318,26; 4) Mampostería, tabiques de hormigón, parámetros de roca de yeso, aislaciones, conductos de ventilación, revoques internos y externos y varios por \$ 150.823.408; y 5) Cielorraso, contrapisos, pisos, zócalos, revestimientos, yeso, provisiones y colocación por un monto de \$ 126.364.284,36. El monto total contratado es de \$ 884.980.376 más IVA a valores de mayo de 2017 y el plazo de ejecución es de 48 meses. La obra se encuentra en pleno desarrollo y el grado de avance al 31 de marzo de 2019 es del 41%.

RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019

OM Botánico

- En mayo de 2018 Los Azabaches S.A. aceptó nuestra oferta para la ejecución de la primera etapa de un edificio de usos mixtos (viviendas y locales) ubicado en Barrio Norte, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Los trabajos de esta primera etapa consisten en las excavaciones, movimientos de suelos y estructura de hormigón armado hasta el nivel sobre el primer subsuelo inclusive. El monto del contrato, incluyendo la etapa preliminar, es de \$ 68.279.9637,24 más IVA y a la fecha del presente informe se encuentra finalizada la etapa de demolición. El grado de avance de esta primera etapa de la obra al 31 de marzo de 2019 es de 57,8%. Actualmente el área comercial se encuentra tabajando en el acuerdo por el presupuesto para la ejecución del resto de la obra.

Oceana Puerto Madero

- En junio 2018 Consultatio Argentina A.A.U. aceptó nuestra oferta para la construcción del edificio Oceana Puerto Madero, consistente en la ejecución y construcción de la estructura resistente de hormigón, y la realización de los trabajos de albañilería y ayuda de gremios, sobre un predio propiedad del Comitente, ubicado en el Dique 2 de Puerto Madero, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El complejo residencial comprenderá dos edificios de 9 pisos cada uno, con una superficie vendible de 26.000 m2. El monto de la oferta fue de \$ 694.057.596 más IVA a valores de mayo de 2017 siendo el plazo de ejecución de 26 meses y el grado de avance al al 31 de marzo de 2019 del 17,3%.

Clinica Nordelta - Swiss Medical

- En julio 2018 la empresa Swiss Medical S.A. aceptó nuestra oferta para la construcción de la primera etapa de un edificio de 20.000 m2, destinado a una Clínica, localizada en el barrio cerrado Nordelta en la Provincia de Buenos Aires. Esta primera etapa comprende la ejecución completa de las fundaciones de la estructura resistente de hormigón armado, incluyendo el pilotaje y la depresión de napa. El monto del contrato es de \$ 72.810.807 más IVA y el plazo de ejecución de la obra es de 100 días. Por cuestiones relativas a las autorizaciones municipales a cargo del Comitente, el inicio de la obra se postergó, reiniciándose los trabajos de pilotaje en marzo de 2019. Actualmente el área comercial se encuentra tabajando en la presentación de las ofertas de las siguiente etapas que corresponde a la caja seca.

Nueva Terminal de Partidas del Aeropuerto de Ezeiza.

- En agosto de 2018 Aeropuertos Argentina 2000 S.A. aceptó nuestra propuesta para la obra de la Nueva Terminal de Partidas del Aeropuerto Internacional "Ministro Pistarini" en Ezeiza, Provincia de Buenos Aires. Los trabajos comprenden las tareas identificadas como Grupo A por la obra civil, señalética, instalación sanitaria y gas, instalación de detección de incendio, instalación de extinción de incendio, redes cloacales externas y redes pluviales Externas y Grupo C que comprende la instalación termomecánica. El precio de los trabajos asciende a la suma \$876.995.000 más IVA a valores de julio de 2018 y el plazo para la ejecución de los trabajos es de 12 Meses. El grado de avance al al 31 de marzo de 2019 del 22,4%.

La Papelera del Plata.

- En octubre de 2018 La Papelera del Plata S.A. aceptó nuestra propuesta para la obra del Edificio Máquina Papelera N° 4 para la fabricación de papel Tissue en la Planta de La Papelera del Plata en el parque Industrial de Zarate. Los trabajos incluyen las obras civiles, arquitectura, iluminación en la arquitectura, caminos, obras sanitarias e hidráulicas para el Edificio de la Máquina, la sala de control principal, laboratorio y oficina y los pavimntos exteriores. Para la ejecución de la obra fue designado como Subcontratista nominado a la empresa Cinter SA que esta a cargo de la construcción de las estructuras metálicas que corresponden al 40% de la obra contratada. El precio total de los trabajos asciende a la suma \$ 361.213.697 más IVA a valores de julio de 2018 y el plazo para la ejecución de los trabajos es de 8 meses. El grado de avance al 31 de Marzo de 2019 es de 39,3%.

L'Avenue Libertador

- En febrero de 21019 el FIDEICOMISO EDIFICIO AVENIDA DEL LIBERTADOR 3858 C.A.B.A, en calidad de propietaria del predio ubicado en Avenida del Libertador 3858, Ciudad de Buenos Aires, acepto formalmente nuestra propueta la la UTE CRIK S R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. para desarrollar como Contratista Principal el emprendimiento comercialmente denominado "L'Avenue Libertador. El Contrato incluye la responsabilidad total de la obra incluyendo la supervision de los Contratistas Directos del Comitete. El precio de la OBRA (correspondiente a los rubros incluidos en el sistema de ajuste alzado relativo y la retribución por administración de contratos) asciende a la suma de \$ 862.428.920 más IVA a avalores de junio de 2018 y el plazo para la ejecución de los trabajos es de 49 meses desde el 1 de marzo de 2018. El grado de avance al 31 de Marzo de 2019 es de 12,6%.

III.4. Hitos relevantes en el período acerca de nuestros emprendimientos inmobiliarios

Entre los hitos de nuestros proyectos durante el ejercicio, se destacan los siguientes:

Venice

- En el mes de enero de 2019 se comenzó con la entrega de unidades funcionales en 4 de los 5 edificios terminados (Goletas I, Cruceros I, Balandras I y Balandras II), totalizando la entrega de 67 unidades funcionales a marzo 2019.

RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019

- En el edificio Goletas II se continúa con la ejecución de prelosas para niveles de las plantas tipo y se está trabajando en la armadura y colado de la losa correspondiente al piso 8. Se iniciaron también las tareas de albañilería.
- Se continúa con las tareas del edificio Club House, en especial con la ejecución de la losa sobre planta baja. Se avanza también en las terminaciones de la entrada al emprendimiento, dársenas vehiculares de acceso bajo el alero, y edificio de acceso, el cual se preve que estará terminado para el mes de mayo de 2019.
- Se encuentran avanzadas las tareas del tablestacado del canal. En los próximos meses se iniciará la excavación del mismo.
- En cuanto al paisajismo, riego e iluminación exterior continúan avanzando las tareas y estarán finalizadas para el mes de mayo 2019.

Forum Puerto del Buceo

- La Etapa 2 avanza según lo previsto. Ya comenzamos con la entrega de unidades funcionales en los núcleos F, G y H y nos encontramos en la última etapa de construcción de algunos apartamentos y acceso peatonal de núcleo F.
- Al 31 de marzo de 2019 se llevan vendidas un total de 289 unidades (85% del total).
- Asimismo, a marzo 2019 se han entregado 100 unidades funcionales de los núcleos F, G, H, I, y J de la Etapa 2, que, junto con la Etapa 1 y 3, suman 254 unidades funcionales (75% del total de unidades).
- Todos los servicios públicos están a disposición para el uso por parte de los propietarios.

Astor San Telmo

- Continúa vigente la restricción judicial en la altura de los edificios.
- Se continúa con la obra considerando las limitaciones establecidas en la medida judicial. Ya alcanzamos un 80% de avance en las fundaciones, ejecutándose la estructura de hormigón armado hasta el primer piso del primer edificio y planta baja del segundo.
- Se levantaron y revocaron los tabiques de los locales comerciales sobre la calle Bolívar y se están ejecutando los contrapisos y montando las instalaciones eléctricas y sanitarias en los subsuelos.
- Se continúa el movimiento de suelos correspondiente a la excavación de la Etapa 3, comenzando las tareas de anclajes y submuración.
- Habiendo finalizado las tareas de la nueva cámara transformadora, se estima que los primeros días del mes de abril de 2019, EDESUR comience con las tareas necesarias para poder realizar el traslado definitivo de la conexión eléctrica a la nueva cámara transformadora, así como también que la empresa contratista obtenga el permiso municipal para dar inicio a las obras de redes de agua y cloaca sobre el convenio con AYSA.

Metra Puerto Norte

- A marzo 2019 se han entregado 35 departamentos en el primer edificio, varios de los cuales ya se encuentran ocupados por sus propietarios.
- Los trabajos de construcción continúan en marcha en la segunda torre, con la estructura de hormigón armado avanzando sobre el piso doce. En paralelo, seguimos avanzando con la colocación de la red pluvial, encontrándonos en proceso de excavación y tendido de caños. Seguimos trabajando en mampostería e instalaciones sanitarias, eléctricas y termomecánicas.
- En cuanto a la urbanización y apertura de calles del masterplan, nos encontramos en proceso de pavimentación e instalación de la red pluvial y de gas.

Forum Alcorta

- Se están realizando las modificaciones para cumplir con las observaciones que surgieron de la inspección de incendio respecto a la hermeticidad en núcleos de escalera. Una vez finalizadas, se solicitará una nueva inspección, para obtener los planos finales de Obra de Incendio y avanzar así en la aprobación de los planos de Mensura y Subdivisión
- Continúan las obras para dar cumplimiento a los puntos del convenio firmado con el consejo de propietarios.

TGLT S.A.

RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019

Astor Núñez

- Seguimos a la espera del registro del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires por los planos de Modificación y Ampliación presentados el 11 de abril de 2018, a los efectos de poder retomar las tareas de terminaciones de la obra de la calle Vedia.

Astor Palermo

- Seguimos a la espera del registro del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires del plano de subdivisión de horizontalidad presentado.
- Fueron registrados los planos Conforme a Obra de Incendio y de Arquitectura.

III.5. Hitos relevantes en el ejercicio acerca de nuestras inversiones en asociadas

Logística Ambiental Mediterránea S.A

- Con fecha 22 de junio de 2018 se constituyó una nueva sociedad denominada Logística Ambiental Mediterránea S.A., en la cual Vega Engenharia Ambiental S.A. Sucursal Argentina participaba con el 49%, mientras que Caputo S.A.I.C y F. participaba con el 51% restante. La sociedad tendrá por objeto exclusivo la prestación de servicios de higiene urbana y gestión de residuos, incluyendo la recolección de residuos sólidos urbanos, domiciliarios y compatibles, el transporte de estos, el barrido de la calzada y limpieza de la vía pública y espacios públicos, relacionados con el contrato de servicios a suscribir con la Municipalidad de Córdoba. La sociedad comenzó a operar el 1° de diciembre de 2018 con un contrato hasta el 30 de noviembre de 2026, con posibilidad de extensión por 18 meses adicionales. El Capital social se fijó en la suma de pesos veintiocho millones (\$28.000.000) representado por 280.000 acciones ordinarias nominativas no endosables con derecho a un voto por acción, valor nominal de \$100 cada una de ellas. Con fecha 19 de diciembre de 2018 Caputo S.A.I.C. y F. transfirió la totalidad del paquete accionario de Logística Ambiental Mediterránea S.A. a favor de TGLT S.A., habiendo sido la misma asentada en el Registro de Accionistas de la Sociedad.

Newbery 3431 S.A.

- El 25 de septiembre de 2017 se constituyó la sociedad "Newbery 3431 S.A", en forma conjunta con la empresa Northbaires S.A. Los accionistas son: TGLT S.A. con un porcentaje del 50% sobre el capital social y votos, y Northbaires S.A. con un porcentaje del 50% sobre el capital social y votos. Con fecha 24 de noviembre de 2017 se firmó la escritura traslativa de dominio por el precio total de US\$ 8.500.000, abonándose US\$ 1.275.000 al momento de la firma de la escritura, mientras que el saldo restante fue abonado en abril de 2018.

RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019

II. DATOS ESTADÍSTICOS

Volumen de producción y Ventas Mercado Local (m2. cubiertos)

	Mar 31, 2019	Mar 31, 2018	Mar 31, 2017	Mar 31, 2016	Mar 31, 2015
M2 residenciales entregados (1)	7.220	1.703	9.389	2.901	5.999
M2 certificados de obra y construcción (2)	33.957	30.407	39.511	22.476	28.827

(1) Corresponde a metros cuadrados entregados.

(2) A efectos de brindar información sobre niveles de actividad y dado lo dispar de las obras ejecutadas por la Empresa, expresamos los montos certificados en función del costo del metro cuadrado de superficie cubierta, vigente al cierre de cada ejercicio.

III. ESTRUCTURA PATRIMONIAL

(Cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
Activo no corriente	6.704.524	7.374.742
Activo corriente	4.172.316	6.313.447
Total del activo	10.876.840	13.688.189
Pasivo no corriente	4.993.058	7.304.019
Pasivo corriente	7.865.895	7.838.217
Total del pasivo	12.858.953	15.142.236
Atribuible a los propietarios de la controladora	(1.982.113)	(1.454.047)
Atribuible a los propietarios no controladores	-	-
Total del patrimonio neto	(1.982.113)	(1.454.047)
Total del pasivo y patrimonio neto	10.876.840	13.688.189

IV. ESTRUCTURA DE RESULTADOS

(Cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Mar 31, 2019	Mar 31, 2018
Resultado operativo	(45.600)	(4.399)
Resultado por inversiones en sociedades	418.000	61.574
Resultados financieros:		
Diferencias de cambio	(803.251)	(119.111)
Ingresos financieros	14.644	48.606
Costos financieros	(275.217)	(163.926)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(149.276)	(361)
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias	(840.700)	(177.617)
Impuesto a las Ganancias	336.221	76.778
Resultado del ejercicio	(504.479)	(100.839)
Otro resultado integral	(22.598)	(8.471)
Resultado integral total del ejercicio	(527.077)	(109.310)

RESEÑA INFORMATIVA

PERÍODO TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019

V. ESTRUCTURA DE LA GENERACIÓN O APLICACIÓN DE FONDOS

(Cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Mar 31, 2019	Mar 31, 2018
Fondos (utilizados en) generados por actividades operativas	905.941	(711.884)
Fondos (utilizados en) generados por actividades de inversión	(911.666)	(1.825.771)
Fondos (utilizados en) generados por actividades de financiación	(770.842)	873.778
Total de fondos (utilizados) generados durante el ejercicio	(776.567)	(1.663.877)

VI. PRINCIPALES INDICADORES, RAZONES O ÍNDICES

Indicador	Fórmula	Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
Liquidez	Activo Corriente / Pasivo Corriente	0,61	0,81
Solvencia	Patrimonio Neto / Pasivo	(0,13)	(0,10)
Inmovilización del Capital	Activo no Corriente / Activo Total	0,60	0,54
Rentabilidad	Resultado neto del ejercicio / Patrimonio Neto promedio	(0,06)	8,83

VII. PERSPECTIVAS

Mediante la fusión con Caputo, aspiramos a seguir mejorando la capacidad de construcción de nuestros proyectos inmobiliarios, haciendo más eficiente la estructura de costos, y brindando la posibilidad de capturar el margen de construcción en todos ellos. Asimismo, la integración nos permite incorporar un backlog relevante de obras de para terceros, a la vez que coloca a la compañía integrada en una posición óptima para capitalizar las oportunidades que se espera presente el sector de la construcción en Argentina, pudiendo participar en grandes obras tanto privadas como públicas, incluyendo eventualmente las inversiones de Participación Público-Privada (PPP).

Al 31 de marzo de 2019, la Compañía posee \$ 5.792 millones en cartera de obras contratadas, más de una treinta por ciento por encima de los ingresos de los últimos 12 meses en términos reales del segmento construcción, los cuales pertenecen en su mayoría al sector privado (82% del total de ingresos). De este modo, se proyecta que la Sociedad tendrá un nivel de actividad sostenido.

En el área de Servicios, continúa la actividad de nuestras subsidiarias SES S.A., destinada principalmente a proveer servicios de mantenimiento de espacios públicos en la Ciudad de Buenos Aires, y de Limp Ar Rosario S.A., cuyo propósito es la prestación de servicios de higiene urbana y gestión de residuos en el norte de la ciudad de Rosario. De manera análoga, durante 2018 se constituyó Logística Ambiental Mediterránea S.A. en Córdoba, con el objeto de prestar servicios de higiene urbana y gestión de residuos en dicha ciudad.

Puertas adentro, y luego de la anteriormente mencionada fusión entre TGLT y Caputo, la Compañía continúa fortaleciendo los procesos, sistemas y estructura de recursos humanos que le permitan hacer más eficiente su operación actual y la administración de nuevos proyectos.

VIII. AGRADECIMIENTOS

Queremos expresar nuestro agradecimiento a proveedores, clientes, instituciones bancarias, profesionales, asesores y personal por la colaboración recibida y el apoyo brindado en cada momento.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el día 10 de mayo de 2019.

EL PRESIDENTE



**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
CONDENSADOS**

TGLT S.A.

AL 31 DE MARZO DE 2019

(Por el período de tres meses)

EJERCICIO ECONÓMICO Nº 15 INICIADO EL 1º DE ENERO DE 2019

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE MARZO DE 2019

PERTENECIENTES AL GRUPO TGLT, PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Actividad principal de la Sociedad: Gerenciamiento de proyectos y emprendimientos inmobiliarios, desarrollos urbanísticos; planificación, evaluación, programación, formulación, desarrollo, implementación, administración, coordinación, supervisión, gestión, organización, dirección y ejecución en el manejo de dichos negocios relacionados con los bienes raíces; explotación de marcas, patentes, métodos, fórmulas, licencias, tecnologías, know-how, modelos y diseños; comercialización en todas sus formas; estudio, planificación, proyección, asesoramiento y/o ejecución de todo tipo de obras privadas y/o públicas, nacionales, provinciales y/o municipales, en inmuebles rurales, urbanos para vivienda, oficinas, locales, barrios, urbanizaciones, caminos, obras de ingeniería y/o arquitectura en general, administrar las mismas, efectuar planos y proyectos, intervenir en licitaciones de obras públicas o privadas, y hacerse cargo de obras comenzadas; importación y exportación de máquinas, herramientas y materiales para la construcción; actuar como fiduciario no financiero.

Fecha de inscripción en la Inspección General de Justicia (IGJ):

- Del estatuto: 13 de junio de 2005

- De su última modificación: 12 de diciembre de 2018

Número de inscripción en la IGJ: 1.754.929

Fecha de vencimiento del estatuto: 12 de junio de 2104

C.U.I.T.: 30-70928253-7

Información sobre las sociedades controladas: Ver Nota 4.2 a los estados financieros consolidados.

Información sobre partes controladoras: Ver Nota 20 a los estados financieros consolidados.

Composición del Capital		
<i>(cifras en pesos, valores enteros)</i>		
Acciones	Emitido, suscripto, e integrado	Inscripto
Ordinarias, escriturales, con derecho a un voto de Valor Nominal (V.N.) \$ 1	71.993.485	70.349.485
	71.993.485	70.349.485

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

TGLT S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 Y 31 DICIEMBRE DE 2018

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades, planta y equipo	5	101.287	102.275
Activos intangibles	6	39.782	46.250
Propiedades de inversión	35	34.520	385.065
Inversiones en Sociedades	44	2.473.613	2.294.681
Plusvalía	7	716.152	800.502
Inventarios	8	2.320.211	2.551.731
Activos por impuestos	9	746.304	742.690
Otros créditos	10	96.687	378.471
Créditos con partes relacionadas	29	140.034	35.970
Créditos por ventas	11	35.934	37.107
Total del activo no corriente		6.704.524	7.374.742
Activo corriente			
Activos del contrato		3.236	2.660
Inventarios	8	1.077.088	1.120.341
Otros activos		-	899.249
Activos destinados a la venta		-	160.526
Otros créditos	10	1.387.581	1.334.665
Créditos con partes relacionadas	29	419.532	396.912
Créditos por ventas	11	1.118.260	1.452.870
Otros activos financieros		-	3.038
Efectivo y equivalentes de efectivo	12	166.619	943.186
Total del activo corriente		4.172.316	6.313.447
Total del activo		10.876.840	13.688.189
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los propietarios de la controladora		(1.982.113)	(1.454.047)
Total de patrimonio neto		(1.982.113)	(1.454.047)
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Deudas con partes relacionadas	29	-	7.756
Otras cuentas por pagar	13	-	1.067.949
Pasivos por contratos	14	1.100.137	1.352.139
Préstamos	15	3.884.619	4.866.100
Otras cargas fiscales	16	8.302	10.075
Total del pasivo no corriente		4.993.058	7.304.019
Pasivo corriente			
Provisiones	18	73.868	176.072
Otras cuentas por pagar	13	1.224.225	2.369.722
Pasivos por contratos	14	2.374.513	2.223.414
Deudas con partes relacionadas	29	18.588	27.467
Préstamos	15	2.775.389	1.510.562
Otras cargas fiscales	16	81.855	128.666
Remuneraciones y cargas sociales	19	168.550	152.520
Deudas comerciales	17	1.148.907	1.249.794
Total del pasivo corriente		7.865.895	7.838.217
Total del pasivo		12.858.953	15.142.236
Total del patrimonio neto y del pasivo		10.876.840	13.688.189

Las notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

16

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

TGLT S.A.

ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERÍODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS CONDENSADOS

POR LOS PERÍODOS DE TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2019 Y 2018

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Mar 31, 2019	Mar 31, 2018
Ingresos por actividades ordinarias	22	1.689.334	1.113.134
Costos de las actividades ordinarias	23	(1.466.738)	(917.113)
Resultado bruto		222.596	196.021
Gastos de comercialización	24	(84.278)	(58.184)
Gastos de administración	25	(107.117)	(132.156)
Otros gastos operativos		(163.865)	(11.503)
Otros gastos		(6.554)	(6.620)
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	35	4.520	-
Venta de propiedades de inversión	35	(87.868)	-
Otros ingresos y egresos, netos	27	176.966	8.043
Resultado operativo		(45.600)	(4.399)
Resultado por inversiones en sociedades		418.000	61.574
Resultados financieros		-	-
Diferencias de cambio	26	(803.251)	(119.111)
Ingresos financieros	26	14.644	48.606
Costos financieros	26	(275.217)	(163.926)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		(149.276)	(361)
Resultado del período antes del Impuesto a las Ganancias		(840.700)	(177.617)
Impuesto a las Ganancias	28	336.221	76.778
Resultado del período		(504.479)	(100.839)
Otro resultado integral que se reclasificará en la ganancia o pérdida			
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero		(22.598)	(8.471)
Total Otro resultado integral		(22.598)	(8.471)
Resultado integral total del período		(527.077)	(109.310)
Ganancia (Pérdida) del período atribuible a:			
Participación controladora		(504.479)	(120.545)
Participación no controladora		-	19.706
Total del período		(504.479)	(100.839)
Resultado por acción atribuible a los propietarios de la controladora			
Resultado integral total del período atribuible a:			
Participación controladora		(527.077)	(129.016)
Participación no controladora		-	19.706
Total de la ganancia (pérdida) del período		(527.077)	(109.310)
Básico	37	(7,32)	(1,53)
Diluido	37	4,62	0,23

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

17

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

TGLT S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CONDENSADOS

POR EL PERÍODO DE TRES MESES TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Capital							Transacciones entre accionistas	Reservas		Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero	Resultado	Patrimonio atribuible a		Totales
	Capital social	Ajuste de capital	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Acciones a emitir	Contribución de capital	Total		Reserva Legal	Reserva facultativa		Resultados no asignados	Participación controladora	Participación no controladora	
Saldos ajustados al 1º de enero de 2019	71.993	467.659	2.131.063	(179)	65.142	631.240	3.366.918	(41.398)	452	8.577	(236.088)	(4.552.506)	(1.454.045)	-	(1.454.045)
Acciones a emitir	-	-	-	-	(372)	-	(372)	(619)	-	-	-	-	(991)	-	(991)
Otro resultado integral del período, neto del Impuesto a las Ganancias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(22.598)	-	(22.598)	-	(22.598)
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(504.479)	(504.479)	-	(504.479)
Saldos al 31 de marzo de 2019	71.993	467.659	2.131.063	(179)	64.770	631.240	3.366.546	(42.017)	452	8.577	(258.686)	(5.056.985)	(1.982.113)	-	(1.982.113)

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

18

Teodoro José Argerich

TGLT S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

POR EL PERÍODO DE TRES MESES TERMINADO EL 31 DE MARZO 2018

(cifras expresadas en pesos argentinos)

	Capital						Transacciones entre accionistas	Reservas			Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero	Resultado	Patrimonio atribuible a		Totales
	Capital social	Ajuste de capital	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Contribución de capital	Total		Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados no asignados		Participación controladora	Participación no controladora		
Saldos al 1° de enero de 2018	70.349	276.765	1.362.433	(116)	774.792	2.484.223	(26.356)	292	5.543	(74.480)	(1.699.145)	690.077	-	690.077	
Conversión de acciones	1.024	23	9.340	-	(2.369)	8.018	-	-	-	-	-	8.018	-	8.018	
Adquisición de sociedades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	273.539	273.539	
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(120.545)	(120.545)	19.706	(100.839)	
Otro resultado integral del ejercicio, neto del Impuesto a las Ganancias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8.471)	-	(8.471)	-	(8.471)	
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8.471)	(120.545)	(129.016)	19.706	(100.839)	
Saldos al 31 de marzo de 2018	71.373	276.788	1.371.773	(116)	772.423	2.492.241	(26.356)	292	5.543	(82.951)	(1.819.690)	569.079	293.245	862.324	

(1) Con fecha 20 de abril de 2017 se realizó la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas en donde se trató el resultado del ejercicio 2016.

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Por Comisión
FiscalizadoraFirmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019

19

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68Ignacio Arrieta
SíndicoChristian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

TGLT S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADO CONDENSADOS

POR EL PERÍODO DE DOCE MESES FINALIZADOS EL 31 DE MARZO DE 2019 Y 2018

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Actividades de operación	Mar 31, 2019	Mar 31, 2018
Resultado del período	(504.479)	(100.839)
Ajustes para arribar al flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación		
Impuesto a las Ganancias	(336.221)	(76.778)
Depreciaciones de propiedades, planta y equipo	5.341	3.140
Depreciaciones de propiedades de inversión en alquiler	-	17
Deterioro de plusvalías	122.388	-
Amortizaciones de activos intangibles	6.561	4.271
Resultado por inversiones en sociedades	(418.000)	61.574
Resultados por valuación a valor razonable propiedades de inversión	(4.520)	-
Resultado por venta de propiedades de inversión	350.545	-
Resultado por valor razonable	-	(24.615)
Efecto de la conversión de estados financieros	78.186	(8.471)
Diferencia de cambio e intereses devengados	1.127.048	-
Valor actual de activos y pasivos	21.746	-
Cambios en activos y pasivos operativos		
Créditos por ventas	335.783	(1.133.705)
Otros créditos	228.868	(498.686)
Créditos con partes relacionadas	(126.684)	(218.123)
Otros activos	899.249	1.893
Otros activos financieros	3.038	321
Activos destinados a la venta	(40.974)	7.446
Inventarios	274.773	926.766
Activos y pasivos por impuestos	(3.614)	-
Activos del contrato	(576)	(523)
Activos por impuestos	-	90.273
Deudas comerciales	(100.887)	1.044.384
Remuneraciones y cargas sociales	16.030	49.966
Otras cargas fiscales	287.637	35.325
Deudas con partes relacionadas	(16.635)	11.716
Pasivos por contratos	(100.903)	(784.974)
Provisiones	(102.204)	171.577
Otras cuentas por pagar	(1.095.555)	(273.839)
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de operación	905.941	(711.884)
Actividades de inversión		
Inversiones no consideradas efectivo	-	(465)
Pagos por compras de propiedades, planta y equipo	(4.354)	(15.032)
Pagos por compras de acciones de sociedades	(1.132.310)	(1.986.893)
Pagos por compras de propiedades de inversión	-	(1.683)
Pagos por compras de activos intangibles	-	(547)
Cobro por venta de activos	201.500	-
Dividendos sociedades asociadas	24.539	23.489
Aportes en sociedades asociadas	(1.041)	-
Aumento en sociedades asociadas	-	309
Aumento en participación en sociedades PNC	-	155.051
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de inversión	(911.666)	(1.825.771)
Actividades de financiación		
Préstamos	(769.853)	873.778
Transacciones entre accionistas	(989)	-
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de financiación	(770.842)	873.778
Aumento / (Disminución) neto del efectivo y equivalentes de efectivo	(776.567)	(1.663.877)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	943.186	2.983.922
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio (Ver Nota 12)	166.619	1.320.045

Las Notas que se acompañan forman parte de estos estados.

Por Comisión
FiscalizadoraFirmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

20

Ignacio Arrieta
SíndicoChristian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 1. Información corporativa

1.1. Modelo de negocios

TGLT fue fundada en 2005 por Federico Weil. En abril de 2015 se incorpora como accionista PointArgentum Master Fund LP. TGLT es una desarrolladora líder en el mercado residencial argentino y pretende serlo también en Uruguay. TGLT se enfoca en el desarrollo de emprendimientos inmobiliarios residenciales y de oficinas en la Argentina y el Uruguay.

El modelo de negocios de TGLT se basa en la habilidad para identificar las mejores tierras, y construir proyectos residenciales para sectores de ingresos medios, de oficinas y residenciales de calidad superior, apoyado en un equipo profesional de excelencia, la estandarización de procesos y el soporte de herramientas de gestión sofisticadas que le permiten a la Compañía realizar nuevos lanzamientos en forma continua y operar una gran cantidad de proyectos en forma simultánea.

TGLT participa en forma exclusiva o mayoritaria en los proyectos que desarrolla, comprometiéndose con cada uno de ellos, y alineándose a los objetivos de los accionistas.

El equipo de TGLT controla y participa en todas las funciones asociadas al desarrollo inmobiliario, desde la búsqueda y adquisición de tierras, el diseño de los productos, marketing, ventas, el gerenciamiento de la construcción, las compras de insumos, los servicios de post-venta y el planeamiento financiero, contando con el asesoramiento de firmas especializadas en cada una de las etapas de desarrollo. Si bien las decisiones y el control de estas funciones se mantienen dentro de la organización de TGLT, la ejecución de algunas de las tareas como la arquitectura y la construcción se delega a empresas especializadas, a las que TGLT supervisa exhaustivamente. Este modelo de negocios permite a la empresa asegurar la excelencia en la producción para cada ubicación y segmento, garantizando una gestión de capital de trabajo eficiente en cada momento y permitiendo escoger al mejor socio para cada aspecto del desarrollo, manteniendo un tamaño de organización adaptable a los cambios del volumen de los negocios.

Con el objetivo estratégico de expandir las operaciones de la Sociedad al negocio de la construcción, el 19 de enero de 2018 la Sociedad adquirió el 82,32% de las acciones de Caputo Sociedad Anónima Industrial, Comercial y Financiera (en adelante "Caputo"), una de las empresas constructoras más activas y prestigiosas del país, con más de 500 obras ejecutadas en sus 80 años de trayectoria y listada en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires desde 1955. Asimismo luego de la OPA (Oferta Pública de Adquisición) concretada el 12 de septiembre de 2018, TGLT ha adquirido 14,72% adicionales totalizando el 97,04% de las acciones. Al 31 de diciembre 2018 ambas sociedades se encuentran integradas.

Esta adquisición apunta, por un lado, a mejorar la capacidad de construcción de los futuros proyectos, haciendo más eficiente la estructura de costos, y brindando a su vez la posibilidad de capturar el margen de construcción en un contexto de significativa expansión de la industria. Por otro lado, permite colocarnos en una posición óptima para capitalizar las oportunidades que presenta el crecimiento del sector de la construcción en Argentina, tanto en los segmentos de real estate como en el de grandes obras de infraestructura, incluyendo las inversiones PPP (proyectos de Participación Público-Privada).

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

21

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

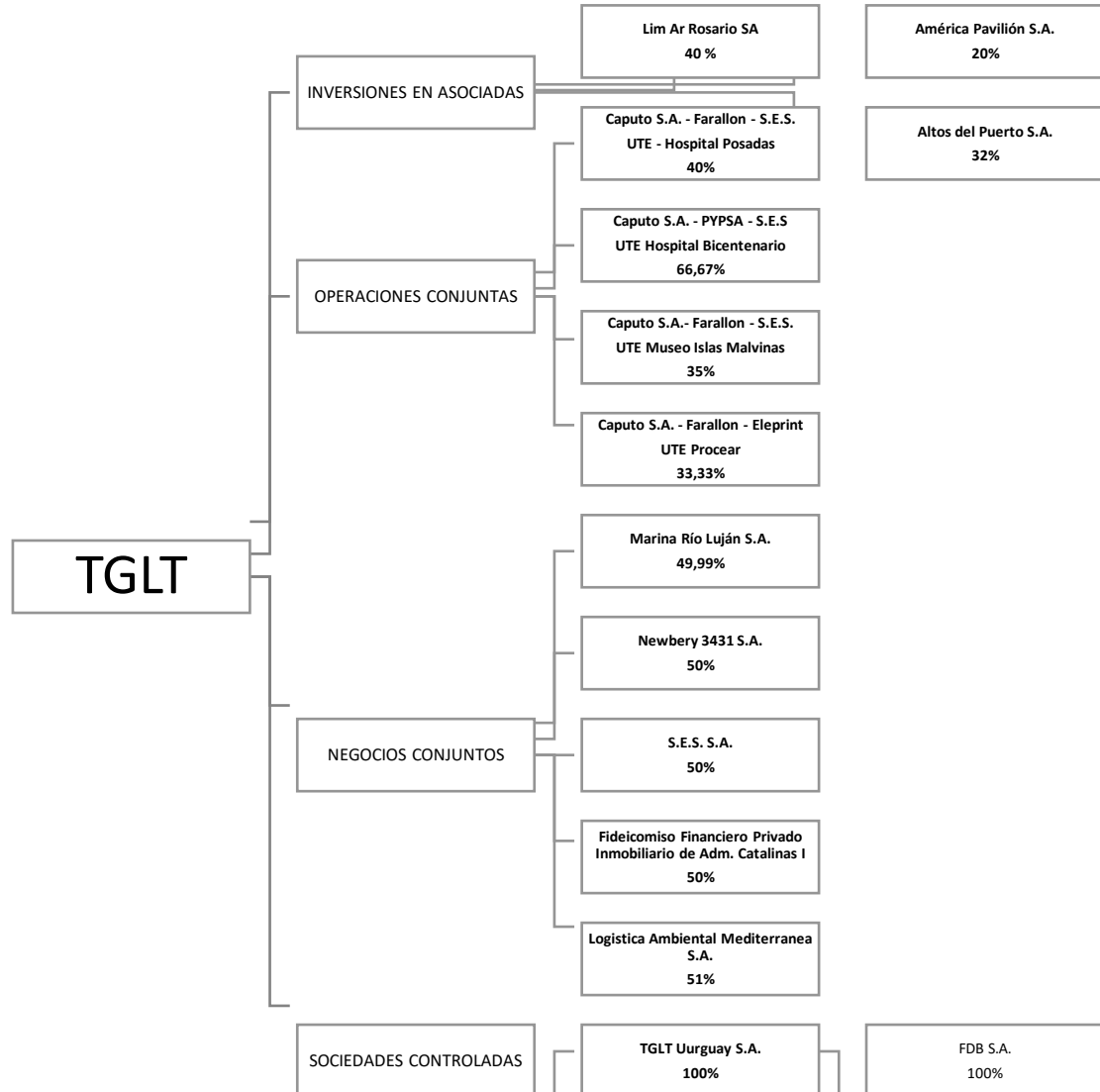
AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 1. Información corporativa (continuación)

1.2. Estructura corporativa

Al 31 de marzo de 2019 la estructura del grupo económico TGLT (en adelante "el Grupo") es la que muestra el siguiente esquema:



El Grupo lleva a cabo el desarrollo de sus proyectos inmobiliarios a través de TGLT S.A. o de sus subsidiarias. TGLT Uruguay S.A. es una sociedad de inversión en Uruguay, que actúa como compañía holding para nuestros proyectos en ese país. FDB S.A. es una sociedad mercantil domiciliada en Montevideo, República Oriental del Uruguay.

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

22

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF

Los estados financieros consolidados condensados del Grupo han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) según las emitió el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés). La Sociedad ha hecho uso de la opción prevista en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34, y los ha confeccionado en su forma condensada.

Nota 3. Bases de preparación de los estados financieros consolidados condensados

3.1. Normas contables profesionales aplicadas

La Sociedad prepara sus estados financieros consolidados condensados de acuerdo con las disposiciones vigentes de la Comisión Nacional de Valores (CNV) contenidas en el Capítulo III, Título IV de las Normas de la CNV (N.T. 2013 y modificatorias). De acuerdo con dichas normas, las sociedades emisoras deben presentar sus estados financieros consolidados condensados aplicando la Resolución Técnica 26 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), que dispone la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), sus modificatorias y circulares de adopción de NIIF que la FACPCE dicte de acuerdo a lo establecido en aquella Resolución Técnica.

Al 31 de marzo 2019 y 31 de diciembre de 2018 se han cumplimentado las condiciones para que los estados financieros consolidados condensados de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha incorporen el ajuste por inflación establecido en la NIC 29 "Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias". Los presentes estados financieros consolidados condensados cumplen con todos los requerimientos de las NIIF.

3.2. Unidad de medida

Los estados financieros al 31 de marzo 2019 y 31 de diciembre de 2018, incluyendo las cifras correspondientes al ejercicio anterior, han sido reexpresadas para considerar los cambios en el poder adquisitivo general de la moneda funcional de la Sociedad (el peso argentino) conforme a lo establecido en la NIC 29 y en la Resolución General N° 777/2018 de la Comisión Nacional de Valores. Como resultado de ello, los estados financieros están expresados en la unidad de medida corriente al final del período/ejercicio sobre el que se informa.

De acuerdo con la NIC 29, la reexpresión de los estados financieros es necesaria cuando la moneda funcional de una entidad es la de una economía hiperinflacionaria. Para definir un estado de hiperinflación, la NIC 29 brinda una serie de pautas orientativas, no excluyentes, consistentes en (i) analizar el comportamiento de la población, los precios, la tasa de interés y los salarios ante la evolución de los índices de precios y la pérdida de poder adquisitivo de la moneda, y (ii) como una característica cuantitativa, que es la condición mayormente considerada en la práctica, comprobar si la tasa acumulada de inflación en tres años se aproxima o sobrepasa el 100%.

Si bien en los años recientes existió un crecimiento importante en el nivel general de precios, la inflación acumulada en tres años se había mantenido en Argentina por debajo del 100% acumulado. Sin embargo, debido a diversos factores macroeconómicos, la inflación trienal se ubicó en 2018 por encima de ese guarismo, a la vez que las metas del gobierno nacional, y otras proyecciones disponibles, indican que esta tendencia no se revertirá en el corto plazo.

A efectos de evaluar la mencionada condición cuantitativa, y también para reexpresar los estados financieros, la Comisión Nacional de Valores ha establecido que la serie de índices a utilizar para la aplicación de la NIC 29 es la determinada por la Federación Argentina de Consejos Profesionales en Ciencias Económicas. Esa serie de índices combina el Índice de Precios al Consumidor (IPC) Nacional publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) a partir de enero de 2017 (mes base: diciembre 2016) con el Índice de Precios Internos al por Mayor (IPIM) publicado por el INDEC hasta esa fecha, computando para los meses de noviembre y diciembre de 2015, respecto de los cuales no se cuenta con información del INDEC sobre la evolución del IPIM, la variación en el IPC de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Considerando el mencionado índice, la inflación fue de 11,78% y 6,66% para el trimestre finalizado en 2019 y 2018 respectivamente. En cuanto a la inflación del ejercicio 2018 totalizó 47,64%.

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

23

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 3. Bases de preparación de los estados financieros consolidados condensados (continuación)

A continuación, se incluye un resumen de los efectos de la aplicación de la NIC 29:

Reexpresión del estado de situación financiera

(i) Las partidas monetarias (aquellas con un valor nominal fijo en moneda local) no se reexpresan, dado que ya se encuentran expresadas en la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del período por el cual se informa. En un período inflacionario, mantener activos monetarios genera pérdida de poder adquisitivo y mantener pasivos monetarios genera ganancia de poder adquisitivo, siempre que tales partidas no se encuentren sujetas a un mecanismo de ajuste que compense en alguna medida esos efectos. La pérdida o ganancia monetaria se incluye en el resultado del ejercicio por el que se informa.

(ii) Los activos y pasivos sujetos a cambios en función a acuerdos específicos, se ajustan en función a tales acuerdos.

(iii) Las partidas no monetarias medidas a sus valores corrientes al final del periodo sobre el que se informa, no se reexpresan a efectos de su presentación en el estado de situación financiera, pero el proceso de ajuste debe completarse para determinar en términos de unidad de medida homogénea los resultados producidos por la tenencia de esas partidas no monetarias.

(iv) Las partidas no monetarias medidas a costo histórico o a un valor corriente de una fecha anterior a la de cierre del período/ejercicio sobre el cual se informa se reexpresan por coeficientes que reflejen la variación ocurrida en el nivel general de precios desde la fecha de adquisición o revaluación hasta la fecha de cierre, procediéndose luego a comparar los importes reexpresados de esos activos con los correspondientes valores recuperables. Los cargos al resultado del ejercicio por depreciación de las propiedades, planta y equipo, y por amortización de activos intangibles, así como cualquier otro consumo de activos no monetarios se determinarán sobre la base de los nuevos importes reexpresados.

Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre 2018, las partidas sometidas a este proceso de reexpresión han sido las correspondientes a los rubros de Propiedades, Planta y Equipo, Activos intangibles y plusvalía, Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos, Otros créditos no financieros e Inventarios.

(v) Cuando proceda la activación de costos por préstamos en los activos no monetarios de conformidad con la NIC 23, no se capitaliza la porción de esos costos que compensan al acreedor de los efectos de la inflación.

(vi) La reexpresión de los activos no monetarios en los términos de unidad de medida corriente al final del ejercicio sobre el que se informa sin un ajuste equivalente para propósitos fiscales, da lugar a una diferencia temporaria gravable y al reconocimiento de un pasivo por impuesto diferido cuya contrapartida se reconoce en el resultado del ejercicio.

Cuando además de la reexpresión existe una revaluación de activos no monetarios, el impuesto diferido que se corresponde con la reexpresión se reconoce en el resultado del ejercicio, y el impuesto diferido que se corresponde con la revaluación (exceso del valor revaluado sobre el valor reexpresado) se reconoce en el otro resultado integral.

Reexpresión del estado del resultado integral

(i) Los gastos e ingresos se reexpresan desde la fecha de su registración contable, salvo aquellas partidas del resultado que reflejan o incluyen en su determinación el consumo de activos medidos en moneda de poder adquisitivo de una fecha anterior a la de registración del consumo, las que se reexpresan tomando como base la fecha de origen del activo con el que está relacionada la partida (p.e. depreciación, desvalorización y otros consumos de activos valuados a costo histórico); y salvo también aquellos resultados que surgen de comparar dos mediciones expresadas en moneda de poder adquisitivo de diferentes fechas, para los cuales se requiere identificar los importes comparados, reexpresarlos por separado, y volver a efectuar la comparación, pero con los importes ya reexpresados.

(ii) La pérdida neta y/o ganancia neta por el mantenimiento de activos y pasivos monetarios se presenta en una partida separada del resultado del ejercicio.

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 3. Bases de preparación de los estados financieros consolidados condensados (continuación)

Reexpresión del estado de cambios en el patrimonio

(i) A la fecha de transición (inicio del ejercicio comparativo), la Sociedad ha aplicado las siguientes normas particulares:

- a) Los componentes del patrimonio, excepto las ganancias reservadas, los resultados no asignados y los otros componentes del patrimonio, se reexpresaron desde la fecha en que fueron aportados, o desde el momento en que surgieron por cualquier otra vía.
- b) Las ganancias reservadas y los otros componentes del patrimonio se mantuvieron a la fecha de transición a su valor nominal (importe legal sin reexpresar).
- c) Los resultados no asignados reexpresados se determinaron por diferencia entre el activo neto reexpresado a la fecha de transición y el resto de los componentes del patrimonio inicial expresados como se indica en los apartados precedentes.

(ii) Luego de la reexpresión a la fecha de transición indicada en (i) precedente, todos los componentes del patrimonio se reexpresan aplicando el índice general de precios desde el principio del ejercicio, y cada variación de esos componentes se reexpresa desde la fecha de aportación o desde el momento en que la misma se produjo por cualquier otra vía.

Los Otros Resultados Integrales generados luego de la fecha de transición se presentan en términos reales.

Reexpresión del estado de flujos de efectivo

La NIC 29 requiere que todas las partidas de este estado se reexpresen en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del ejercicio por el cual se informa.

El resultado monetario generado por el efectivo y equivalentes al efectivo se presenta en el estado de flujos de efectivo por separado de los flujos procedentes de las actividades de operación, inversión y financiación, como una partida específica de la conciliación entre las existencias de efectivo y equivalentes al efectivo al principio y al final del ejercicio.

3.3 Nuevas Normas e Interpretaciones emitidas – Normas e Interpretaciones emitidas

NIIF 16 Arrendamientos (aplicables en los ejercicios que se inicien el 1° de enero de 2019)

La NIIF 16 Arrendamientos fue emitida en enero 2016 y aplicable para los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2019. La NIIF 16 elimina el modelo de contabilidad dual para arrendatarios que distingue entre los contratos de arrendamiento financiero que se registran dentro del balance y los arrendamientos operativos para los que no se exige el reconocimiento de las cuotas de arrendamiento futuras. En su lugar, se desarrolla un modelo único, dentro del balance, que es similar al de arrendamiento financiero actual.

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas

4.1. Normas contables aplicables

Los presentes estados financieros consolidados condensados han sido preparados utilizando las mediciones específicas de las NIIF para cada tipo de activo, pasivo, ingresos y gastos. Las informaciones consolidadas y separadas adjuntas se presentan en pesos, moneda de curso legal en la República Argentina, preparadas a partir de los registros contables de TGLT S.A. y de sus sociedades controladas. La preparación de las informaciones financieras, cuya responsabilidad es del Directorio de la Sociedad, requiere que este efectúe ciertas estimaciones contables y utilice su juicio al aplicar determinadas normas contables.

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

25

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas (continuación)

4.2. Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados de TGLT, incluyen la información financiera de la Sociedad y la información de TGLT Uruguay S.A., la cual se encuentra consolidado con su subsidiaria FDB S.A. Al 31 de marzo de 2018 TGLT también se mostraba consolidada con Caputo S.A.Y.C.yF.

TGLT Uruguay S.A. y su subsidiaria FDB S.A., han convertido los activos a pesos argentinos a los tipos de cambio vigentes a la fecha de esos estados financieros. Las cuentas de resultados fueron convertidas a pesos argentinos utilizando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones.

Los créditos y deudas y operaciones entre entidades del grupo consolidado se eliminan en la consolidación. Los resultados originados por operaciones entre miembros del grupo consolidado y no trascendidos a terceros y contenidos en los saldos finales de activos se eliminan totalmente.

Las participaciones no controladoras, presentadas como parte del patrimonio, representan la porción de las ganancias o pérdidas y activos netos de una subsidiaria que no son poseídos por TGLT. La Dirección de la Sociedad atribuye el total del resultado y del otro resultado integral de las subsidiarias entre los propietarios de la controladora y las participaciones no controladoras basadas en sus respectivas participaciones.

El control se logra cuando el inversor está expuesto o tiene derecho a rendimientos variables procedentes de su participación en la entidad receptora de la inversión, y tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre esta última. Específicamente, el inversor controla una entidad receptora de la inversión, si y solo si tiene:

- Poder sobre la entidad receptora de la inversión (es decir, existen derechos que le otorgan la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes de la misma).
- Exposición o derecho a rendimientos variables procedentes de su participación en la entidad receptora de la inversión.
- Capacidad de utilizar su poder sobre la entidad receptora de la inversión para afectar sus rendimientos de forma significativa.

Cuando el inversor tiene menos de la mayoría de los derechos de voto o similares de la entidad receptora de la inversión, el inversor considera todos los hechos y circunstancias pertinentes a fin de evaluar si tiene o no poder sobre dicha entidad, lo que incluye:

- La existencia de un acuerdo contractual entre el inversor y los otros tenedores de los derechos de voto de la entidad receptora de la inversión.
- Los derechos que surjan de otros acuerdos contractuales.
- Los derechos de voto del inversor, sus derechos potenciales de voto o una combinación de ambos.

El inversor evaluará nuevamente si tiene o no el control sobre una entidad receptora de la inversión si los hechos y las circunstancias indican que existen cambios en uno o más de los tres elementos de control arriba descriptos. La consolidación de una subsidiaria comienza cuando la controladora obtiene el control sobre la subsidiaria y finaliza cuando la controladora pierde el control sobre la misma. Los activos, pasivos, ingresos y gastos de una subsidiaria adquirida o vendida durante el ejercicio se incluyen en los estados financieros consolidados desde la fecha en que la controladora adquiere el control de la subsidiaria hasta la fecha en que la controladora deja de controlar la misma.

El resultado del ejercicio y cada componente del otro resultado integral se atribuyen a los propietarios de la controladora y a las participaciones no controladoras, incluso si los resultados de las participaciones no controladoras dan lugar a un saldo deudor. De ser necesario, se realizan los ajustes adecuados en los estados financieros de las subsidiarias a fin de que sus políticas contables se ajusten a las políticas contables del Grupo.

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas (continuación)

Un cambio en la participación en una subsidiaria, sin que haya pérdida de control, se contabiliza como una transacción de patrimonio. Cuando la controladora pierde el control de una subsidiaria:

- Da de baja los activos (incluida la plusvalía) y los pasivos de la subsidiaria.
- Da de baja el importe en libros de cualquier participación no controladora.
- Da de baja las diferencias por conversión acumuladas, registradas en el patrimonio.
- Reconoce el valor razonable de la contraprestación que se haya recibido.
- Reconoce el valor razonable de cualquier inversión residual retenida.
- Reconoce cualquier saldo positivo o negativo como resultados, y
- Reclasifica a los resultados o resultados acumulados, según corresponda, la participación de la controladora en los componentes anteriormente reconocidos en el otro resultado integral, tal como se requeriría si la controladora hubiese directamente vendido los activos o pasivos relacionados.

4.3 Moneda funcional

Para fines de los presentes estados financieros consolidados condensados, los resultados y la situación financiera de la Sociedad están expresados en pesos (moneda de curso legal en la República Argentina). En el caso de TGLT Uruguay S.A. y su subsidiaria FDB S.A., localizadas en la República Oriental del Uruguay, sus monedas funcionales son el dólar estadounidense.

Al preparar los estados financieros de las entidades individuales, las transacciones en moneda distinta de la moneda funcional de la entidad (moneda extranjera) se registraron utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectuaron las operaciones. Al final de cada período/ejercicio que se informa, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvirtieron a los tipos de cambio vigentes a esa fecha.

Las partidas no monetarias registradas al valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvirtieron a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no monetarias calculadas en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no han sido reconvertidas. Los resultados imputados dentro de los Otros resultados integrales relacionados con diferencias de conversión generadas por inversiones en sociedades con moneda funcional distinta del peso y por la conversión de los estados contables a moneda de presentación (pesos), no tienen efecto en el impuesto a las ganancias ni en el impuesto diferido ya que al momento de su generación dichas transacciones no tuvieron impacto en la utilidad contable ni impositiva.

Nota 5. Propiedades, Planta y Equipo

	Muebles y útiles	Hardware	Maquinarias y equipos	Mejoras en inmuebles de terceros	Rodados	Autoelevadores	Showroom	Encofrados	Total
Valor de origen									
Balance al 01/01/2019	7.505	10.465	90.190	39.887	15.821	661	9.727	11.533	185.789
Adquisiciones	-	17	344	2.775	-	878	-	331	4.345
Ajuste por conversión	110	132	-	369	-	-	1.155	-	1.766
Total	7.615	10.614	90.534	43.031	15.821	1.539	10.882	11.864	191.900
Balance al 01/01/2019	(5.215)	(9.313)	(20.757)	(27.324)	(6.594)	(599)	(9.723)	(3.989)	(83.514)
Depreciaciones	(124)	(170)	(2.147)	(1.577)	(739)	(31)	-	(553)	(5.341)
Ajuste por conversión	(98)	(136)	-	(365)	-	-	(1.159)	-	(1.758)
Total	(5.437)	(9.619)	(22.904)	(29.266)	(7.333)	(630)	(10.882)	(4.542)	(90.613)
Valor residual Mar 31, 2019	2.178	995	67.630	13.765	8.488	909	-	7.322	101.287

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

27

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Muebles y útiles	Hardware	Maquinarias y equipos	Mejoras en inmuebles de terceros	Rodados	Autoelevadores	Showroom	Encofrados	Total
Valor de origen									
Balance al 01/01/2018	6.190	8.199	-	8.345	-	-	51.637	-	74.371
Adquisiciones	412	1.192	39.045	10.361	5.834	-	-	8.473	65.317
Ajuste por conversión	414	561	-	1.387	-	-	4.345	-	6.707
Adquisición de Sociedades	642	1.443	51.562	19.794	12.134	661	-	3.060	89.296
Disminuciones	(153)	(930)	(417)	-	(2.147)	-	(46.255)	-	(49.902)
Total	7.505	10.465	90.190	39.887	15.821	661	9.727	11.533	185.789
Valor residual									
Balance al 01/01/2018	(4.302)	(7.656)	-	(7.943)	-	-	(50.003)	-	(69.904)
Depreciaciones	(451)	(818)	(6.203)	(4.590)	(2.413)	(132)	(1.630)	(1.558)	(17.795)
Ajuste por conversión	(358)	(487)	-	(1.387)	-	-	(4.345)	-	(6.577)
Adquisición de Sociedades	(255)	(1.284)	(14.970)	(13.404)	(6.059)	(467)	-	(2.431)	(38.870)
Disminuciones	151	932	416	-	1.878	-	46.255	-	49.632
Total	(5.215)	(9.313)	(20.757)	(27.324)	(6.594)	(599)	(9.723)	(3.989)	(83.514)
Valor residual Dic 31, 2018	2.290	1.152	69.433	12.563	9.227	62	4	7.544	102.275

Nota 6. Activos intangibles

	Software	Desarrollo de software	Marcas	Derechos contractuales	Total
Valor de origen					
Balance al 1º de enero de 2019	8.250	12.537	159	70.626	91.572
Ajuste por conversión	270	-	7	-	277
Total	8.520	12.537	166	70.626	91.849
Amortización y deterioro					
Balance al 1º de enero de 2019	(6.955)	(12.651)	(34)	(25.682)	(45.322)
Amortizaciones	(12)	(119)	(9)	(6.421)	(6.561)
Ajuste por conversión	(177)	-	(7)	-	(184)
Total	(7.144)	(12.770)	(50)	(32.103)	(52.067)
Valor residual Mar 31, 2019	1.376	(233)	116	38.523	39.782

	Software	Desarrollo de software	Marcas	Derechos contractuales	Total
Valor de origen					
Balance al 1º de enero de 2018	2.581	11.999	131	-	14.711
Adquisiciones	393	538	-	-	931
Adquisición de Sociedades	5.939	-	-	70.626	76.565
Ajuste por conversión	711	-	28	-	739
Disminuciones	(1.374)	-	-	-	(1.374)
Total	8.250	12.537	159	70.626	91.572
Amortización y deterioro					
Balance al 1º de enero de 2018	(2.171)	(11.236)	2	-	(13.405)
Amortizaciones	(1.346)	(1.415)	(8)	(25.682)	(28.451)
Adquisición de Sociedades	(4.225)	-	-	-	(4.225)
Ajuste por conversión	(587)	-	(28)	-	(615)
Disminuciones	1.374	-	-	-	1.374
Total	(6.955)	(12.651)	(34)	(25.682)	(45.322)
Valor residual Dic 31, 2018	1.295	(114)	125	44.944	46.250

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

28

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 7. Plusvalía

	Caputo S.A.I.C. y F.	Total
Valor de origen		
Balance al 1º de enero de 2019	1.161.494	1.161.494
Total	1.161.494	1.161.494
Deterioro		
Balance al 1º de enero de 2019		
Pérdida por deterioro	(445.342)	(445.342)
Total	(445.342)	(445.342)
Valor residual Mar 31, 2019	716.152	716.152

	Caputo S.A.I.C. y F.	Total
Valor de origen		
Balance al 1º de enero de 2018	1.161.494	1.161.494
Total	1.161.494	1.161.494
Deterioro		
Balance al 1º de enero de 2018		
Pérdida por deterioro	(360.992)	(360.992)
Total	(360.992)	(360.992)
Valor residual Dic 31, 2018	800.502	800.502

Nota 8. Inventarios

	Notas	Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
No corrientes			
Proyectos en Construcción			
Astor San Telmo	31.1.1	858.063	813.412
Metra Puerto Norte	31.1.2	291.830	298.044
Forum Puerto del Buceo	31.1.3	1.229.176	1.478.219
Deterioros			
Metra Puerto Norte		(58.858)	(37.944)
Total Inventarios – No corrientes		2.320.211	2.551.731
Corrientes			
Proyectos en Construcción			
Forum Puerto del Buceo	31.1.3	927.273	887.571
Otros inventarios		114	114
Proyectos terminados			
Astor Núñez		5.368	4.904
Astor Palermo	31.1.4	8.111	9.638
Forum Alcorta		32.473	35.325
Metra Puerto Norte	31.1.2	168.315	201.976
Deterioros			
Forum Alcorta		(23.203)	-
Metra Puerto Norte		(41.363)	(19.187)
Total Inventarios - Corrientes		1.077.088	1.120.341
Total Inventarios		3.397.299	3.672.072

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

29

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 9. Activos por impuestos

		Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta		54.752	61.201
Impuesto a las Ganancias		52.736	46.752
Crédito a cobrar por repetición del Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	41	-	20.309
Impuesto diferido	28	638.816	614.428
Total Activos por Impuestos		746.304	742.690

Nota 10. Otros créditos

No corrientes	Notas	Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
Anticipos a proveedores de obra		58.747	65.666
Crédito a cobrar por venta de Propiedades de inversiones	39	33.381	-
Crédito por canjes		-	306.629
Depósitos en garantía en moneda nacional		255	-
Depósitos en garantía en moneda extranjera	39	4.304	6.176
Subtotal Otros créditos – No corrientes		96.687	378.471
Corrientes			
Impuesto al Valor Agregado en moneda nacional		83.665	60.886
Impuesto al Valor Agregado en moneda extranjera	39	203.570	217.360
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		27.897	28.141
Impuesto al Patrimonio en moneda extranjera	39	9.458	9.190
Anticipos a proveedores de obra en moneda nacional		324.730	293.946
Anticipos a proveedores de obra en moneda extranjera	39	230.413	177.234
Depósitos en garantía en moneda nacional		72	366
Depósitos en garantía en moneda extranjera	39	41.430	66.094
Seguros a devengar en moneda nacional		2	2
Seguros a devengar en moneda extranjera	39	2.374	2.654
Préstamo otorgado		37.342	39.678
Gastos a rendir en moneda nacional		359	86.476
Gastos a rendir en moneda extranjera	39	3.814	3.520
Gastos a recuperar		9.757	13.364
Gastos a recuperar por expensas en moneda nacional		34.396	31.596
Gastos a recuperar por expensas en moneda extranjera	39	13	-
Crédito a cobrar por venta de Propiedades de inversión	35 y 39	163.820	4.963
Crédito a cobrar por venta de Activos destinados a la venta		75.513	-
Crédito a cobrar por sentencia judicial	32.3	2.083	2.328
Crédito por canjes		155.126	180.398
Créditos varios UTES		4.612	5.337
Créditos impositivos UTES		3.449	5.141
Alquileres a devengar		2.648	-
Fondo de equipamiento a cobrar en moneda nacional		1	1
Fondo de equipamiento a cobrar en moneda extranjera	39	1.071	2.452
Fondo operativo a cobrar en moneda nacional		100	114
Fondo operativo a cobrar en moneda extranjera	39	12	11
Diversos		10.223	136.922
Provisión por dudosa recuperabilidad de otros créditos		(40.369)	(33.509)
Subtotal Otros créditos – Corrientes		1.387.581	1.334.665
Total Otros créditos		1.484.268	1.713.136

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

30

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 11. Créditos por ventas

No corrientes	Notas	Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
Deudores por venta de unidades		35.934	37.107
Subtotal Créditos por ventas – No corrientes		35.934	37.107
Corrientes			
Deudores por venta de unidades en moneda nacional		9.175	14.732
Deudores por venta de unidades en moneda extranjera	39	72.669	55.639
Deudores por servicios prestados en moneda nacional		1.031.584	1.370.678
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	39	338	126
Deudores por servicios prestados en moneda nacional UTES		13.375	18.990
Provisión deudores incobrables en moneda nacional		(2.798)	(3.128)
Provisión deudores incobrables en moneda extranjera	39	(6.083)	(4.167)
Subtotal Créditos por ventas – Corrientes		1.118.260	1.452.870
Total Créditos por ventas		1.154.194	1.489.977

La antigüedad de los créditos por ventas es la siguiente:

	Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
A vencer		
0 a 90 días	1.118.260	1.452.870
Más de 365 días	35.934	37.107
Total	1.154.194	1.489.977

Nota 12. Efectivo y equivalentes de efectivo

	Notas	Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
Efectivo en moneda nacional		724	1.187
Efectivo en moneda extranjera	39	1.371	1.541
Bancos en moneda nacional		4.820	10.438
Bancos en moneda extranjera	39	109.710	908.518
Valores a depositar en moneda nacional		39.206	1.426
Valores a depositar en moneda extranjera	39	-	9.596
Fondos comunes de inversión	39	10.788	10.480
Total Efectivo y equivalentes de efectivo		166.619	943.186

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

31

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 13. Otras cuentas por pagar

No corrientes	Notas	Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
Deudas por compra de acciones	39	-	1.067.949
Subtotal Otras cuentas por pagar – No corrientes		-	1.067.949
Corrientes			
Acreeedores varios en moneda extranjera	39	20.970	21.281
Deuda por compra de acciones	33.3 y 39	1.120.350	1.234.265
Depósitos en garantía en moneda nacional		30	34
Depósitos en garantía en moneda extranjera	39	7.526	7.314
Dividendos a pagar en efectivo		295	330
Aportes a suscribir		-	8
Provisión honorarios al Directorio		6.872	7.200
Ingresos diferidos		8.556	9.564
Otras deudas		20.826	1.046.244
Otros deudas UTES		38.800	43.482
Subtotal Otras cuentas por pagar – Corrientes		1.224.225	2.369.722
Total Otras cuentas por pagar		1.224.225	3.437.671

Nota 14. Pasivos por contratos

No Corrientes		Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
Cobros anticipados		1.170.743	1.421.106
Fondo de equipamiento		150	168
Fondo operativo		2	2
Otros pasivos del contrato		18.599	19.001
Impuesto al Valor Agregado		(89.357)	(88.138)
Total Pasivos por contratos – No corrientes		1.100.137	1.352.139
Corrientes			
Cobros anticipados		2.354.321	2.197.432
Fondo de equipamiento en moneda nacional		17.062	20.907
Fondo operativo en moneda nacional		6.511	9.203
Impuesto al Valor Agregado		(3.381)	(4.128)
Total Pasivos por contratos – Corrientes		2.374.513	2.223.414
Total Pasivos por contratos		3.474.650	3.575.553

Nota 15. Préstamos

No Corrientes	Notas	Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
Obligaciones negociables	2 y 39	3.879.315	4.864.054
Préstamos recibidos		4.204	-
Arrendamiento financiero en moneda nacional	3	756	1.661
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	3 y 39	344	385
Subtotal Préstamos – No corrientes		3.884.619	4.866.100

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

32

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 15. Préstamos (continuación)

Corrientes	Notas	Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
Préstamos recibidos	1.1	8.923	21.672
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria	1.2 y 39	611.092	724.809
Adelantos en cuenta corriente en moneda nacional		183.054	164.209
Adelantos en cuenta corriente en moneda extranjera	39	43.567	-
Otros pasivos financieros	39	9.888	-
Obligaciones negociables	2 y 39	1.913.707	593.730
Arrendamiento financiero en moneda nacional	3	4.938	5.921
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	3 y 39	220	221
Subtotal Préstamos – Corrientes		2.775.389	1.510.562
Total Préstamos		6.660.008	6.376.662

A continuación se detallan los movimientos de los préstamos:

POR EL PERÍODO	TRES MESES		DOCE MESES	
	Mar 31, 2019	Dic 31, 2018	Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
Saldos al inicio	4.728.874	3.422.857		
Reexpresión de saldos a moneda homogénea	-	(438.202)		
Incorporación de saldos provenientes de adquisición de sociedades	-	58.287		
Nuevos desembolsos de préstamos existentes	1.577.235	4.396.449		
Intereses devengados	212.253	441.517		
Efectos de la variación del tipo de cambio	743.508	1.783.916		
Adelantos en cuenta corriente	119.589	114.104		
Pagos de capital	(770.563)	(3.492.958)		
Pagos de intereses	(48.326)	(207.568)		
Conversión de Obligaciones negociables	-	(10.581)		
Efecto de conversión de estados financieros	97.438	308.841		
Saldos al cierre	6.660.008	6.376.662		

1. Préstamos recibidos

A continuación se resumen las principales características de los préstamos celebrados con Bancos y terceras partes, por parte de TGLT y/o sus subsidiarias:

1.1 Préstamos recibidos

Ente	Préstamos	Vencimiento	Desembolso	Devolución	Tasa anual	Monto pendiente de cancelación			
						Mar 31, 2019		Dic 31, 2018	
						No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
BBVA	20.000	22/08/2020	20.000	(8.540)	21,82%	4.204	7.256	-	15.005
Provincia	20.000	05/04/2019	20.000	(18.333)	28,07%	-	1.667	-	6.667
Total en moneda nacional						4.204	8.923	-	21.672

1.2 Préstamos bancarios con garantía hipotecaria

Banco	Préstamos	Monto	Vto.	Desembolso	Devolución	Monto pendiente de cancelación			
						Mar 31, 2019		Dic 31, 2018	
						No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
BBVA	16.000	(a)	14.121	(6.885)	-	307.764	-	362.133	
Itaú	14.000	(a)	14.121	(7.011)	-	303.328	-	362.676	
Total en moneda extranjera						-	611.092	-	724.809

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

33

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 15. Préstamos (continuación)

a) FDB S.A. firmó dos líneas de crédito bajo las siguientes condiciones:

Fecha de firma del contrato	18/12/2015	24/01/2017
Bancos participantes	Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Uruguay S.A (BBVA) y el Banco Itaú Uruguay S.A.	
Monto máximo del préstamo	U\$S 16.000	U\$S 14.000
Participación de los Bancos	U\$S 8.000 cada uno	U\$S 7.000 cada uno
Tasa de interés	Libor de 90 días vigentes al cierre del día hábil bancario anterior a la fecha de cada pago, más 3 puntos porcentuales, efectiva anual, con una tasa mínima del 5% efectiva anual.	
Desembolsos	En función del avance de la construcción	
Amortización de capital e intereses	Mediante pagos parciales de acuerdo a la entrega efectiva de unidades a los compradores, y por el importe necesario para la cancelación (o novación) de la Hipoteca de una unidad vendida.	
Garantías hipotecarias en primer grado a favor de los bancos	Hasta U\$S 16.000, sobre la totalidad de las unidades que componen las Etapas I y III del proyecto Forum Puerto del Buceo.	Hasta U\$S 14.000, sobre la totalidad de las unidades que componen la Etapa II del proyecto Forum Puerto del Buceo.
Cesión de créditos	En garantía de la Participación de cada Banco en el Crédito, de los precios pendientes de pago de los Compromisos de Compraventa de todas las unidades hipotecadas.	

Según Acta de Directorio de TGLT S.A, de fecha 15 de diciembre de 2015, el Directorio aprobó la constitución de una fianza por U\$S 3.000 en favor de BBVA en garantía del otorgamiento de préstamos a FDB S.A.

1.2 Otros activos y pasivos financieros

En TGLT Uruguay S.A. se realizan inversiones en distintos bancos que garantizan desembolsos de préstamos otorgados en FDB S.A., a efectos de exposición en los estados financieros dichas operaciones se compensan exponiendo su posición neta. Al 31 de marzo de 2019, la posición neta se compone de la siguiente manera:

Banco	Tipo	Fecha de vencimiento	Tasa	Capital más intereses en U\$S	Mar 31, 2019
BBVA	TB USA	5/12/2019	3,07%	10.549	456.244
BBVA	BTB	5/12/2019	3,07%	(10.639)	(460.137)
ITAU	TB Londres	21/01/2020	3,88%	3.142	135.909
ITAU	BTB	14/01/2019	3,25%	(623)	(26.945)
ITAU	BTB	22/01/2019	3,27%	(2.410)	(104.233)
ITAU	BTB	28/02/2019	3,55%	(208)	(8.996)
ITAU	TB Londres	1/04/2019	3,12%	515	22.274
ITAU	BTB	1/04/2019	3,62%	(518)	(22.404)
ITAU	TB Londres	16/05/2019	3,11%	308	13.321
ITAU	BTB	16/05/2019	3,61%	(309)	(13.364)
ITAU	TB Londres	24/10/2019	3,67%	3.911	169.151
ITAU	BTB	24/10/2019	4,54%	(3.923)	(169.670)
Santander	TB USA	31/03/2019	2,20%	9.690	419.093
Santander	BTB	10/01/2019	2,75%	(9.714)	(420.131)
Total Pasivos financieros					(9.888)

(*) Los préstamos mencionados fueron renovados a la fecha de emisión de los presentes estados financieros.

2. Obligaciones Negociables

Con fecha 20 de diciembre de 2011, la Asamblea de Accionistas aprobó la creación de un programa global de emisión de obligaciones negociables, conforme a la Ley N° 23.576 y sus modificatorias (las "ONs") por un monto máximo de hasta dólares estadounidenses cincuenta millones (U\$S 50.000) o su equivalente en otras monedas en circulación en cualquier momento. La Asamblea de Accionistas del 10 de noviembre de 2017 aprobó (i) la actualización del prospecto correspondiente al programa global de emisión de obligaciones negociables; y (ii) la emisión de nuevas obligaciones negociables simples bajo el Programa por un valor nominal de hasta U\$S 50.000, en una o más clases y/o series, según sea oportunamente determinado en el respectivo suplemento de precio.

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

34

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 15. Préstamos (continuación)

Se podrán emitir distintas clases y/o series denominadas en dólares estadounidenses u otras monedas y re-emitir las sucesivas clases y/o series que se amorticen (el "Programa"). El Programa tendrá un plazo de duración hasta el 20 de abril de 2022, mediante aprobación de la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas celebrada el 20 de abril de 2017.

A continuación se resumen las características principales de la emisión que ha efectuado la Sociedad y que se encuentra vigente desde la aprobación del Programa hasta el 31 de marzo de 2019:

Clase	XV
Fecha de emisión	20/03/2018
Monto emitido	US\$ 25.000
Monto de capital pendiente de pago	US\$ 25.000
Moneda de pago	Dólares
Tasa de interés	7,95%
Vencimiento	20/03/2020
Amortización	Único pago a los 24 meses contados desde la fecha de emisión y liquidación
Pago de intereses	Cupón trimestral
Pago de capital	A la par
Calificación	BBB por FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo

Clase	Mar 31, 2019		Dic 31, 2018	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
XV		1.078	881.400	54.986
ON's convertibles	3.879.315	1.907.063	3.470.124	476.181
Total en moneda extranjera	3.879.315	1.908.141	4.351.524	531.167

Los valores determinados para dicha registración es la siguiente:

Componente	Importe en U\$S
Pasivo (Préstamo en moneda extranjera)	US\$ 93.930
Contribución de capital	US\$ 54.159

3. Arrendamiento Financiero

La Sociedad mantiene tres arrendamientos financieros para la adquisición de:

- Un grupo electrógeno instalado en Astor Núñez, celebrado con el Banco Supervielle. Tiene un plazo de 5 años, en 60 cuotas mensuales y consecutivas. La tasa fijada es la Badlar para depósitos a plazo fijo de 30 a 35 días de plazo de más de un millón de pesos pagadas por bancos privados corregida en 3 puntos, con una tasa de base mínima anual de 27,19%. Bajo los términos de este contrato, no corresponde pagar rentas contingentes.
- 60 módulos habitacionales, a instalar en el proyecto Axion Campana, con el Banco Comafi. El valor del bien adquirido fue de U\$S 1.772. Tiene un plazo de 49 meses, en 49 cuotas mensuales y consecutivas. La tasa fijada es la Badlar para depósitos a plazo, de más de un millón de pesos, serie diaria corregida en 4,8 puntos, con una tasa de base mínima anual de 26,89%.
- Una retroexcavadora para utilizar en el proyecto CNEA-Reactor Ezeiza, con el Banco BBVA Francés. Tiene un plazo de 4 años, en 48 cuotas mensuales y consecutivas. La tasa fijada es del 27% T.N.A.

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

35

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 15. Préstamos (continuación)

3. Arrendamiento Financiero (continuación)

A continuación se detallan los pagos mínimos futuros que deberá cancelar:

	Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
Hasta 1 año	5.216	6.583
Más de 1 año y no más de 5 años	1.353	2.517
Cargos financieros futuros	6.569	9.100
	(310)	(1775)
Valor actual de los pasivos por arrendamiento financiero	6.259	7.325

El valor razonable de pasivos por arrendamiento financiero es el siguiente:

	Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
Hasta 1 año	5.159	5.495
Más de 1 año y no más de 5 años	1.100	1.830
Valor razonable de los pasivos por arrendamiento financiero	6.259	7.325

Nota 16. Otras cargas fiscales

No Corrientes	Notas	Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
Plan de pagos de impuestos nacionales		8.302	10.056
Plan de pagos de impuestos municipales		-	19
Subtotal Otras cargas fiscales – No corrientes		8.302	10.075
Corrientes			
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		8.228	8.017
Impuesto a los Bienes Personales		883	-
Impuestos provinciales		17.025	19.046
Impuestos municipales		-	3
Impuesto a los sellos		3.352	2.612
Plan de pagos de impuestos nacionales		19.789	33.931
Plan de pagos de impuestos provinciales		19	21
Plan de pagos de impuestos municipales		153	217
Provisión de impuestos nacionales		16.035	13.461
Retenciones y percepciones a depositar en moneda nacional		14.829	49.617
Retenciones y percepciones a depositar en moneda extranjera	39	991	1.114
Otras cargas fiscales UTES		551	627
Subtotal Otras cargas fiscales – Corrientes		81.855	128.666
Total Otras cargas fiscales		90.157	138.741

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

36

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 17. Deudas comerciales

	Notas	Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
Proveedores en moneda nacional		272.526	287.127
Proveedores en moneda extranjera	39	192.872	124.239
Cheques diferidos en moneda nacional		31.602	156.318
Cheques diferidos en moneda extranjera	39	3.044	8
Provisión para gastos en moneda nacional		100.250	116.515
Provisión para gastos en moneda extranjera	39	8.116	45.813
Provisión para obras en moneda nacional		340.743	388.446
Provisión para obras en moneda extranjera	39	51.522	32.893
Seguros a pagar en moneda nacional		4	4
Seguros a pagar en moneda extranjera	39	852	952
Fondo de reparo en moneda nacional		65.194	76.606
Fondo de reparo en moneda extranjera	39	65.901	690
Deudas comerciales UTES		16.281	20.183
Total Deudas comerciales		1.148.907	1.249.794

Nota 18. Provisiones

	Notas	Reclamos legales	Contratos onerosos (I)	Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
En moneda nacional					
Saldos al 1° de enero de 2019		176.072	-	176.072	52.433
Exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		(18.554)	-	(18.554)	-
Saldos incorporados por adquisición de sociedades		-	-	-	141.601
Altas (II)		861	-	861	5.506
Recuperos (II)		(80.446)	-	(80.446)	-
Utilizaciones durante el período/ejercicio		(4.065)	-	(4.065)	(23.468)
Provisiones en moneda nacional		73.868	-	73.868	176.072
En moneda extranjera					
Saldos al 1° de enero de 2019		-	-	-	417
Utilizaciones durante el período/ejercicio		-	-	-	(922)
Efecto de la variación del tipo de cambio		-	-	-	505
Provisiones en moneda extranjera	39	-	-	-	-
Total Provisiones		73.868	-	73.868	176.072

(I) Corresponden a provisiones derivadas de pasivos por obligaciones contractuales.

(II) Las altas y los recuperos se incluyen en el estado de resultado dentro de Acuerdos Contractuales dentro de otros gastos operativos.

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

37

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 19. Remuneraciones y cargas sociales

	Notas	Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
Sueldos a pagar en moneda nacional		66.648	74.761
Sueldos a pagar en moneda extranjera	39	4.174	9.653
Cargas sociales a pagar en moneda nacional		18.613	24.673
Cargas sociales a pagar en moneda extranjera	39	435	644
Provisión para SAC y vacaciones en moneda nacional		76.215	41.896
Provisión para SAC y vacaciones en moneda extranjera	39	2.610	1.051
Deudas Sociales UTES		56	64
Anticipos al personal		(201)	(222)
Total Remuneraciones y cargas sociales		168.550	152.520

Nota 20. Capital social

A continuación se expone la distribución de la participación en el capital de la Sociedad (números enteros).

Accionistas	Mar 31, 2019		Dic 31, 2018	
	Acciones	Participación	Acciones	Participación
Federico Nicolás Weil	13.806.745	19,2%	13.806.745	19,2%
The Bank of New York Mellon ADRS (1)				
PointArgentum Master Fund LP	10.160.820	14,1%	10.160.820	14,1%
Otros tenedores de ADRS	17.882.885	24,8%	18.556.400	25,8%
Bienville Argentina Opportunities Master Fund LP	9.003.913	12,5%	9.003.913	12,5%
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	3.003.990	4,2%	3.003.990	4,2%
Otros tenedores de acciones ordinarias	18.135.132	25,2%	17.461.617	24,2%
Total Capital social	71.993.485	100%	71.993.485	100%

(1) Certificados americanos de depósito representativos de acciones ordinarias custodiados por The Bank of New York Mellon.

En virtud del potencial de expansión y las necesidades de financiamiento para afrontar los desafíos futuros, la Sociedad emitió un bono convertible por US\$150 millones, siendo posible un cambio en la composición accionaria a futuro.

Nota 21. Reservas, ganancias acumuladas y dividendos

- Restricción al pago de dividendos

En resguardo de los intereses de los acreedores financieros por Obligaciones Negociables, la Sociedad no podrá declarar o realizar, ni acordar realizar, ya sea en forma directa o indirecta, ningún pago de dividendos antes de cualquier pago programado de capital de sus Obligaciones Negociables por su totalidad.

- Restricción a la distribución de Resultados no Asignados

Tal como se estipula en las normas de la CNV, en su Artículo N° 8, cuando el saldo neto de otros resultados integrales acumulados (diferencia de conversión de inversiones netas en el extranjero) al cierre de un ejercicio o ejercicio sea negativo, existirá una restricción a la distribución de resultados no asignados por el mismo importe.

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA
(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 22. Ingresos por actividades ordinarias

	Mar 31, 2019	Mar 31, 2018
Ingresos por entrega de inventarios	490.742	169.813
Ingresos por ventas de inventarios	173.060	-
Ingresos por servicios prestados	1.025.532	943.321
Total Ingresos por actividades ordinarias	1.689.334	1.113.134

Nota 23. Costos de las actividades ordinarias

	Mar 31, 2019	Mar 31, 2018
Costo por entrega de inventarios	467.334	150.254
Costo por venta de inventarios	180.837	-
Costos de los servicios prestados	818.567	766.859
Total Costo de las actividades ordinarias	1.466.738	917.113

Nota 24. Gastos de comercialización

	Mar 31, 2019	Mar 31, 2018
Sueldos y cargas sociales	34.431	14.823
Otros gastos del personal	1.803	95
Alquileres y expensas	3.165	365
Honorarios profesionales	135	5.867
Impuestos, tasas y contribuciones	39.422	29.005
Movilidad y viáticos	331	256
Gastos de computación y servicios	844	248
Gastos de mantenimiento de equipos	-	59
Depreciaciones de propiedades, planta y equipo	-	219
Gastos de oficina	1.268	290
Seguros	-	25
Gastos de publicidad	2.673	1.315
Gastos de ventas	206	2.053
Gastos de consorcio	-	1.793
Gastos de licitaciones	-	270
Gastos de postventa	-	1.254
Gastos generales	-	247
Total Gastos de comercialización	84.278	58.184

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

39

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 25. Gastos de administración

	Mar 31, 2019	Mar 31, 2018
Sueldos y cargas sociales	50.320	63.984
Otros gastos del personal	2.890	760
Alquileres y expensas	5.836	6.784
Honorarios profesionales	21.475	13.658
Honorarios al Directorio	629	3.863
Honorarios a la Sindicatura	686	644
Gastos de oferta pública	-	849
Impuestos, tasas y contribuciones	941	9.661
Movilidad y viáticos	132	508
Gastos de computación y servicios	2.005	2.069
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	5.448	2.921
Gastos de oficina	2.720	1.745
Gasto de mantenimiento de equipos	177	255
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	11.952	19.883
Seguros	1.812	1.234
Gastos generales	94	3.338
Total Gastos de administración	107.117	132.156

Nota 26. Resultados financieros

	Ganancia / (Pérdida)	
	Mar 31, 2019	Mar 31, 2018
Diferencias de cambio		
Ingresos por diferencias cambiarias	192.563	228.723
Egresos por diferencias cambiarias	(995.814)	(347.834)
Total Diferencias de cambio	(803.251)	(119.111)
Ingresos financieros		
Intereses	9.691	36.770
Resultado por tenencia de equivalente de efectivo	-	9.875
Resultado por venta de equivalente de efectivo	1.788	1.181
Actualización de índices	1.935	762
Valor actual	1.230	18
Total Ingresos financieros	14.644	48.606
Costos financieros		
Intereses	(253.471)	(162.810)
Subtotal Intereses	(253.471)	(162.810)
Otros costos financieros		
Resultado por venta de equivalente de efectivo	-	(1.015)
Valor actual	(21.746)	(101)
Subtotal Otros costos financieros	(21.746)	(1.116)
Total Costos financieros	(275.217)	(163.926)

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 27. Otros ingresos y egresos, netos

	Ganancia / (Pérdida)	
	Mar 31, 2019	Mar 31, 2018
Alquileres ganados	9	1.158
Recupero de gastos	1.152	1.188
Recupero de provisiones para gastos	-	3.680
Resultado por venta de P,PyE	443	282
Venta de otros activos	118.339	-
Rescisión de contratos	56.917	2.792
Depreciación de propiedades de inversión	-	(17)
Juicios y otras contingencias	-	(5)
Diversos	106	(1.035)
Total Otros ingresos y egresos, netos	176.966	8.043

Nota 28. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido

La composición del Impuesto a las Ganancias, determinado de acuerdo con lo dispuesto en la NIC 12, que se expone en el estado de resultados al 31 de marzo de 2019 y 2017 es la siguiente:

	Mar 31, 2019	Mar 31, 2018
Impuesto a las Ganancias	348.777	66.999
Impuesto Diferido	(12.556)	9.779
Total del Impuesto a las Ganancias	336.221	76.778

El Impuesto Diferido al cierre del ejercicio ha sido determinado sobre la base de las diferencias temporarias entre las mediciones contables y las impositivas. La composición de los activos y pasivos por Impuesto Diferido al cierre de cada ejercicio es la siguiente:

	Mar 31, 2019	Mar 31, 2018
Activos por Impuesto Diferido		
Quebranto de fuente nacional	882.743	860.548
Quebranto de fuente extranjera	44.364	57.821
Provisiones de gastos varios	196.989	272.473
Propiedades, planta y equipo	(4.102)	(5.517)
Valuación leasing financiero	(103)	(115)
Gratificaciones	(2.570)	20.400
Ingresos diferidos	67.320	87.642
Subtotal activos por Impuesto Diferido	1.184.641	1.293.252
Pasivos por Impuesto Diferido		
Créditos Incobrables PD	7.877	4.341
Valuación de activos intangibles	(15.335)	(13.138)
Valuación e moneda extranjera	32.015	125.757
Valuación de inventarios	(346.026)	(309.451)
Valuación de inversiones transitorias	64	72
Valuación de propiedades de inversión	105.180	119.087
Obligaciones Negociables Convertibles	(498.833)	(528.816)
Costos financieros activados en bienes de cambio	(30.437)	(37.012)
Resultado UTES	(162)	(181)
Pasivos del contrato	201.031	-
Otros créditos	(1.199)	(39.483)
Subtotal pasivos por Impuesto Diferido	(545.825)	(678.824)
Posición neta activo / (pasivo) por Impuesto Diferido (1)	638.816	614.428

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenlever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

41

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 28. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido (continuación)

La Sociedad realiza estimaciones de sus ingresos gravables para determinar el grado en el que utilizará sus activos por Impuestos diferidos en el plazo de cinco años, de conformidad con las leyes del Impuesto a las Ganancias en Argentina y Uruguay, que representa la base para el reconocimiento de nuestros activos por Impuestos Diferidos. Los supuestos, entre otros factores, que la Dirección de la Sociedad consideró en la preparación de estas proyecciones incluyen la finalización de la comercialización de unidades de Forum Puerto del Buceo, concluyendo durante este ejercicio con la totalidad de las entregas del proyecto Astor Núñez y por el comienzo de entregas del proyecto Metra Puerto Norte y Venice. Por otra parte, la recuperabilidad de los restantes quebrantos y del crédito contabilizado como Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta y del Impuesto al Valor Agregado dependerá del cumplimiento en tiempo y forma de las entregas de unidades de los restantes proyectos y del cumplimiento de las proyecciones del negocio que permitan su recuperabilidad. TGLT realiza su reconocimiento acorde al párrafo 34 de la NIC 12 el cual indica que las pérdidas fiscales generadas por las declaraciones de impuestos que se espera que sean compensadas por las ganancias impositivas futuras se presentan como la cantidad de impuestos que se espera recuperar con la pérdida de impuestos del ejercicio, de conformidad con el párrafo 54 (n) de la NIC 1, clasificado de acuerdo con la NIC 12.

A continuación se detalla la conciliación entre el Impuesto a las Ganancias imputado a resultados y el que resultaría de aplicar al resultado contable antes de impuestos la tasa impositiva correspondiente:

	Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente de cada país	378.096	50.372
Defecto Provisión Impuesto a las ganancias	-	34
Honorarios al Directorio	(190)	(463)
Intereses presuntos	(291)	(183)
Intangibles	990	-
Gastos no deducibles	9.634	-
Efecto de la conversión de los estados financieros	(44.798)	(804)
Propiedades de inversión	(105.405)	48
Venta de activos	(38.502)	-
Previsiones	(20.111)	-
Ajuste Reforma Tributaria Ley N° 27.430	(19.069)	6.961
Inventarios	141.115	1.083
Diversos	34.752	19.730
Impuesto a las Ganancias	336.221	76.778

Los quebrantos fiscales de fuente nacional y extranjera acumulados al 31 de marzo de 2019 pueden ser utilizados hasta las fechas descritas a continuación:

Año	Pesos
	2019
2019	69.939
2020	56.422
2021	11.281
2022	187.001
2023	489.592
2024	112.872
Total	927.107

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 29. Partes relacionadas

a) Al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, los saldos con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, clasificados por la naturaleza de la operación, son los siguientes:

CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – No Corrientes	Notas	Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
Inversiones y Representaciones S.A.		37.028	35.970
Newbery 3431 S.A.		103.006	-
Total Créditos con partes relacionadas – No Corrientes		140.034	35.970
CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – CORRIENTE			
Marina Río Luján S.A.		92	208
Marina Río Luján S.A.		9.525	95.457
Marina Río Luján S.A.	39	351.435	233.495
Accionistas personas físicas		2.505	2.800
Otros accionistas		3.528	3.944
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- SES S.A UTE		8.529	9.534
Limp Ar Rosario S.A.		-	1.811
Altos del puerto S.A.		-	1.404
Logística Ambiental Mediterránea S.A.		11.880	13.276
CAPUTO S.A - PYPASA S.A - SES S.A UTE		13.299	14.871
GFDI S.A - CAPUTO S.A.- ELEPRINT S.A UTE		18.324	19.649
Eleprint S.A.		415	463
Total Créditos con partes relacionadas – Corriente		419.532	396.912
Total Créditos con partes relacionadas		559.566	432.882
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – No corriente			
América Pavilion S.A.		-	6.592
Altos del Puerto S.A.		-	1.165
Total Deudas con partes relacionadas – No Corrientes		-	7.756
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – Corriente			
Marina Río Lujan S.A.		8.053	321
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT		4.500	2.236
CAPUTO S.A.- GFDI S.A - SES S.A UTE		3.142	3.565
Limp Ar Rosario S.A.		2.893	21.345
Total Deudas con partes relacionadas – Corrientes		18.588	27.467
Total Deudas con partes relacionadas		18.588	35.223

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenlever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 68

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 271 - F° 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 29. Partes relacionadas (continuación)

b) Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre 2018, las operaciones más significativas con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, fueron las siguientes:

- Transacciones y sus efectos en el flujo de efectivo

Nombre de la empresa relacionada		Mar 31, 2019	Mar 31, 2018
Marina Rio Luján S.A.	Préstamos otorgados	(42.500)	-
Marina Rio Luján S.A.	Cobros recibidos	184	-
AGL S.A.	Cobros por servicios prestados	-	1.781
América Pavilion S.A.	Cobros recibidos	40.055	-
AGL S.A.	Pagos efectuados	-	(209)
Marina Rio Luján S.A.	Pagos efectuados	7.766	-
Altos del Puerto S.A.	Préstamos recibidos	-	8.954
Limp Ar Rosario S.A.	Compensaciones	(1.256)	-
Altos del Puerto S.A.	Préstamos otorgados	-	(20.012)
CAPUTO S.A - PYPASA S.A - SES S.A UTE	Aportes Financieros	4	-
GFDI S.A - CAPUTO S.A - ELEPRINT S.A UTE	Aportes Financieros	(745)	-
CRİK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	Aportes Financieros	2.500	-
Newbery 3431 S.A.	Cobros recibidos	-	4.625
Limp Ar Rosario S.A.	Dividendos	(46)	-
Limp Ar Rosario S.A.	Compensaciones	13.880	-
Totales		19.842	(4.861)

- Transacciones y sus efectos en resultados

Nombre de la empresa relacionada		Ganancia / (Pérdida)	
Transacción		Mar 31, 2019	Mar 31, 2018
Limp Ar Rosario S.A	Servicios prestados	583	494
FDB S.A.	Servicios prestados	14	-
FDB S.A.	Resultados financieros	(4.644)	-
AGL S.A	Resultados financieros	-	(155)
TGLT Uruguay S.A.	Resultados financieros	97.932	-
Marina Río Luján S.A.	Servicios prestados	75	-
Marina Río Luján S.A.	Resultados financieros	31.309	-
AGL S.A.	Servicios prestados	-	502
America Pavilion S.A.	Resultado por mayor valor	(131.258)	-
Limp Ar Rosario S.A	Dividendos	13.880	-
Newberry S.A.	Deuda de capital pendiente de aporte	-	(233)
Totales		7.891	608

c) Al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre 2018 las transacciones con personal clave se detalla a continuación:

Con fecha 13 de diciembre de 2011, el Directorio de la Sociedad estableció que las Gerencias de primera línea de las mismas, en los términos del Art 270 de la Ley General de Sociedades, son las siguientes: Gerencia General; Gerencia de Administración y Finanzas; Gerencia de Operaciones; Gerencia de Soporte al Negocio; Gerencia de Asuntos Legales.

De esta forma el personal clave de TGLT está compuesto por los responsables de cada una de estas Gerencias (5 Personas).

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasendever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 30. Apertura por vencimiento y tasas de interés de créditos, activos por impuestos y deudas

a) Clasificación por vencimiento de los saldos de créditos, activos por impuestos y deudas:

Créditos / Activos por impuestos	Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
A vencer		
Hasta 3 meses	972.236	1.921.991
De 3 a 6 meses	104.090	86.690
De 6 a 9 meses	220.807	170.894
De 9 a 12 meses	1.231.458	353.112
Más de 12 meses	918.219	1.209.355
Sin plazo establecido	494.916	622.960
Vencido		
Hasta 3 meses	1.966	7.679
De 6 a 9 meses	202	224
Más de 12 meses	3.282	5.470
	3.947.176	4.378.375

Deudas (excepto Pasivos por contratos)	Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
A vencer		
Hasta 3 meses	5.448.623	4.136.600
De 3 a 6 meses	(415.663)	812.590
De 6 a 9 meses	13.756	74.027
De 9 a 12 meses	288.886	289.356
Más de 12 meses	3.910.906	5.944.123
Sin plazo establecido	170.131	302.226
Vencido		
Sin plazo establecido	6	-
	9.416.645	11.558.922

b) Los saldos de créditos, activos por impuestos y deudas que devengan y no devengan intereses se detallan a continuación:

Créditos / Activos por impuestos	Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
Devengan intereses	281.987	235.872
No devengan intereses	3.665.189	4.142.503
	3.947.176	4.378.375
Tasa promedio nominal anual:	2%	19%

Deudas (excepto Anticipos de clientes)	Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
Devengan intereses	5.836.821	6.475.827
No devengan intereses	3.579.824	5.083.095
	9.416.645	11.558.922
Tasa promedio nominal anual:	12%	30%

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 31. Bienes de disponibilidad restringida y garantías emitidas y recibidas

31.1 Bienes de disponibilidad restringida

1. En garantía de las obligaciones asumidas por la Sociedad como consecuencia de la adquisición del inmueble donde se desarrolla el proyecto Astor San Telmo, la Sociedad gravó con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio a favor de los anteriores dueños el inmueble. El monto de la hipoteca asciende a US\$ 12.400.
2. En garantía de las obligaciones asumidas por la Sociedad como consecuencia de la adquisición del inmueble donde se desarrolla el proyecto denominado Brisario que lo componen Proa y Metra Puerto Norte, la Sociedad gravó con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio a favor de Servicios Portuarios S.A., el mencionado inmueble. El monto de la hipoteca asciende a US\$ 6.000.000. Como consecuencia de las transacciones de compraventa y distrato efectuadas entre la sociedad y servicios Portuarios, y siendo TGLT actualmente propietaria de 2 lotes del Predio total, las partes acordaron reducir la hipoteca en la suma de US\$ 8.000 sobre uno de los lotes.
3. Como consecuencia de la financiación obtenida por FDB S.A. mediante el Contrato de Financiación de Proyecto Constructivo con garantía hipotecaria celebrado con Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Uruguay S.A (BBVA) y el Banco ITAU Uruguay S.A., la Sociedad gravó con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio el inmueble de su titularidad.
4. En garantía de las obligaciones asumidas por la Sociedad como consecuencia de la adquisición del inmueble donde se desarrolló el proyecto Astor Palermo, la Sociedad gravó con derecho real de hipoteca en primer grado de privilegio a favor de Alto Palermo S.A., el mencionado inmueble. El monto de la hipoteca asciende a US\$ 8.143.

31.2 Garantías emitidas y recibidas

1. Dentro del rubro Propiedades, planta y equipo se exponen Maquinarias y Equipos y Rodados adquiridos a través de Leasing Financieros. Los pasivos relacionados, se exponen dentro del rubro Préstamos. Ver Nota 15.3.
2. En octubre 2016, la sociedad se comprometió a otorgar una fianza a favor de Nación Leasing S.A., para garantizar las operaciones a ser asumidas por Limp Ar Rosario S.A., sociedad vinculada, por hasta la suma de \$ 37.340 derivada de la suscripción de cuatro contratos de leasing.
3. Con fecha 4 de octubre de 2017 entre América Pavilion S.A. (AP) y Fundación Universidad de San Andrés (FUDESA) firmaron una carta oferta por una operación de venta, en la misma la sociedad se constituyó en fiador de todas las obligaciones de pago que AP pudiera adeudar a FUDESA, hasta un monto máximo equivalente al porcentaje de su participación en el capital social de AP equivalente a US\$ 909.
4. En febrero 2018, la sociedad se comprometió a otorgar una fianza a favor de Nación Leasing S.A, para garantizar las operaciones a ser asumidas por Limp Ar Rosario S.A., sociedad vinculada por hasta la suma de \$ 25.231 derivada de la suscripción de dos contratos de leasing. En el mes de marzo de 2018 la fianza fue otorgada.
5. Con fecha 12 de abril de 2018 el directorio de la Sociedad aprobó la celebración de un contrato de cesión pasiva de derechos en garantía, bajo el cual cede en forma pasiva y en garantía el flujo de ciertos contratos de locación de obra, en favor de los bancos (Banco Itaú Argentina S.A. y con Itaú Unibanco S.A. Nassau Branch) que, a su vez, emitirán una o varias stand by letter of credit a favor de quienes fueran vendedores de las acciones ordinarias nominativas no endosables de la Sociedad de valor nominal \$ 1 por acción y con derecho a un voto cada una, representativas del 82,32% del capital social de Caputo S.A.I.C y F. en garantía del pago por parte de TGLT S.A. del saldo de precio previsto en los respectivos contratos de compraventa de acciones oportunamente celebrados entre los accionistas vendedores y TGLT, como comprador.
6. En mayo de 2018 la sociedad se constituyó en fiador liso y llano y principal pagador de las obligaciones de pago en razón de la operación de adquisición de un inmueble que América Pavilion S.A. realizare con los Sres. Silvia María Rosa Mayorga, Laura María Eugenia Mayorga, Armando Pedro José Mayorga, Ofelia Teresita Bellati, Félix Javier Bellati, y María Bellati ("GRUPO FAMILIA"), hasta el monto máximo de su porcentaje de participación en el capital de dicha sociedad.

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasendever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 32. Reclamos

No existen acontecimientos nuevos que informar desde la presentación de los estados financieros emitidos al 31 de diciembre de 2018.

Nota 33. Participaciones en otras sociedades – Adquisiciones y transferencias

33.1 Adquisición de las acciones de Sitia S.A. por parte de TGLT y posterior Liquidación de Sitia S.A.

Con fecha 29 de junio de 2017, TGLT ejerció la opción de compra que tenía a su favor para adquirir la totalidad de acciones y derechos que dos accionistas personas físicas poseían sobre Sitia S.A. Por consecuente las accionistas vendieron, cedieron y transfirieron en propiedad a favor de TGLT la totalidad de su tenencia accionaria, es decir, la cantidad de 5.000 acciones ordinarias nominativas no endosables de Sitia, de valor nominal \$ 1 por acción y con derecho a un voto cada una, representativas del 5% del total del capital social y de los votos. Con fecha 26 de diciembre de 2017 la Asamblea General Extraordinaria aprobó por unanimidad el Balance final de liquidación correspondiente al ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2017.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros dicho trámite se encuentra pendiente de aprobación por parte del organismo regulador.

33.2 Adquisición de las acciones de Caputo S.A.I.C. y F. por parte de TGLT

El 19 de enero de 2018 la Sociedad adquirió de ciertos accionistas de Caputo Sociedad Anónima Industrial, Comercial y Financiera (“Caputo”) acciones representativas del 82,32% del capital social y de los votos. El precio de la transacción ascendió al valor de US\$ 110.473. La suma de US\$ 53.509 ha sido abonada el día de la transacción, US\$ 28.634 han sido abonados el 21 de enero de 2019 y el saldo restante, es decir US\$ 28.330 deberá ser cancelado el 19 de enero de 2020.

Al 31 de marzo de 2019 el saldo pendiente de cancelación asciende a \$1.120.350. Mientras que al 31 de diciembre de 2018 ascendía a \$ 2.304.333 el cual se expone en el rubro “Otras cuentas por pagar” dentro del pasivo corriente por la suma de \$ 1.234.265 y en el pasivo no corriente por la suma de \$ 11.070.068.

Con fecha 24 de julio de 2018 la CNV aprobó la Oferta pública de adquisición de acciones dirigidas a todos los accionistas tenedores de acciones ordinarias, escriturales, de valor nominal \$ 1 cada una y un voto por acción. La Oferta comenzó el 8 de agosto de 2018 y finalizó el 12 de septiembre de 2018. Han participado 24.719.128 acciones de Caputo. El precio fue de US\$ 0,799 por acción lo que totaliza un saldo de US\$ 19.751, el cual ha sido cancelado el 18 de septiembre de 2018. Producto de dicha transacción TGLT adquirió el 97,04% del capital social y de los votos de Caputo.

El día 2 de noviembre de 2018 se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de la Sociedad en la cual se consideró y aprobó la fusión por absorción entre TGLT S.A., como sociedad absorbente, y Caputo S.A., como sociedad absorbida, y los estados financieros separados especiales de fusión de la Sociedad al 30 de junio de 2018 y los estados financieros especiales consolidados de fusión al 30 de junio de 2018.

Asimismo el 8 de mayo de 2019 la CNV aprobó la disolución de Caputo, quedando aún pendiente la inscripción por IGJ.

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 34. Riesgos – gestión del riesgo financiero

La Sociedad se encuentra expuesta a riesgos de mercado y financieros, originados en la propia naturaleza del negocio, así como también en los instrumentos financieros utilizados para el financiamiento de los proyectos que realiza. La Dirección de la Sociedad analiza estos riesgos periódicamente e informa al Directorio acerca de los mismos, y diseña las estrategias y políticas para mitigarlos, controlando que las prácticas adoptadas en toda la organización se adecúen a las mismas. Además, monitorea las políticas actuales y las adapta o modifica en función de los cambios de mercado y nuevas necesidades de la organización que pudieran generarse.

34.1 Riesgos asociados al mercado

Nuestras actividades están expuestas a diversos riesgos que son inherentes a la industria del desarrollo inmobiliario y de la construcción, tanto en Argentina como en Uruguay, entre los cuales se encuentran:

Riesgos de aumento de costos de construcción

La mayoría de nuestros costos están atados a la inflación de los materiales de construcción y a los costos de mano de obra. Sin embargo, la sociedad se cubre operativamente contra este riesgo ajustando los contratos de venta y las listas de precios por el índice CAC (índice de costos a la construcción) de manera mensual.

Por otro lado la Sociedad cuando contrata obras privadas con terceros lo hace mediante el sistema de ajuste alzado o por el sistema de coste y costas. En los contratos por ajuste alzado, se prevén cláusulas de ajuste del precio de venta básico con diversas fórmulas polinómicas. En cualquiera de estos casos, las fórmulas son adecuadas para compensar los incrementos de los insumos que componen el costo, de forma tal de mantener en todo momento el margen de utilidad sobre ventas en moneda constante.

En los contratos de coste y costas el riesgo de pérdidas es acotado solamente al de gerenciamiento, dado que los costos son asumidos por el comitente.

En lo que respecta a obras públicas, existen leyes nacionales y provinciales que prevén ajustes en el precio de venta cuando se supera cierto tope.

Independientemente de lo antedicho, durante la etapa de presupuestación, la Sociedad estudia y analiza con detenimiento los posibles efectos económicos de la inflación sobre los contratos, tomando las suficientes coberturas de margen en caso de considerarlo necesario.

Riesgo de demanda de nuestro producto

La demanda de nuestros productos depende de diversos factores externos como la macroeconomía y las condiciones del mercado. En el segmento de Real Estate en particular, estamos continuamente controlando la velocidad de nuestras ventas y realizando ajustes a nuestra estrategia de marketing, incluyendo políticas de precios y descuentos, con el objetivo de optimizar la performance de nuestros proyectos. Asimismo, en ocasiones hemos ajustado el diseño de nuestros productos frente a datos que surgen de la evolución de mercado.

Riesgo de incumplimiento de los contratistas

A la fecha, la construcción de nuestros proyectos de Real Estate es llevada a cabo por contratistas externos a la sociedad. Evaluamos minuciosamente el crédito y las capacidades de nuestros contratistas tanto antes como durante la ejecución del contrato para minimizar el riesgo de incumplimiento. Adicionalmente, les exigimos un seguro que pueda cubrir estos riesgos mencionados.

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenlever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 34. Riesgos – gestión del riesgo financiero (continuación)

34.2. Riesgos financieros

Riesgos de acceso al financiamiento

La Sociedad participa activamente en los mercados de capitales y de créditos con el objetivo de conseguir financiamiento externo para sus proyectos, así como también para refinanciar, de ser necesario, deudas existentes. El acceso a estos mercados se ha visto últimamente afectado tanto por situaciones ajenas a la Compañía que dificultaron la obtención y/o refinanciación de créditos, como por el patrimonio neto negativo que los estados financieros reflejan a la fecha. En este sentido, hemos estado analizando y trabajando en diversas alternativas para implementar un plan de recapitalización que nos permita revertir esta situación de Patrimonio Neto negativo y mejorar nuestro acceso al mercado bancario y de capitales. De esta manera, en enero de 2019 suscribimos un acuerdo de recapitalización con los tenedores de las Obligaciones Negociables Convertibles que contempla un canje voluntario de las Obligaciones Negociables Convertibles en acciones preferidas y que a la fecha registra un 65,6% de adhesión. Sin perjuicio de ello, TGLT continúa trabajando, dentro de las condiciones permitidas por la ley aplicable, en conseguir el apoyo de los tenedores que no participaron de las conversaciones previas, a los fines de ampliar la cantidad de tenedores participantes.

Riesgos relacionados al tipo de cambio

Desarrollamos y vendemos nuestros proyectos inmobiliarios tanto en Argentina como en Uruguay, por lo que estamos expuestos al impacto de fluctuaciones del tipo de cambio sobre nuestras posiciones en moneda extranjera.

A la fecha de cierre de los presentes Estados Financieros, la Sociedad poseía (en su operatoria en Argentina) deuda denominada en dólares estadounidenses en Argentina por un total de 161,4 millones, la cual se compone principalmente por la nueva emisión de las obligaciones negociables serie XV por US\$ 25 millones y las Obligaciones Negociables emitidas en el tercer trimestre del año 2017 por US\$ 150 millones, de los cuales US\$ 54 millones fueron registrados como patrimonio neto. Asimismo, la Sociedad posee un préstamo a la construcción del proyecto Forum Puerto del Buceo, desarrollado en Montevideo, Uruguay, el cual ascendía a US\$ 14,2 millones. Con el objetivo de minimizar los riesgos asociados a las fluctuaciones del tipo de cambio que afectan a nuestro pasivo financiero, la compañía podría realizar coberturas financieras entre la moneda local y el dólar estadounidense. La compañía no realiza operaciones de cobertura o con derivados financieros con objetivos especulativos. Estimamos que, de ocurrir una depreciación hipotética de 1 peso en el tipo de cambio peso - dólar americano, la diferencia entre nuestros activos y pasivos en moneda extranjera arrojaría un saldo negativo de aproximadamente \$ 149,2 millones, que irían a resultados para el período finalizado el 31 de marzo de 2019.

Riesgos asociados con tasas de interés

El grupo presenta una reducida exposición a la volatilidad de las tasas de interés ya que aproximadamente \$ 230,5 millones sobre un total de \$ 6.660 millones, 3,46% de nuestros pasivos financieros, están atados a una tasa variable de referencia como la BADLAR Privada o tasa de interés de descubierto de los bancos. Estimamos que, ante cada suba de 100 puntos básicos en las tasas, se enviarían a pérdida \$2,3 millones.

Riesgos crediticios

La exposición de la Sociedad al riesgo de crédito está estrechamente ligada a la capacidad financiera tanto de sus clientes previendo anticipos como de los proveedores a los que otorga anticipos para cumplir con sus compromisos contractuales. La Sociedad realiza un análisis exhaustivo de la capacidad financiera de sus contrapartes a fines de resguardarse de este tipo de riesgos.

En lo que respecta a nuestros contratos de compraventa Real Estate, los mismos contemplan un plan de pagos que comienza el día que se celebra el contrato de compraventa, y que finaliza con la entrega final del producto, con cuotas durante la construcción del proyecto, e incluyen fuertes multas para los clientes por incumplimiento de los mismos. Como resultado, no experimentamos un alto nivel de incobrabilidad o retraso de pago. Algunos contratos puntuales prevén saldos a cobrar con posterioridad a la entrega en posesión de la unidad, y sobre los mismos se registran provisiones de incobrabilidad por un total de \$8,9 millones.

El riesgo crediticio relacionado a la inversión del sobrante de caja es manejado directamente por Tesorería. Somos conservadores en nuestras políticas de inversión financiera, privilegiando depósitos en instituciones financieras de primera categoría. La Compañía controla activamente la calificación crediticia de sus instrumentos financieros de corto plazo así como el riesgo de contraparte intrínseco en los instrumentos derivados y seguros con el fin de minimizar los riesgos crediticios.

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

49

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 34. Riesgos – gestión del riesgo financiero (continuación)

Riesgo de Liquidez

Nuestra estrategia financiera busca preservar los recursos adecuados de financiamiento y el acceso a liquidez adicional.

La gerencia procura mantener un nivel de efectivo y equivalentes de efectivo necesario para financiar el volumen habitual de negocios y honrar su deuda financiera. Creemos que la recapitalización es un factor clave para conseguir un adecuado acceso al mercado bancario y de capitales para financiar las necesidades de capital de trabajo en el corto plazo, así como también generar las herramientas necesarias para tomar deuda a largo plazo.

Nota 35. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión al 31 de marzo de 2019 y 2018 es la siguiente:

	Para apreciación de capital (1)	En construcción (2)	En alquiler (3)	Total
Al 1° de enero de 2019	385.065	-	-	385.065
Ajuste por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(40.575)	-	-	(40.575)
Ajustes por medición a valor razonable	4.520	-	-	4.520
Ventas del período	(314.490)	-	-	(314.490)
Total al 31 de marzo de 2019	34.520	-	-	34.520

	Para apreciación de capital (1)	En construcción (2)	En alquiler (3)	Total
Al 1° de enero de 2018	-	26.122	-	26.122
Adquisiciones del ejercicio	-	5.236	-	5.236
Transferencias desde Inventarios	-	143.047	-	143.047
Incorporación Caputo	486.985	(101.903)	44.081	429.163
Ajustes por medición a valor razonable	321.171	1.029.772	-	1.350.943
Amortización de propiedades en alquiler	-	-	(789)	(789)
Transferencias a Inventarios	-	(7.750)	-	(7.750)
Transferencias a activos destinados a la venta y otros activos	-	(742.993)	-	(742.993)
Transferencia	351.531	(351.531)	-	-
Ventas del ejercicio	(774.623)	-	(43.292)	(817.914)
Total al 31 de diciembre de 2018	385.065	-	-	385.065

La Sociedad mantiene como Propiedades de inversión las siguientes partidas:

1- Propiedades de inversión para apreciación de capital:

En el mes de junio de 2018 la Dirección de la Sociedad resolvió un cambio estratégico en el uso del activo denominado Brisario, que consistió en reducir la superficie vendible afectada al proyecto de desarrollo urbanístico en un 49,65% y mantener el 50,35% restante como una reserva destinada al acrecentamiento de su valor. Como consecuencia del mencionado cambio, la parte proporcional incluida en inventarios fue transferida al rubro Propiedades de Inversión.

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

50

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 35. Propiedades de inversión (continuación)

El 26 de junio de 2018 la Sociedad reclasifico ciertas fracciones de tierra desde el rubro "Inventarios" a "Propiedades de Inversión" y realizo la medición fiable del valor razonable de esta propiedad, basada en una tasación realizada por un perito independiente con capacidad profesional reconocida y experiencia en esta categoría de propiedades. La propiedad de inversión fue ajustada a su valor razonable cumpliendo con lo requerido por las NIIF, generando un resultado positivo el cual se expone en el rubro Valuación a valor razonable de propiedades de inversión. Dicha medición no supera su valor recuperable.

Con fecha 21 de marzo de 2019 la Sociedad ha vendido a Servicios Portuarios (Sepor) dos lotes ubicados en Rosario, que se encontraban clasificados para apreciación de capital. El valor de venta se acordó en US\$ 6.034 a ser cancelado de la siguiente manera: a) US\$ 2.200 15 días hábiles a contar desde la fecha de firma; b) US\$ 773 el 11 de agosto de 2019 o en la fecha en la que TGLT haya cumplido con el 35% de la obra pública de infraestructura del predio de acuerdo a lo celebrado entre las partes; c) US\$ 773 el 11 de diciembre de 2019 o en la fecha en la que TGLT haya cumplido con el 100% de la obra pública y el cercado reglamentario; d) US\$ 773 el 30 de abril de 2020 o contra la entrega de la posesión de todas las unidades funcionales que posee Servicios Portuarios en el proyecto Metra Puerto Norte; asimismo se ha descontado a) US\$ 613 en concepto de cancelación de unidades funcionales del proyecto Metra Puerto Norte (torre dos) y b) US\$ 900 en concepto de pago del 30% del valor asignado al LOTE I comprometido a Servicios Portuarios. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, la Sociedad ha recibido el valor de la primera cuota.

Al 31 de marzo de 2019 el resultado de la transacción, incluyendo los gastos asociados, arrojó una pérdida de \$ 87.868, la cual se expone en el rubro Venta de propiedades de inversión. Asimismo el crédito asciende a la suma de \$ 195.073 el cual se expone en el rubro otros créditos, por la suma de \$ 161.692 en otros créditos corrientes y \$ 33.381 en otros créditos no corrientes.

Asimismo, en dicha fecha la Sociedad ha celebrado el distrato con Sepor por el cual ha devuelto los lotes los cuales al 31 de diciembre de 2018 se encontraban clasificados como otros activos. Como consecuencia de dicha operación la Sociedad ha dado de baja el compromiso que mantenía con Sepor por la entrega de unidades funcionales a ser entregadas como medio de pago de los lotes que han sido devueltos y que al 31 de diciembre de 2018 se encontraban clasificados como Otras deudas dentro del rubro Otras cuentas por pagar.

Por otro lado, el mismo 21 de marzo de 2019 la Sociedad ha vendido cuatro lotes correspondientes a Brisario, ubicados en la Ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe. El precio de venta del Lote 2 ascendió a la suma de US\$ 3.200, el cual ha sido cobrado en su totalidad a la fecha de emisión de los presentes estados contables. Por otra parte, el Lote 3, el Lote 4 y el Lote 5 se han vendido en la suma de US\$ 3.300. US\$ 1.800 ha sido cobrado 24 horas después de la firma de la escritura, y el saldo remanente de US\$ 1.500 deberá ser cobrado de la siguiente manera: a) US\$ 450 habiéndose cumplido el 35% del avance de la obra pública y 35% de las obras de servicios a boca de lote; b) US\$ 675 contra la certificación del 90% de la obra pública que se acreditará con el pertinente certificado de avance de obra y contra la certificación del 90% de avance de la obra de servicios de boca de lote que se acreditará con el pertinente certificado de avance de obra original expedido por la empresa constructora que contrate TGLT; c) US\$ 225 contra el acta de recepción provisoria de la obra pública por parte de la Municipalidad de Rosario y d) US\$ 150 contra el acta definitiva de la Municipalidad.

Al 31 de marzo de 2019 el crédito de \$ 64.725 se expone en Créditos a cobrar por venta de activos dentro del rubro Otros créditos.

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

51

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 36. Información de segmentos

La Sociedad ha adoptado la NIIF 8 - Información por Segmentos que establece qué son segmentos de explotación identificados sobre la base de informes internos con respecto a los componentes de la empresa revisados regularmente por el Directorio, máxima autoridad en la toma de decisiones de operaciones, para asignar recursos y evaluar su desempeño.

En virtud de la adquisición de Caputo, la Sociedad ha redefinido los segmentos de negocios identificados, definiendo a los mismos como: (i) Construcción y servicios y, (ii) Desarrollo inmobiliario.

El resultado por inversiones en las sociedades SES S.A., Limp Ar Rosario S.A. y Logística Ambiental Mediterránea S.A. se expuso en el segmento Construcción y Servicios. El resto de los resultados por inversiones en sociedades se expuso en el segmento Desarrollos Inmobiliarios.

Los criterios de medición utilizados para la medición de resultados, activos y pasivos presentados por los segmentos son iguales a los criterios utilizados para la preparación de los estados financieros consolidados.

La siguiente información resume los ingresos, resultados y otra información agrupada por segmento de negocios. Las cifras se exponen en miles de pesos argentinos

	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Mar 31, 2019	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Mar 31, 2018
Ingresos por actividades ordinarias	1.024.063	665.271	1.689.334	942.868	170.266	1.113.134
Costos de las actividades ordinarias	(818.063)	(648.675)	(1.466.738)	(766.489)	(150.624)	(917.113)
Resultado bruto	206.000	16.596	222.596	176.379	19.642	196.021
Gastos de administración y comercialización (sin amortizaciones y depreciaciones)	(108.811)	(77.243)	(186.054)	(82.772)	(104.142)	(186.914)
Otros Gastos Operativos (*)	(134.621)	(29.244)	(163.865)	(11.021)	(482)	(11.503)
Depreciaciones	(3.238)	(2.103)	(5.341)	(2.987)	(439)	(3.426)
Amortizaciones	(3.973)	(2.581)	(6.554)	(201)	(6.419)	(6.620)
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	-	4.520	4.520	-	-	-
Venta de propiedades de inversión	-	(87.868)	(87.868)	-	-	-
Otros ingresos y egresos, netos	-	176.966	176.966	276	7.767	8.043
Resultado operativo	(44.643)	(957)	(45.600)	79.674	(84.073)	(4.399)
Resultado operativo excl. gastos no financieros (**)	84.956	3.727	88.683	82.862	(77.215)	5.647
Resultado por inversiones en sociedades	57.618	360.382	418.000	37.363	24.211	61.574

Las cifras incluidas en cada línea de las columnas de totales coinciden con las cifras de los estados financieros consolidados, por lo que no se presenta conciliación entre las cifras totales por segmentos con las cifras de dichos estados financieros.

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

52

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 36. Información de segmentos (continuación)

A continuación, se presenta información geográfica de la Sociedad y sus subsidiarias:

	Argentina	Uruguay	Mar 31, 2019	Argentina	Uruguay	Mar 31, 2018
Ingresos por actividades ordinarias	1.229.171	460.163	1.689.334	1.097.734	15.400	1.113.134
	Argentina	Uruguay	Mar 31, 2019	Argentina	Uruguay	Dic 31, 2018
Inventarios	1.091.035	1.229.176	2.320.211	505.461	2.046.270	2.551.731
Créditos por ventas	35.934	-	35.934	37.107	-	37.107
Otros créditos	96.687	-	96.687	378.471	-	378.471
Propiedades de inversión	34.520	-	34.520	385.065	-	385.065
Propiedades, planta y equipo	101.098	189	101.287	101.986	289	102.275
Activos intangibles	39.688	94	39.782	46.105	145	46.250
Activos por impuestos	733.723	12.581	746.304	671.077	71.613	742.690
Inversiones en Sociedades	2.473.613	-	2.473.613	2.294.681	-	2.294.681
Plusvalía	716.152	-	716.152	800.502	-	800.502
Créditos con partes relacionadas	140.034	-	140.034	35.970	-	35.970
ACTIVOS NO CORRIENTES	5.462.484	1.242.040	6.704.524	5.256.425	2.118.317	7.374.742

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 37. Resultado por acción

Resultado por acción básica y diluida

Los resultados por acción básica se calculan dividiendo el resultado del ejercicio atribuible a los tenedores de acciones ordinarias entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio. Los resultados por acción diluida se calculan dividiendo el resultado neto ajustado atribuible a los tenedores de acciones ordinarias, entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio más el promedio ponderado de acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos en acciones ordinarias.

El resultado neto se ajusta por el importe de los dividendos e intereses, después de impuestos, reconocidos en el ejercicio respecto a las acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos. El siguiente cuadro incluye los resultados y los datos sobre las acciones utilizadas para los cálculos de los resultados por acción básicos y diluidos:

	Mar 31, 2019	Mar 31, 2018
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción		
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción básica	(527.077)	(109.310)
Resultados financieros de las acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos	1.884.368	162.990
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción diluida	1.357.291	53.680
Promedio ponderado de acciones ordinarias		
Para propósitos de las ganancias por acción básicas	71.993	71.373
Acciones potenciales	300.000	300.000
Ponderación desde fecha de emisión	0,74	0,53
Acciones potenciales ponderadas	221.707	158.901
Para propósitos de las ganancias por acción diluidas	293.700	230.274
Resultado por acción básica	(7,32)	(1,53)
Resultado por acción diluida	4,62	0,23

Al 31 de marzo de 2019, el promedio ponderado de acciones para propósitos de las ganancias por acción diluida fue de 221.707, como consecuencia de la emisión de obligaciones negociables convertibles con fecha 3 de agosto de 2017. (Ver Nota 42)

No ha habido ninguna otra transacción con acciones ordinarias o acciones ordinarias potenciales entre la fecha de cierre de los presentes estados financieros y la fecha de presentación de los mismos, con la excepción de lo mencionado en la Nota 15.

Nota 38. Resolución General N° 622 de la CNV

De acuerdo a lo estipulado en el artículo 1° del Título IV, Capítulo III de la Resolución General N° 622 de la CNV, a continuación, se detallan las Notas a los Estados Financieros Consolidados que exponen la información solicitada por la Resolución en formato de Anexos.

Anexo A – Bienes de uso	Nota 5
Anexo B – Activos Intangibles	Nota 6
Anexo C – Inversiones en acciones	No corresponde
Anexo D – Otras inversiones	No corresponde
Anexo E – Provisiones	Nota 18 y 32
Anexo F – Costo de los bienes vendidos	Nota 23
Anexo G – Activos y Pasivos en moneda extranjera	Nota 39
Anexo H – Gastos ordinarios de comercialización, administración y de financiación	Nota 24, 25 y 26

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

54

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 39. Activos y pasivos en moneda extranjera

	Mar 31, 2019			Dic 31, 2018	
	Clase y monto de la moneda extranjera		Cambio vigente	Monto contabilizado en pesos	Monto contabilizado en pesos
ACTIVO					
Activo no corriente					
Otros créditos:					
Depósitos en garantía	US\$	100	43,15	4.304	6.176
Crédito a cobrar por venta de Propiedades de inversiones	US\$	774	43,15	33.381	-
Créditos con partes relacionadas:					
Otros Créditos	US\$	858	43,15	37.028	35.970
Total del activo no corriente				74.713	42.146
Activo corriente					
Otros créditos:					
Impuesto al Valor Agregado	\$U	157.562	1,29	203.570	217.360
Impuesto al Patrimonio	\$U	7.320	1,29	9.458	9.190
Anticipos a proveedores de obra	US\$	4.886	43,15	211.010	157.752
	\$U	15.018	1,29	19.403	19.482
				230.413	177.234
Depósito en garantía	\$U	20	1,29	26	26
	US\$	957	43,15	41.404	66.068
				41.430	66.094
Seguros a devengar	US\$	55	43,15	2.374	2.654
Gastos a rendir	US\$	88	43,15	3.814	78
	\$U	-	1,29	-	3.442
				3.814	3.520
Gastos a recuperar por expensas	US\$	0,30	43,15	13	-
Créditos a cobrar por ventas de Propiedades de inversión	US\$	3.796	43,15	163.820	4.963
Fondo de equipamiento a cobrar	US\$	25	43,15	1.071	2.452
Fondo operativo a cobrar	US\$	0,28	43,15	12	11
Créditos con partes relacionadas:					
Otros créditos	US\$	8.144	43,15	351.435	233.493
Créditos por ventas:					
Deudores por venta de unidades	US\$	1.680	43,15	72.669	55.639
Deudores por servicios prestados	US\$	8	43,15	338	126
Provisión deudores incobrables	US\$	(141)	43,15	(6.083)	(4.167)
				66.924	51.598
Otros activos financieros					
Otros activos financieros	US\$	-	-	-	3.038
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
Efectivo	US\$	30	43,15	1.291	1.448
	\$U	62	1,29	80	93
				1.371	1.541
Bancos	US\$	2.424	43,15	104.753	903.232
	\$U	3.836	1,29	4.956	5.286
				109.710	908.518
Valores a depositar	US\$	-	43,15	-	9.596
Fondos comunes de inversión	US\$	250	43,15	10.788	10.480
Total del activo corriente				1.196.202	1.701.742
Total del activo				1.270.915	1.743.888

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

55

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 39. Activos y pasivos en moneda extranjera (continuación)

	Mar 31, 2019			Dic 31, 2018	
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente	Monto Contabilizado en pesos	Monto Contabilizado en pesos	
PASIVO					
Pasivo no corriente					
Otros cuentas por pagar					
Deuda por compra de acciones	US\$	-	43,35	-	1.067.949
Préstamos:					
Obligaciones negociables	US\$	89.488	43,35	3.879.315	4.864.054
Arrendamiento financiero	US\$	8	43,35	344	385
Total del pasivo no corriente				3.879.659	5.932.388
Pasivo corriente					
Otras cuentas por pagar:					
Acreedores varios	US\$	484	43,35	20.970	21.281
Deuda por compra de acciones	US\$	25.844	43,35	1.120.350	1.234.265
Depósito en garantía	US\$	174	43,35	7.526	7.314
Préstamos:					
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria	US\$	14.129	43,35	611.092	724.809
Adelanto en cuenta corriente	US\$	228	43,35	43.567	-
Otros pasivos financieros	US\$	1.005	43,35	9.888	-
Obligaciones negociables	US\$	44.145	43,35	1.913.707	593.730
Arrendamiento financiero	US\$	5	43,35	220	221
Otras cargas fiscales:					
Retenciones y percepciones a depositar	\$U	767	1,29	991	1.114
Remuneraciones y cargas sociales:					
Sueldos a pagar	\$U	3.231	1,29	4.174	9.653
Cargas sociales a pagar	\$U	337	1,29	435	644
Provisión para SAC y vacaciones	\$U	2.020	1,29	2.610	1.051
Deudas comerciales:					
Proveedores	US\$	986	43,35	42.659	48.433
	\$U	116.264	1,29	150.213	75.806
				192.872	124.239
Cheques diferidos	\$U	12	1,29	16	8
	US\$	70	43,35	3.028	-
				3.044	8
Provisión para gastos	US\$	185	43,35	7.983	45.683
	\$U	103	1,29	133	130
				8.116	45.813
Provisión para obras	US\$	322	43,35	13.933	1.142
	\$U	29.094	1,29	37.589	31.751
				51.522	32.893
Seguros a pagar	US\$	20	43,35	852	952
Fondo de reparo	US\$	1.524	43,35	65.901	690
Total pasivo corriente				4.057.837	2.798.677
Total del pasivo				7.937.496	8.731.065

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

56

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 40. Determinación de valores razonables

A. Instrumentos financieros por categoría

A continuación se muestran los activos y pasivos financieros por categoría de instrumento financiero y una conciliación con la línea expuesta en el Estado de situación financiera consolidado, según corresponda.

Los activos y pasivos financieros al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018 fueron los siguientes:

Concepto	Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Costo amortizado	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	Total
ACTIVOS FINANCIEROS				
Efectivo y equivalentes de efectivo	10.788	155.831	-	166.619
Créditos por ventas	-	1.154.194	-	1.154.194
Otros créditos	-	1.484.484	-	1.484.484
Créditos con partes relacionadas	-	559.563	-	559.563
Totales activos al 31 de marzo de 2019	10.788	3.354.072	-	3.364.860

Concepto	Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Pasivos financieros valorados al costo amortizado	Total
PASIVOS FINANCIEROS			
Deudas comerciales	-	1.148.907	1.148.907
Préstamos (excluidos arrendamientos financieros)	-	10.877.523	10.877.523
Otras cuentas por pagar	-	1.224.225	1.224.225
Deudas con partes relacionadas	-	18.588	18.588
Totales pasivos al 31 de marzo de 2019	-	13.269.243	13.269.243

Concepto	Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Costo amortizado	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	Total
ACTIVOS FINANCIEROS				
Efectivo y equivalentes de efectivo	10.480	932.706	-	943.186
Otros activos financieros	-	3.038	-	3.038
Créditos por ventas	-	1.489.977	-	1.489.977
Otros créditos	-	1.713.136	-	1.713.136
Créditos con partes relacionadas	-	432.882	-	432.882
Totales activos al 31 de diciembre 2018	10.480	4.571.739	-	4.582.219

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

57

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 40. Determinación de valores razonables (continuación)

Concepto	Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Pasivos financieros valorados al costo amortizado	Total
PASIVOS FINANCIEROS	-		
Deudas comerciales	-	1.249.794	1.249.794
Préstamos (excluidos arrendamientos financieros)	-	5.147.566	5.147.566
Otras cuentas por pagar	-	3.437.671	3.437.671
Deudas con partes relacionadas	-	27.467	27.467
Totales pasivos al 31 de diciembre de 2018	-	9.862.498	9.862.498

A. Instrumentos financieros por categoría

Para el caso de los créditos por ventas, otros créditos y créditos con partes relacionadas, se considera que el valor de libros se aproxima a su valor razonable ya que dichos créditos son sustancialmente de corto plazo.

En el caso de las deudas comerciales, préstamos, otras cuentas por pagar y deudas con partes relacionadas, se considera que el valor de libros se aproxima a su valor de mercado.

B. Determinación del valor razonable

La Sociedad ha categorizado sus activos y pasivos que son medidos a su valor razonable con posterioridad a su reconocimiento inicial, en tres niveles de valores razonables, basado en la relevancia de la información utilizada para la determinación de los mismos:

- Nivel 1: las mediciones de los valores razonables son derivadas de los precios de cotización (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: La información utilizada para determinar los valores razonables incluye: cotizaciones de mercado de instrumentos similares en mercados activos, cotizaciones de mercado de instrumentos similares o idénticos en mercados no activos, o modelos de valoración que utilizan información que deriva de o puede observarse con datos de mercado.
- Nivel 3: La información utilizada para determinar los valores razonables no puede ser observable y es significativa para determinar dichos valores. Dicha información requiere de juicios y estimaciones significativos por parte de la Dirección de la Sociedad.

A continuación se exponen los activos y pasivos que son medidos a su valor razonable al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	10.788	-	-	10.788
Totales al 31 de marzo 2019	10.788	-	-	10.788

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	10.480	-	-	10.480
Totales al 31 de diciembre de 2018	10.480	-	-	10.480

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

58

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 41. Repetición de crédito por Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta

El 4 de noviembre de 2016 la Administración Federal de Ingresos Públicos ("AFIP") hizo lugar a la acción de repetición interpuesta el 23 de julio de 2014 por la Sociedad, confirmando la devolución de los créditos mantenidos por el pago del Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta correspondientes a los periodos 2011, 2012 y 2013, por un monto total de \$ 14.750, más la liquidación de intereses. El 18 de febrero de 2019 la AFIP abonó la suma de \$ 14.735 más intereses que totalizan \$ 4.043 dando por finalizado el trámite.

Durante el año 2016 se iniciaron los trámites de acción de repetición por los impuestos abonados en los periodos 2014 y 2015 por \$ 15.668. Durante el mes de abril de 2018 la AFIP ha iniciado inspecciones.

Cabe mencionar que con fecha 28 de diciembre de 2012, Maltería del Puerto SA (compañía fusionada con Canfot SA y luego con TGLT SA) interpuso una acción declarativa de inconstitucionalidad, en la cual se solicita la repetición del impuesto ingresado. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, el crédito reclamado por los ejercicios 2008 a 2014 asciende a \$ 11.697 más liquidación de intereses a la fecha de cobro. Con fecha 1° de diciembre de 2017 ha sido emitido el fallo favorable desde el Juzgado Contencioso Administrativo N° 3.

Adicionalmente a este hecho, con fecha 29 de diciembre de 2017 se ha presentado el reclamo administrativo previo de repetición ante la AFIP por los ejercicios 2012 y 2013 que ascienden a \$ 3.018 y \$ 2.141, respectivamente. Durante el mes de marzo de 2018 la AFIP ha iniciado inspecciones.

Debido a que la provisión del Impuesto a las Ganancias y los registros contables de TGLT S.A. correspondientes a los ejercicios fiscales 2016, 2017, 2018 reflejaban la existencia de quebrantos impositivos y pérdidas contables, resulta de aplicación la doctrina de la Corte en cuanto a la improcedencia del pago de dicho impuesto, de acuerdo al Fallo "Diario Perfil S.A. c/ AFIP DGI s/ Dirección General Impositiva". Situación que motiva a la Sociedad a no provisionar el impuesto en dichos años. Es por ello que en los estados financieros desde el 31 de diciembre de 2016 a la fecha, no se han expuesto los pasivos correspondientes debido a que la Sociedad presentó sus declaraciones juradas anuales sin exponer saldo a favor del fisco. La Sociedad estima compensar el saldo remanente no sujeto a repetición, en función a las proyecciones de ingresos de sus negocios en los próximos ejercicios fiscales.

Nota 42. Disposiciones de las Asambleas

Suscripción de acuerdos relativos a la recapitalización de la Sociedad:

La crisis económica y financiera que se desarrolló en Argentina durante el año 2018, la cual incluyó, entre otros sucesos, una devaluación significativa del peso argentino, una profunda recesión económica, la restricción del acceso a financiamiento por parte de las empresas argentinas y un deterioro significativo del mercado inmobiliario argentino, afectó negativamente a los flujos de efectivo y al patrimonio neto de la Sociedad. En este sentido, la Sociedad ha estado analizando y trabajando en diversas alternativas para implementar un plan de recapitalización que le permita revertir la situación de patrimonio neto negativo.

La Sociedad y ciertos tenedores (tenedores ADI) suscribieron el día 25 de enero de 2019, un acuerdo de diferimiento de pago de intereses, mediante el cual aceptaron diferir el cobro de sus cupones de intereses bajo las Obligaciones negociables convertibles (ONC) con vencimiento el 15 de febrero de 2019 hasta el 30 de mayo de 2019. Asimismo, la Sociedad y ciertos tenedores (tenedores AR) firmaron un acuerdo que contempla un plan de recapitalización de TGLT mediante el canje voluntario de las ONC en acciones preferidas convertibles a ser emitidas por la Sociedad.

Resulta oportuno informar que, al 25 de enero de 2019, los Tenedores ADI eran titulares del 75,6% de las ONC, y que los Tenedores AR eran titulares del 65,6% de las ONC. El día 14 de febrero de 2019 TGLT destaca que, a partir de las gestiones realizadas por la Sociedad, los tenedores titulares del 94,8% de las ONC han aceptado diferir el cobro de sus cupones de intereses con vencimiento el 15 de febrero de 2019.

Conforme a los términos y condiciones de la Oferta de Canje de Bonistas acordados con los Tenedores AR, los tenedores de Obligaciones Negociables Convertibles tendrán el derecho de canjearlas por acciones preferidas, a un ratio de 1 acción preferida por cada US\$ 1 de ONC (incluyendo los intereses acumulados y no pagados) y por cada US\$1 de intereses diferidos. Asimismo, la efectividad de la Oferta de Canje de Bonistas estará condicionada, entre otras circunstancias, a que sea aceptada por los tenedores de, cuanto menos, el 95% del capital de las ONC (o cualquier otro porcentaje que posteriormente acuerden entre la Sociedad y los Tenedores AR).

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

59

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 42. Disposiciones de las Asambleas (continuación)

Las acciones preferidas tendrán preferencia en el cobro de dividendos y de cuotas de liquidación sobre todas las otras clases de acciones ordinarias y preferidas de la Sociedad que existan actualmente o que puedan existir en el futuro; y serán subordinadas a cualquier deuda actual o futura de la Sociedad.

Además, cada acción preferida tendrá derecho a un voto, contemplándose expresamente que, en la elección de los miembros del Directorio y la Comisión Fiscalizadora de TGLT, el voto de cada accionista (sea titular de acciones ordinarias o preferidas) estará limitado a, como máximo, el 30% del total de acciones con derecho a voto de la Sociedad. Por su parte, los dividendos preferentes y acumulativos serán calculados a una tasa anual equivalente del 10% de la preferencia de liquidación, tasa que se incrementará en un 1% anual si los dividendos preferidos no son aprobados y pagados completamente en cada año, y hasta tanto la Sociedad cancele todos los dividendos preferentes acumulados; tras lo cual, la tasa de devengamiento volverá a ser del 10% anual. Adicionalmente, se prevé que las acciones preferidas serán convertibles en acciones ordinarias de TGLT, ya sea en forma voluntaria, o bien en forma obligatoria en el caso que la Sociedad realice una emisión de capital colocada mediante oferta pública en los Estados Unidos de América o en la República Argentina. A efectos de dicha conversión, el ratio de conversión será el mayor entre (a) 5,5556 acciones ordinarias de TGLT por cada Acción Preferida o (b) un cierto número de acciones ordinarias de TGLT que arroje un cálculo basado en el precio promedio ponderado por volumen de la acción ordinaria de TGLT en el mercado durante los diez días de negociación posteriores al inicio de la Oferta de Canje de Bonistas. Sumado a ello, los Tenedores AR que sean titulares de Acciones Preferidas gozarán de un derecho de co-inversión con la Sociedad en aquellos proyectos que TGLT (o alguna sociedad que pertenezca 100% a TGLT) desarrollen en Argentina o Uruguay, en los que TGLT considere necesario contar con un socio que aporte capital para el desarrollo del mismo por un monto igual o superior a US\$ 25.000.000.

Por otra parte, a fin de que todos los accionistas de TGLT tengan también la oportunidad de colaborar con la Sociedad en el fortalecimiento de su estructura de capital y en la recomposición del capital social, los accionistas titulares de acciones ordinarias de TGLT tendrán la oportunidad de canjear sus acciones ordinarias por acciones preferidas mediante una oferta de canje concomitante a la Oferta de Canje de Bonistas y, asimismo, se les otorgará derecho de preferencia para suscribir, a pro rata de su participación accionaria, las nuevas Acciones Preferidas a ser emitidas por la Sociedad bajo ambas ofertas de canje, a los fines de que tales accionistas puedan mantener su participación accionaria.

Aprobación de aumento de capital de la Sociedad

El día 7 de marzo de 2019, mediante Asamblea General Ordinaria de la Sociedad aprobó, entre otras cuestiones: (a) un aumento de capital social por un monto de hasta \$ 300.000, mediante la emisión de hasta 300.000.000 de nuevas acciones preferidas de la Sociedad de valor nominal un peso cada una, convertibles en acciones ordinarias de la Sociedad, escriturales, con derecho a un voto por acción, con derecho a dividendo preferidos y acumulativos, devengados en igualdad de condiciones que las acciones actualmente en circulación de la Sociedad, a ser colocadas mediante suscripción pública en el país y/o en el exterior, y a ser integradas (i) en efectivo, por aquellos accionistas ordinarios de la Sociedad que hagan uso de su derecho de preferencia (ii) en especie, mediante canje por acciones ordinarias de la Sociedad; y (iii) en especie, mediante canje por las Obligaciones Convertibles; (b) una prima de emisión que se ubicará entre un mínimo de \$ 30 (Pesos treinta) y un máximo de \$ 60 (Pesos sesenta) por cada nueva acción preferida, según lo determine el Directorio de la Sociedad; y (c) delegar en el Directorio, por el plazo de dos (2) años la determinación de los términos y condiciones de la emisión y colocación de las nuevas acciones preferidas (incluyendo la facultad de resolver un aumento adicional de capital social por hasta un 15 % del número de acciones autorizado anteriormente, en caso que la cantidad de 300.000.000 nuevas acciones preferidas no sea suficiente para atender cualquier exceso de demanda u opción por sobre-suscripción de acciones.

Asimismo, en dicha Asamblea, la Sociedad aprobó: (i) la creación de un nuevo Programa de American Depositary Receipts, cuyo subyacente sean las nuevas acciones preferidas; y (ii) la emisión de opciones de compra sobre acciones a ser emitidas por la Sociedad por hasta 5,5% de las nuevas acciones preferidas, a favor de ciertos ejecutivos y empleados de la Sociedad.

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

60

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 43. Suspensión de la obra Astor San Telmo

Con fecha 7 de septiembre de 2018, la Sociedad fue notificada por la Dirección General de Fiscalización y Control de Obras del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de la paralización de los trabajos de obra correspondiente al proyecto Astor San Telmo, en cumplimiento de lo ordenado al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por el Juzgado Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires N° 3, Secretaría N° 5, en los autos caratulados "Asociación Civil Basta de Demoler c/ GCBA s/ Amparo".

La Sociedad considera que ha realizado todos los estudios de factibilidad y evaluación de impacto ambiental requerido por la normativa aplicable y que ha obtenido todas las aprobaciones pertinentes de los organismos competentes del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, quienes se expidieron en favor de la factibilidad técnica, ambiental y legal del proyecto.

La Sociedad ha realizado diversas presentaciones en el expediente judicial a efectos de recurrir la resolución que hizo lugar a la medida cautelar interpuesta. Con fecha 12 de octubre de 2018 el juzgado interviniente resolvió modificar los alcances de la medida cautelar dispuesta, ordenando sólo la suspensión parcial de los efectos de los actos administrativos que autorizaron la construcción del edificio denominado Astor San Telmo respecto de toda construcción que supere ciertas alturas máximas, situación que ha permitido que la Sociedad continúe con la construcción de dicho emprendimiento inmobiliario.

Nota 44. Información sobre inversiones en sociedades

44.1 Inversión en asociadas

La Sociedad en forma directa participa en las siguientes asociadas:

Nombre de la Sociedad	Participación en el capital social y los votos
Limp Ar Rosario S.A.	40%
América Pavilion S.A.	20%
Altos del Puerto S.A.	32%

Limp Ar Rosario S.A. tiene por finalidad la prestación del servicio de higiene urbana y gestión de residuos para la ciudad de Rosario, Zona Norte. Con fecha 18 de febrero de 2013, se celebró un contrato entre la Municipalidad de Rosario y Limp AR Rosario S.A.

La concesión comprende:

- Recolección de residuos domiciliarios, asentamientos irregulares, voluminosos y basurales.
- Barrido manual, mecánico, peatonal y centros comerciales y desmalezado.
- Limpieza de complejos habitacionales del Fondo Nacional de Vivienda (FO.NA.VI.), Costanera Norte y Parque de las Colectividades.
- Centros de recepción.
- Servicio de central de reclamos.

La duración de la concesión es de ochenta y cuatro meses contados a partir del 27 de mayo de 2013 (fecha en que se suscribió el acta de iniciación de los trabajos) con opción a una prórroga por parte de la Municipalidad de hasta doce meses.

La Sociedad inició formalmente la prestación del servicio de higiene urbana y gestión de residuos en la zona norte de la ciudad de Rosario en la mencionada fecha. Es de destacar que no es responsabilidad de la empresa Limp AR Rosario S.A., ni el tratamiento, ni la disposición final de los residuos recolectados por la misma. Los residuos urbanos, una vez recolectados son llevados a las zonas de transferencia, que son de responsabilidad de la Municipalidad, para que posteriormente sean derivados por la misma Municipalidad hasta su tratamiento y/o disposición final.

Dentro de este objeto tampoco están incluidos los residuos industriales, los comerciales ni los peligrosos. La Municipalidad de Rosario ha otorgado a Limp AR Rosario S.A. la prestación de los servicios del programa SEPARE a partir del 17 de septiembre de 2013; el mismo consiste en la separación de residuos en sus dos modalidades de recolección: puerta a puerta y en los centros de recepción.

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 44. Información sobre inversiones en sociedades (continuación)

América Pavilion S.A. es una empresa inmobiliaria que con fecha 19 de junio de 2015, ha adquirido de Cencosud S.A. los inmuebles ubicados en la Av. Callao 1057 y en la calle Marcelo T. de Alvear 1743, 1753 y 1763, ambos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En dichos inmuebles América Pavilion S.A. realiza un desarrollo inmobiliario de oficinas, viviendas y cocheras.

	Limp Ar Rosario S.A.	América Pavilion S.A.
Activos No Corrientes	169.195	1.934.290
Activos Corrientes	275.624	80.758
Pasivos No Corrientes	58.916	1.917.580
Pasivos Corrientes	224.230	85.424
Patrimonio Neto	161.673	12.044
Ganancia / (Pérdida)		
Ingresos de actividades ordinarias	220.242	-
Costo de ventas	(177.610)	-
Gastos de administración	(12.458)	-
Resultados financieros, netos	(23.232)	27.521
Otros resultados	(218)	(9.202)
Resultado antes del impuesto a las ganancias	6.724	18.319
Impuesto a las ganancias	(5.505)	(4.948)
Resultado neto del periodo	1.219	13.371

Altos del Puerto S.A. es una sociedad constituida el 28 de junio de 2007, cuya actividad principal consiste en el desarrollo inmobiliario ubicado en la Avenida Ramón S. Castillo 350 y Comodoro Pedro Zanni, comúnmente denominado Hospital Ferroviario. El mismo ha sido vendido en el ejercicio finalizado el 31 de octubre de 2017. Considerando que se ha discontinuado la principal explotación comercial de la empresa, los accionistas han resuelto la disolución anticipada de la sociedad. La sociedad realizó el balance de liquidación con fecha 31 de octubre de 2018. A la fecha de emisión de los presentes Estados financieros se cancelaron los pasivos y se liquidaron los activos. En el mes de febrero de 2019 la asamblea aprobó el balance y se designó liquidador. Actualmente la sociedad se encuentra realizando las gestiones administrativas para disolver dicha sociedad ante la IGJ.

44.2 Operaciones Conjuntas

La Sociedad participa de operaciones conjuntas, cuyos vehículos legales son Uniones Transitorias de Empresas.

Al 31 de marzo de 2019, los acuerdos conjuntos en los que la Sociedad participa son los siguientes:

Nombre de la Sociedad	Participación en el capital social y los votos
Caputo S.A.I.C. y F. – Farallon S.A. – S.E.S S.A. UTE (“Hospital Posadas”)	40,00%
Caputo S.A.I.C. y F – PYPSA S.A. – S.E.S. S.A. – UTE (“Hospital del Bicentenario”)	66,67%
Grupo Farallon Desarrollos Inmobiliarios S.A. – Caputo S.A.I.C. y F. – S.E.S. S.A. U.T.E. (“Museo Islas Malvinas”)	35,00%
Grupo Farallon Desarrollos Inmobiliarios S.A. – Caputo S.A.I.C. y F. – Eleprint S.A. - U.T.E. (“Procrear”)	33,33%
CRIK S.R.L. - CAPUTO S.A.I.C. y F. UT	50%

Con fecha 17 de noviembre de 2009 se constituyó la unión transitoria de empresas Caputo S.A.I.C. y F., Farallon S.A. y SES S.A., cuyo objeto principal es el de reglar las relaciones internas y frente a terceros para llevar a cabo la ejecución de la obra “Construcción y Equipamiento de la Primera Etapa del Plan Director del Hospital Nacional Profesor Dr. Alejandro Posadas - El Palomar - Morón - Provincia de Buenos Aires”.

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

62

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 44. Información sobre inversiones en sociedades (continuación)

Al 31 de marzo de 2019 la UTE no posee actividad y solo resta la cancelación de deudas que se ha expuesto en una línea neto de aportes, dentro de "Otras cuentas a pagar" dentro del pasivo corriente.

Con fecha 25 de enero de 2011 se constituyó la unión transitoria de empresas Caputo S.A.I.C. y F., PYPASA S.A. y SES S.A., cuyo objeto principal es el de reglar las relaciones internas y frente a terceros para llevar a cabo la ejecución de la obra "Construcción y Equipamiento del Hospital del Bicentenario de Esteban Echeverría".

Con fecha 19 de julio de 2012 se constituyó la unión transitoria de empresas Grupo Farallon Desarrollos Inmobiliarios S.A. - Caputo S.A.I.C. y F. - S.E.S. S.A. U.T.E., cuyo objeto principal es el de reglar las relaciones internas y frente a terceros para llevar a cabo la ejecución de la obra "Construcción de Edificio y Entorno Museo y Memorial Islas Malvinas". La UTE no posee actividad y solo resta la recuperabilidad de créditos. El saldo se ha expuesto en una línea neto de aportes.

Con fecha 12 de mayo de 2014 se constituyó la unión transitoria de empresas Grupo Farallon Desarrollos Inmobiliarios S.A. - Caputo S.A.I. C. y F. - Eleprint S.A., cuyo objeto principal es la realización de los trabajos necesarios (diseño, proyecto ejecutivo, mano de obra y provisión de materiales y equipos), para la construcción de la obra "Concurso para la elaboración de proyecto, precio y plazo para la construcción de viviendas, en el predio Estación Sáenz, Ciudad Autónoma de Buenos Aires".

Los activos netos incorporados por las presentes operaciones conjuntas al 31 de marzo de 2019 son los siguientes:

	Hospital Posadas	Hospital del Bicentenario	Museo Islas Malvinas	Procrear
Activos Corrientes	7.108	22.188	20.800	39.607
Pasivos no corrientes	-	-	-	-
Pasivos corrientes	2.406	33.102	20.330	37.093
Patrimonio Neto	4.702	55.290	470	2.514
Resultado neto del ejercicio	3.692	(930)	439	(2.102)

44.3 Inversión en negocios conjuntos

Nombre de la Sociedad	Porcentaje de Participación
Newbery 3431 S.A.	50,00%
Marina Río Lujan S.A.	49,99%
S.E.S. S.A.	50,00%
Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I	50,00%
Logística Ambiental Mediterránea S.A.	50,00%

Newbery 3431 S.A. es una sociedad que se creó en octubre de 2017, cuya actividad principal es la construcción, inmobiliaria y financiera. La Sociedad posee tres inmuebles ubicados en la Ciudad autónoma de Buenos Aires.

Marina Río Luján S.A., es una sociedad cuya actividad principal es la construcción y venta de todo tipo de inmuebles. El proyecto urbanístico en desarrollo se denomina Venice, el terreno se encuentra en el Municipio de Tigre de la Provincia de Buenos Aires. Su destino es para viviendas unifamiliares, edificios para viviendas y oficinas comerciales, además de áreas comunes de esparcimiento y tránsito.

S.E.S. S.A. es una sociedad que se creó en el año 1991 como empresa constructora y ha realizado hasta el presente importantes obras en el país. En la actualidad, la actividad de la sociedad se encuentra vinculada principalmente a la construcción de edificios y a la realización de obras y prestación de servicios a terceros. Desarrolla su plan de negocios en forma directa y mediante la participación en sociedades y unión transitoria de empresas.

Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I fue creado con fecha 13 de marzo de 2018 y tiene por objetivo el desarrollo inmobiliario sobre el terreno "Catalinas Norte".

Logística Ambiental Mediterránea S.A. fue creada el 22 de junio de 2018 con el fin de llevar a cabo el servicio de recolección y transporte de residuos sólidos urbanos no peligrosos de la ciudad de Córdoba desde el 1° de diciembre de 2018 al 30 de noviembre de 2026 con posibilidad de extensión por 18 meses adicionales.

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

63

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 44. Información sobre inversiones en sociedades (continuación)

La información financiera de las Sociedades es la siguiente:

	Newbery 3431 S.A. (*)	Marina Río Luján S.A. (*)	SES S.A. (*)	Fideico Catalinas I (*)	LAM S.A. (*)
Activos No Corrientes	322.311	2.181.434	39.006	1.346.114	302.644
Activos Corrientes	469	1.260.400	861.501	8.311	124.209
Pasivos No Corrientes	315.801	721.933	31.473	-	219.474
Pasivos Corrientes	6.739	1.276.307	344.083	22.429	156.976
Patrimonio Neto	240	1.443.594	524.951	1.331.996	50.403
Ingresos de actividades ordinarias	-	94.499	430.205	-	125.925
Costo de ventas	-	(89.303)	(320.256)	-	(73.936)
Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	-	217.206	-	-	-
Gastos de comercialización	-	(3.320)	(239)	-	(3.427)
Gastos de administración	-	(6.825)	(16.486)	(1.789)	(8.280)
Resultados financieros, netos	7	(17.278)	(18.184)	(2.997)	(12.571)
Otros resultados	(127)	-	1.214	-	(58)
Resultado antes del impuesto a las ganancias	(120)	194.979	76.254	(4.786)	27.653
Impuesto a las ganancias	(11)	(58.504)	(32.759)	-	(9.180)
Resultado neto del periodo	(131)	136.475	43.495	(4.786)	18.473

(*) Estados financieros preparados bajo Normas Locas de Argentina

44.4 Resumen de saldos por Sociedad

Notas	Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I	594.431	660.226
Marina Río Luján S.A. (1)	796.933	805.447
SES. S.A. (2)	971.542	728.739
Limp Ar S.A.	85.579	81.507
Newbery 3431 S.A.	120	187
Logística Ambiental Mediterránea	25.706	16.285
UTE Hospital Nacional Posadas	1.881	2.104
UTE Museo Malvinas	165	186
América Pavillion S.A.	(2.744)	-
Total Inversiones en sociedades	2.473.613	2.294.681

(1) Cifras históricas, representativas de su valor recuperable.

(2) Reexpresadas parcialmente.

Nota 45. Patrimonio neto negativo, capital de trabajo negativo y planes de negocio

Durante el período cerrado al 31 de marzo de 2019 TGLT ha incurrido en pérdidas significativas que junto a las pérdidas acumuladas han generado patrimonio neto negativo. Al 31 de marzo de 2019 la Sociedad se encuentra encuadrada en causal de disolución, situación que deberá ser tratada en la próxima reunión de Asamblea de Accionistas. La Dirección de la Sociedad considera que la recapitalización de TGLT mediante el canje voluntario de las Obligaciones Negociables Convertibles en acciones preferidas convertibles junto al Plan de Negocios que se aplicará a partir de 2019, permitirá revertir la situación descrita.

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

64

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDOS CONSOLIDADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 46. Aprobación de los estados financieros

Los presentes estados financieros consolidados al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018, así como los estados financieros separados a esa fecha, fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad en su reunión del 10 de mayo de 2019.

Nota 47. Hechos Posteriores

No existen acontecimientos u operaciones entre la fecha de cierre del período y la emisión de los presentes estados financieros que puedan modificar significativamente la situación patrimonial y financiera de la Sociedad al 31 de marzo de 2019, ni el resultado del periodo finalizado en dicha fecha.

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich



ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS CONDENSADOS

TGLT S.A.

AL 31 DE MARZO DE 2019

(Presentados en forma comparativa)

TGLT S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
Activo no corriente			
Propiedades, planta y equipo	5	101.098	75.561
Activos intangibles	6	39.686	31.852
Propiedades de inversión	7	34.520	385.065
Inversiones en sociedades	8	3.192.508	3.095.180
Inventarios	11	1.091.035	920.924
Créditos con partes relacionadas	31	140.034	35.970
Activos por Impuesto	12	733.722	788.741
Activos del contrato		1.421	1.589
Otros créditos	13	96.687	378.471
Créditos por ventas	14	35.934	37.107
Total del activo no corriente		5.466.645	5.750.460
Activo corriente			
Inventarios	11	149.815	131.046
Otros activos	a)	-	731.470
Activos destinados a la venta	a)	-	48.827
Otros créditos	13	1.036.625	891.452
Créditos con partes relacionadas	31	1.258.442	1.202.740
Créditos por ventas	14	1.054.955	1.407.406
Efectivo y equivalentes de efectivo	15	100.555	883.689
Total del activo corriente		3.600.392	5.296.630
Total del activo		9.067.037	11.047.090
PATRIMONIO NETO		(1.982.113)	(1.675.283)
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Pasivos del contrato	17	1.100.137	1.111.310
Otras cuentas por pagar	16	-	1.067.949
Deudas con partes relacionadas	31	176.550	143.370
Préstamos	18	3.884.619	4.866.100
Otras cargas fiscales	19	8.302	10.075
Total del pasivo no corriente		5.169.608	7.198.804
Pasivo corriente			
Provisiones	23	73.868	176.072
Otras cuentas por pagar	16	1.216.699	2.362.408
Pasivos del contrato	17	1.132.777	633.278
Deudas con partes relacionadas	31	216.785	220.134
Préstamos	18	2.154.409	785.754
Otras cargas fiscales	19	80.864	127.551
Remuneraciones y cargas sociales	20	161.331	141.172
Deudas comerciales	21	842.809	1.077.200
Total del pasivo corriente		5.879.542	5.523.569
Total del pasivo		11.049.150	12.722.373
Total del patrimonio neto y del pasivo		9.067.037	11.047.090

a) Ver Nota 45.4 de los estados financieros consolidados.

Las Notas 1 a 37 que se acompañan forman parte de estos estados.

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

TGLT S.A.

ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERÍODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONDENSADO

POR LOS PERÍODOS DE TRES MESES TERMINADOS EL 31 DE MARZO 2019 Y 2018

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Mar 31, 2019	Mar 31, 2018
Ingresos por actividades ordinarias	24	1.229.171	154.473
Costo de las actividades ordinarias	25	(1.039.888)	(136.088)
Resultado bruto		189.283	18.385
Gastos de comercialización	26	(81.012)	(18.939)
Gastos de administración	27	(102.427)	(54.734)
Otros gastos operativos		(158.502)	(8.982)
Otros gastos		(6.542)	(251)
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	7	4.520	-
Venta de propiedades de inversión	7	(87.868)	-
Otros ingresos y egresos, netos	29	176.760	6.262
Resultado operativo		(65.788)	(58.259)
Resultado de inversiones en sociedades		388.116	90.052
Resultados financieros y por tenencia netos			
Diferencias de cambio	28	(796.069)	(132.975)
Ingresos financieros	28	24.720	26.999
Costos financieros	28	(279.040)	(147.165)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda		(149.276)	146
Resultado del período antes del Impuesto a las Ganancias		(877.337)	(221.202)
Impuesto a las Ganancias	30	372.858	99.547
Resultado del período		(504.479)	(121.655)
Otros resultados integrales			
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero		(22.598)	(8.471)
Total Otro resultado integral		(22.598)	(8.471)
Resultado integral total del período		(527.077)	(130.126)
Resultado por acción atribuible a los propietarios de la controladora			
Básico		(7,32)	(1,53)
Diluido		4,62	0,23

Las Notas 1 a 37 que se acompañan forman parte de estos estados.

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

68

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

TGLT S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO SEPARADO CONDESADO

POR EL PERÍODO DE TRES MESES TERMINADO EL 31 DE MARZO DE 2019

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Concepto	Capital							Reservas				Resultados	Totales
	Capital social	Ajuste de Capital	Acciones a Emitir	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Contribución de capital	Total	Transacciones entre accionistas	Reserva legal	Reserva facultativa	Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero	Resultados no asignados	
Saldos al 1º de enero de 2019	71.993	467.660	65.412	2.131.063	(179)	631.240	3.366.918	(41.398)	452	8.577	(236.088)	(4.552.506)	(1.454.045)
Efecto de transición NIIF 15 (1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldos al 1º de enero de 2019	71.993	467.659	65.412	2.131.063	(179)	631.240	3.366.918	(41.398)	452	8.577	(236.088)	(4.552.506)	(1.454.045)
Conversión de obligaciones negociables (2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transacciones entre accionistas	-	-	-	-	-	-	-	(619)	-	-	-	-	(619)
Acciones a emitir	-	-	(372)	-	-	-	(372)	-	-	-	-	-	(372)
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(504.479)	(504.479)
Otro resultado integral del ejercicio, neto del Impuesto a las Ganancias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(22.598)	-	(22.598)
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de marzo de 2019	71.993	467.659	64.770	2.131.063	(179)	631.240	3.366.546	(42.017)	452	8.577	(258.686)	(5.056.985)	(1.982.113)

(1) Ver Nota 45 a los estados financieros consolidados.

(2) Ver Nota 42 a los estados financieros consolidados

Las Notas 1 a 37 que se acompañan forman parte de estos estados.

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

69

Teodoro José Argerich

TGLT S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO SEPARADO CONDENSADO

POR EL PERÍODO DE TRES MESES TERMINADO EL 31 DE MARZO 2018

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Capital						Transacciones entre accionistas	Reservas		Diferencia de conversión inversión neta en el extranjero	Resultado	Totales
	Capital social	Ajuste de capital	Prima de emisión	Prima de negociación de acciones propias	Contribución de capital	Total		Reserva legal	Reserva facultativa		Resultados no asignados	
Saldos al 1° de enero de 2018	70.349	276.765	1.362.433	(116)	774.792	2.484.223	(26.356)	292	5.543	(74.480)	(1.699.145)	690.077
Conversión de acciones	1.024	23	9.340	-	(2.369)	8.018	-	-	-	-	-	8.018
Adquisición de sociedades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(120.545)	(120.545)
Otro resultado integral del ejercicio, neto del Impuesto a las Ganancias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8.471)	-	(8.471)
Resultado integral del ejercicio										(8.471)	(120.545)	(129.016)
Saldos al 31 de marzo de 2018	71.373	276.788	1.371.773	(116)	772.423	2.492.241	(26.356)	292	5.543	(82.951)	(1.819.690)	569.079

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

70

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

TGLT S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADOS CONDENSADO

POR LOS PERÍODOS TERMINADOS EL 31 DE MARZO DE 2019 Y DICIEMBRE DE 2018

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
Actividades de operación		
Resultado del período	(504.479)	(121.655)
Ajustes para arribar al flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación		
Impuesto a las Ganancias	(372.858)	(99.547)
Depreciaciones de propiedades, planta y equipo	5.425	199
Deterioro de plusvalía	122.388	-
Diferencia de cambio e intereses devengados	1.117.738	467.585
Amortizaciones activos intangibles	6.542	251
Inversiones en sociedades	(388.116)	(90.052)
Diferencia de conversión	22.598	(8.471)
Valuación a valor razonable de propiedad de inversión	(4.520)	-
Valor actual de activos y pasivos	21.746	-
Venta de propiedad de inversión	87.868	-
Resultado por venta de otros activos	(118.339)	-
RECPAM	149.276	(146)
Otros gastos	36.114	8.982
Cambios en activos y pasivos operativos		
Créditos por ventas	353.624	(16.827)
Otros créditos	136.611	(953)
Otros activos	648.309	(12.588)
Créditos con partes relacionadas	(159.766)	(402.052)
Inventarios	(188.880)	(671.029)
Activos del contrato	167	(526)
Activos destinados a la venta	48.827	(133.416)
Activos y pasivos por impuestos	427.877	87.366
Deudas comerciales	(234.391)	473.962
Beneficio a los empleados	20.159	7.814
Otras cargas fiscales	(48.460)	8.370
Deudas con partes relacionadas	29.831	78.640
Pasivos del contrato	452.212	116.447
Otras cuentas por pagar	(876.433)	1.014.438
Provisiones	(102.204)	18.503
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades de operación	688.866	725.295
Actividades de inversión		
Inversiones no consideradas efectivo	-	(465)
Transferencias de inventario a activos destinados a la venta	-	(644)
Cobros por venta de otros activos	201.500	-
Cobro de Dividendos	24.539	-
Pagos por compra de propiedades, planta y equipo	(4.420)	(16)
Pagos por compras de propiedades de inversión	-	(1.683)-
Pagos por compra de acciones	(1.132.310)	(1.986.893)
Pagos por aportes en Sociedades	(1.041)	-
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades de inversión	(911.732)	(1.989.701)
Actividades de financiación		
Préstamos (Nota 19)	(559.277)	282.871
Contribución de capital	(991)	-
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades de financiación	(560.268)	282.871
(Disminución) / Aumento neto del efectivo y equivalentes	(783.134)	(981.535)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	883.689	1.938.322
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período (ver Nota 15)	100.555	956.787

Las Notas 1 a 37 que se acompañan forman parte de estos estados.

Por Comisión
FiscalizadoraFirmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

71

Ignacio Arrieta
SíndicoChristian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en pesos argentinos)

Nota 1. Propósito de los estados financieros

El 14 de octubre de 2010, la Comisión Nacional de Valores (“CNV”) ha autorizado a la Sociedad a efectuar la oferta pública de hasta 45.400.000 acciones ordinarias escriturales, con la posibilidad de ser ampliada hasta 61.800.000 acciones. Por su parte, la Bolsa de Comercio de Buenos Aires (“BCBA”) ha resuelto la autorización de la cotización de las acciones de TGLT S.A. con fecha 19 de octubre de 2010.

Los presentes estados financieros separados (en adelante los “estados financieros”) al 31 de marzo de 2019 y 2018, han sido preparados por la Dirección con el objeto de cumplir con los requerimientos de la CNV y la BCBA en el marco del proceso de autorización de la oferta pública de sus acciones y teniendo en cuenta la NIC 34.

Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF

Los estados financieros individuales han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por sus siglas en inglés).

Nota 3. Actividad de la Sociedad

TGLT participa y controla todos los aspectos del proceso de desarrollo de proyectos inmobiliarios. Este proceso comienza con la adquisición de tierras, y la gestión de la construcción, hasta las ventas y comercialización, garantizando una gestión profesional del capital de trabajo necesario en cada momento.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, la Sociedad participa, junto a otros inversores, en diversos proyectos urbanísticos, en los que la Sociedad está a cargo del gerenciamiento integral y obtiene ingresos en conceptos de honorarios, tanto fijos como variables, por las tareas que desarrolla.

Nota 4. Bases de presentación de los estados financieros separados

Los estados financieros individuales han sido confeccionados conteniendo la información requerida por las normas contables legales y profesionales vigentes (RT 26). Sin embargo, para una adecuada interpretación de la situación patrimonial, financiera y de la evolución de los resultados de la Sociedad y sus sociedades controladas, la Dirección de la Sociedad recomienda la lectura de los estados financieros separados conjuntamente con los estados financieros consolidados precedentes.

No existen novedades que mencionar en lo que respecta a las políticas contables aplicadas para la preparación de los estados financieros individuales al 31 de marzo de 2019. Por lo tanto, para la confección de estos estados financieros individuales se han seguido las mismas políticas contables que las mencionadas en los estados financieros consolidados y de acuerdo a la NIC 8 se presentó la información comparativa correspondiente al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2018.

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 4. Bases de presentación de los estados financieros separados (continuación)

Bases de preparación

La Comisión Nacional de Valores (“CNV”), según lo establecido en el Título IV, Capítulo I, Sección I, artículo b.1) de las Normas de la CNV (“N.T. 2013”) aprobadas por Resolución General N° 622/13 estableció la aplicación de las Resoluciones Técnicas N° 26 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (“FACPCE”) y sus modificatorias, que adoptan las NIIF, para las entidades incluidas en el régimen de oferta pública.

Los estados financieros separados han sido preparados de acuerdo con las disposiciones de las Normas Internacionales de Información Financiera, emitido por el IASB.

Los presentes estados financieros separados corresponden al ejercicio iniciado el 1° de enero de 2018 y terminado el 31 de diciembre de 2018. De acuerdo con las NIIF, la Sociedad presenta la información contable financiera en forma comparativa con el último ejercicio económico cerrado al 31 de diciembre de 2017, y presenta información comparativa de los estados de resultado del ejercicio y del otro resultado integral, de cambio en el patrimonio neto y de flujos de efectivo.

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 costo corriente, sean expresados en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa.

La Sociedad prepara sus estados financieros de acuerdo con las disposiciones vigentes de la Comisión Nacional de Valores (CNV) contenidas en el Capítulo III, Título IV de las Normas de la CNV (N.T. 2013 y modificatorias). De acuerdo con dichas normas, las sociedades emisoras deben presentar sus estados financieros aplicando la Resolución Técnica 26 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), que dispone la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), sus modificatorias y circulares de adopción de NIIF que la FACPCE dicte de acuerdo a lo establecido en aquella Resolución Técnica.

Al 31 de marzo y 31 de diciembre de 2018 se han cumplimentado las condiciones para que los estados financieros de la Sociedad correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha incorporen el ajuste por inflación establecido en la NIC 29 “Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias”. Los presentes estados financieros cumplen con todos los requerimientos de las NIIF. Para más información sobre el mecanismo adoptado en la incorporación del ajuste por inflación remitirse a la nota 3.2 de los estados financieros consolidados.

Los presentes estados financieros separados han sido aprobados por el Directorio en su reunión del 10 de mayo de 2019.

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

73

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 5. Propiedades, planta y equipo

	Muebles y útiles	Hardware	Mejoras en inmuebles de terceros	Automotores	Autoelevadores	Maquinarias	Encofrado	Total
Valor de origen								
Balance al 1º de enero de 2019	6.482	9.083	36.477	15.828	659	90.296	11.534	170.359
Adquisiciones	-	-	2.784	-	878	427	331	4.420
Total	6.482	9.083	39.261	15.828	1.537	90.723	11.865	174.779
Depreciación y deterioro								
Balance al 1º de enero de 2019	(4.277)	(8.095)	(23.918)	(6.602)	(533)	(20.842)	(3.989)	(68.256)
Depreciaciones	(137)	(220)	(1.596)	(739)	(32)	(2.147)	(554)	(5.425)
Total	(4.414)	(8.315)	(25.514)	(7.341)	(565)	(22.989)	(4.543)	(73.681)
Valor residual Mar 31, 2019	2.068	768	13.747	8.487	972	67.734	7.322	101.098

	Muebles y útiles	Hardware	Mejoras en inmuebles de terceros	Showroom	Automotores	Autoelevadores	Maquinarias	Encofrado	Total
Valor de origen									
Balance al 1º de enero de 2018	5.579	7.394	6.322	46.255	-	-	-	-	65.550
Adquisiciones	412	1.178	8.196	-	5.818	-	24.997	8.473	49.074
Adquisición de Sociedades	491	511	21.959	-	10.010	659	65.263	3.060	101.953
Total	6.482	9.083	36.477	46.255	15.828	659	90.260	11.533	216.577
Depreciación y deterioro									
Balance al 1º de enero de 2018	(3.789)	(6.955)	(5.921)	(44.626)	-	-	-	-	(61.291)
Depreciaciones	(423)	(774)	(4.590)	(1.629)	(2.397)	(66)	(6.114)	(1.559)	(17.552)
Adquisición de Sociedades	(65)	(366)	(13.407)	-	(4.205)	(467)	(14.728)	(2.430)	(35.668)
Total	(4.277)	(8.095)	(23.918)	(46.255)	(6.602)	(533)	(20.842)	(3.989)	(114.511)
Valor residual Dic 31, 2018	2.205	988	12.559	-	9.226	126	69.418	7.544	102.066

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

74

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 6. Activos intangibles

	Software	Desarrollo de software	Marcas	Derechos contractuales	Total
Valor de origen					
Balance al 1º de enero de 2019	1.484	17.312	91	70.708	89.595
Adquisiciones	-	-	-	-	-
Adquisición de Sociedades	-	-	-	-	-
Total	1.484	17.312	91	70.708	89.595
Amortización y deterioro					
Balance al 1º de enero de 2019	(1.431)	(16.177)	(76)	(25.682)	(43.366)
Amortizaciones	-	(119)	(2)	(6.421)	(6.542)
Total	(1.431)	(16.296)	(78)	(32.103)	(49.908)
Valor residual Mar 31, 2019	53	1.016	13	38.605	39.686

	Software	Desarrollo de software	Marcas	Derechos contractuales	Total
Valor de origen					
Balance al 1º de enero de 2018	1.509	11.790	91	-	13.390
Adquisiciones	-	932	-	-	932
Adquisición de Sociedades	-	4.561	-	70.626	75.187
Total	1.509	17.283	91	70.626	89.509
Amortización y deterioro					
Balance al 1º de enero de 2018	(1.418)	(11.016)	(67)	-	(12.501)
Adquisición de Sociedades	-	(3.351)	-	-	(3.351)
Amortizaciones	(12)	(1.810)	(8)	(25.682)	(27.512)
Total	(1.430)	(16.177)	(75)	(25.682)	(43.364)
Valor residual Dic 31, 2018	79	1.106	16	44.944	46.145

Nota 7. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	Para apreciación de capital	En construcción	En alquiler	Total
Propiedades de inversión al 1º de enero de 2019	385.065	-	-	385.065
Ajuste por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(40.575)	-	-	(40.575)
Ajuste por medición a valor razonable	4.520	-	-	4.520
Ventas del período	(314.490)	-	-	(314.490)
Total Propiedades de inversión Mar 31, 2019	34.520	-	-	34.520

Por Comisión
FiscalizadoraFirmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

75

Ignacio Arrieta
SíndicoChristian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 7. Propiedades de inversión (continuación)

	Para apreciación de capital	En construcción	En alquiler	Total
Propiedades de inversión al 1° de enero de 2018	-	26.122	-	26.122
Más:				
Adquisiciones del período	-	5.236	-	5.236
Transferencias desde Inventarios	-	143.047	-	143.047
Incorporación Caputo	486.985	(101.903)	44.081	429.163
Ajustes por medición a valor razonable	321.171	1.029.772	-	1.350.943
Amortización de propiedades en alquiler	-	-	(789)	(789)
Transferencias a Inventarios	-	(7.750)	-	(7.750)
Transferencias a Activos destinados a la venta	-	(742.993)	-	(742.993)
Transferencias	351.531	(351.531)	-	-
Ventas del período	(774.622)	-	(43.292)	(817.914)
Total Propiedades de inversión Dic 31, 2018	385.065	-	-	385.065

La Sociedad mantiene como Propiedades de inversión las siguientes partidas:

1- Propiedades de inversión para apreciación de capital:

En el mes de junio de 2018 la Dirección de la Sociedad resolvió un cambio estratégico en el uso del activo denominado Brisario, que consistió en reducir la superficie vendible afectada al proyecto de desarrollo urbanístico en un 49,65% y mantener el 50,35% restante como una reserva destinada al acrecentamiento de su valor. Como consecuencia del mencionado cambio, la parte proporcional incluida en inventarios fue transferida al rubro Propiedades de Inversión.

El 26 de junio de 2018 la Sociedad reclasificó ciertas fracciones de tierra desde el rubro "Inventarios" a "Propiedades de Inversión" y realizó la medición fiable del valor razonable de esta propiedad, basada en una tasación realizada por un perito independiente con capacidad profesional reconocida y experiencia en esta categoría de propiedades. La propiedad de inversión fue ajustada a su valor razonable cumpliendo con lo requerido por las NIIF, generando un resultado positivo el cual se expone en el rubro Valuación a valor razonable de propiedades de inversión. Dicha medición no supera su valor recuperable.

Con fecha 21 de marzo de 2019 la Sociedad ha vendido a Servicios Portuarios (Sepor) dos lotes ubicados en Rosario, que se encontraban clasificados para apreciación de capital. El valor de venta se acordó en US\$ 6.034 a ser cancelado de la siguiente manera: a) US\$ 2.200 15 días hábiles a contar desde la fecha de firma; b) US\$ 773 el 11 de agosto de 2019 o en la fecha en la que TGLT haya cumplido con el 35% de la obra pública de infraestructura del predio de acuerdo a lo celebrado entre las partes; c) US\$ 773 el 11 de diciembre de 2019 o en la fecha en la que TGLT haya cumplido con el 100% de la obra pública y el cercado reglamentario; d) US\$ 773 el 30 de abril de 2020 o contra la entrega de la posesión de todas las unidades funcionales que posee Servicios Portuarios en el proyecto Metra Puerto Norte; asimismo se ha descontado a) US\$ 613 en concepto de cancelación de unidades funcionales del proyecto Metra Puerto Norte (torre dos) y b) US\$ 900 en concepto de pago del 30% del valor asignado al LOTE I comprometido a Servicios Portuarios. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, la Sociedad ha recibido el valor de la primera cuota.

Al 31 de marzo de 2019 el resultado de la transacción, incluyendo los gastos asociados, arrojó una pérdida de \$ 87.868, la cual se expone en el rubro Venta de propiedades de inversión. Asimismo el crédito asciende a la suma de \$ 195.073 el cual se expone en el rubro otros créditos, por la suma de \$ 161.692 en otros créditos corrientes y \$ 33.381 en otros créditos no corrientes.

Asimismo, en dicha fecha la Sociedad ha celebrado el distrato con Sepor por el cual ha devuelto los lotes los cuales al 31 de diciembre de 2018 se encontraban clasificados como otros activos. Como consecuencia de dicha operación la Sociedad ha dado de baja el compromiso que mantenía con Sepor por la entrega de unidades funcionales a ser entregadas como medio de pago de los lotes que han sido devueltos y que al 31 de diciembre de 2018 se encontraban clasificados como Otras deudas dentro del rubro Otras cuentas por pagar.

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

76

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 7. Propiedades de inversión (continuación)

Por otro lado, el mismo 21 de marzo de 2019 la Sociedad ha vendido cuatro lotes correspondientes a Brisario, ubicados en la Ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe. El precio de venta del Lote 2 ascendió a la suma de US\$ 3.200, el cual ha sido cobrado en su totalidad a la fecha de emisión de los presentes estados contables. Por otra parte, el Lote 3, el Lote 4 y el Lote 5 se han vendido en la suma de US\$ 3.300. US\$ 1.800 ha sido cobrado 24 horas después de la firma de la escritura, y el saldo remanente de US\$ 1.500 deberá ser cobrado de la siguiente manera: a) US\$ 450 habiéndose cumplido el 35% del avance de la obra pública y 35% de las obras de servicios a boca de lote; b) US\$ 675 contra la certificación del 90% de la obra pública que se acreditará con el pertinente certificado de avance de obra y contra la certificación del 90% de avance de la obra de servicios de boca de lote que se acreditará con el pertinente certificado de avance de obra original expedido por la empresa constructora que contrate TGLT; c) US\$ 225 contra el acta de recepción provisoria de la obra pública por parte de la Municipalidad de Rosario y d) US\$ 150 contra el acta definitiva de la Municipalidad.

Al 31 de marzo de 2019 el crédito de \$ 64.725 se expone en Créditos a cobrar por venta de activos dentro del rubro Otros créditos.

Nota 8. Inversiones en sociedades

Notas	Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I	594.431	660.226
Marina Río Luján S.A. (1)	796.933	805.446
SES. S.A.	971.542	728.739
Limp Ar S.A.	85.579	81.507
Newbery 3431 S.A.	120	186
Llave de negocio	716.152	800.502
Logística Ambiental Mediterránea	25.706	16.285
UTE Hospital Nacional Posadas	1.881	2.104
UTE Museo Malvinas	165	185
Total Inversiones en sociedades	3.192.509	3.095.180

(3)La sociedad ha registrado al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre de 2018 un pasivo por \$ 173.806 y \$ 2.744, respectivamente, con TGLT Uruguay S.A., América Pavilion S.A. El mismo se expone en el rubro "SalDOS con partes relacionadas" dentro del pasivo no corriente (Nota 31).

(4)Cifras históricas, representativas de su valor recuperable.

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

77

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS CONDENSADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 9. Plusvalía

	Caputo S.A.I.C.y F.	Total
Valor de origen		
Balance al 1º de enero de 2019	1.161.494	1.161.494
Total	1.161.494	1.161.494

Deterioro		
Balance al 1º de enero de 2019		
Pérdida por deterioro	(445.342)	(445.342)
Total	(445.342)	(445.342)
Valor residual al 31 de marzo de 2019	716.152	716.152

	Caputo S.A.I.C.y F.	Total
Valor de origen		
Balance al 1º de enero de 2018	1.161.494	1.161.494
Total	1.161.494	1.161.494

Deterioro		
Balance al 1º de enero de 2018		
Pérdida por deterioro	(360.992)	(360.992)
Total	(360.992)	(360.992)
Valor residual al 31 de diciembre de 2018	800.502	800.502

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

78

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 10. Información sobre inversiones en sociedades

Nombre del emisor y características de los valores	Valor nominal	Información sobre el ente emisor								
		Según el último estado financiero emitido							Patrimonio neto	Porcentaje de participación
		Mar 31, 2019	Dic 31, 2018	Actividad principal	Domicilio	Fecha de cierre	Capital social	Resultado del período		
Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I (1)		594.431	660.226	Desarrollos inmobiliarios	San Martin 674 1ª A - C.A.B.A. - Rep. Argentina	31/12/2018	839.396	(2.208)	1.195.924	50%
Marina Río Luján S.A. (1) (5)	\$100 de 1 voto c/u	796.933	805.447	Construcción y venta de todo tipo de inmuebles	Ing. Enrique Butty 220 - Piso 11 - Dpto. A - C.A.B.A. - Rep. Argentina	31/12/2018	384.539	523.798	1.310.035	49,99%
TGLT Uruguay S.A (2) y (3)	\$U de 1 voto c/u (4)	(173.806)	(135.884)	Inversora	Plaza Independencia 811 P.B. - Montevideo - Rep. Oriental del Uruguay	31/12/2018	18.778	24.750	(128.152)	100%
SES S.A. (1)	\$U de 1 voto c/u	971.542	728.739	Constructora	Cerrito 1070 - Piso 9º Ciudad Autónoma de Buenos Aires	31/12/2018	750	73.885	420.025	50%
Limp Ar Rosario S.A (1)	\$U de 1 voto c/u	85.579	81.507	Servicios de Higiene Urbana y gestión de residuos	Rua Clodomiro Amazonas N° 249, Piso 1, Ciudad de San Pablo, Brasil	31/12/2018	5.680	47.398	189.546	40%
Altos del Puerto S.A. (1) (6)	\$U de 1 voto c/u	-	(1.165)	Desarrollos inmobiliarios	Olga Cossetini 340, 4º Piso, Ciudad Autónoma de Buenos Aires	31/10/2018	100	12.649	12.769	32%
América Pavilion S.A. (1)	\$U de 1 voto c/u	(2.744)	(6.604)	Inversiones, explotación y desarrollos inmobiliarios	Martin Coronado 3260, Piso 3, Oficina 318 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires	30/11/2018	400	(22.135)	(51.625)	20%
Newbery 3431 S.A. (1)	\$U de 1 voto c/u	120	187	Inversiones, explotación y desarrollos inmobiliarios	Martin Coronado 3260, Piso 3, Oficina 318 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires	31/12/2018	400	(295)	332	50%
Logística Ambiental Mediterránea S.A. (1)	\$100 de 1 voto c/u	25.706	16.285	Servicios de Higiene Urbana y gestión de residuos	Arturo M. Bas 327 PB, Ciudad de Córdoba, Provincia de Córdoba	31/12/2018	280	(7.062)	(28.566)	51%

(1) Información según estados contables confeccionados sin considerar la Resolución Técnica N° 26; (2) Expuesto en "Deudas con partes relacionadas" dentro del pasivo no corriente. (3) Información según estados contables confeccionados bajo NIIF. (4) \$U: pesos uruguayos. (5) Con fecha 19 de junio de 2018 se aprobó la capitalización de \$ 191.061. (6) En proceso de disolución.

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Arrieta
Síndico

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

79

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 11. Inventarios

	Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
No corrientes		
Proyectos en Construcción		
Astor San Telmo	858.063	767.189
Metra Puerto Norte	291.830	258.125
Deterioros		
Metra Puerto Norte	(58.858)	(104.390)
Subtotal Inventarios – No corrientes	1.091.035	920.924
Corrientes		
Proyectos terminados		
Astor Núñez	5.368	4.544
Astor Palermo	8.111	17.055
Forum Alcorta	32.473	34.221
Metra Puerto Norte	168.315	106.458
Otros Proyectos	114	114
Deterioros		
Forum Alcorta	(23.203)	(12.016)
Metra Puerto Norte	(41.363)	(19.330)
Subtotal Inventarios – Corrientes	149.815	131.046
Total Inventarios	1.240.850	1.051.970

Nota 12. Activos por impuestos

	Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
Impuesto a las Ganancias	52.736	46.752
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	54.752	61.201
Impuesto diferido	626.234	660.479
Repetición Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	-	20.309
Total Activos por Impuestos	733.722	788.741

Nota 13. Otros créditos

	Notas	Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
No corrientes			
Depósitos en garantía en moneda local		255	-
Depósitos en garantía en moneda extranjera	37	4.304	6.176
Crédito a cobrar por venta de propiedades de inversión		33.381	-
Anticipos a proveedores de obras		58.747	65.666
Créditos por Canjes		-	306.629
Subtotal Otros créditos – No corrientes		96.687	378.471

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

80

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 13. Otros créditos (continuación)

Corrientes	Notas	Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
Impuesto al Valor Agregado		83.666	57.918
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		27.897	28.141
Crédito a cobrar por venta de Propiedades de inversión	37	163.820	4.963
Crédito a cobrar por venta de activos destinados a la venta	37	75.513	-
Seguros a devengar en moneda nacional		2	2
Seguros a devengar en moneda extranjera	37	2.371	2.650
Anticipos a proveedores de obras moneda nacional		324.730	203.530
Anticipos a proveedores de obras moneda extranjera	37	137.743	123.575
Gastos a rendir		359	86.476
Gastos a rendir en moneda extranjera	37	-	4
Gastos a recuperar		9.757	13.364
Gastos a recuperar por expensas		34.396	31.586
Créditos por canjes		155.125	180.398
Depósitos en garantía		72	366
Préstamos otorgados		37.342	39.678
Fondo de equipamiento a cobrar en moneda nacional		1	1
Fondo de equipamiento a cobrar en moneda extranjera	37	1.071	2.452
Fondo operativo a cobrar en moneda nacional		100	114
Créditos Impositivos UTES		3.449	5.141
Créditos varios UTES		4.612	5.337
Fondo operativo a cobrar en moneda extranjera	37	12	11
Créditos a cobrar en sentencia judicial		2.083	2.328
Diversos		10.225	136.926
Provisión por dudosa recuperabilidad de otros créditos		(40.369)	(33.509)
Alquileres a devengar		2.648	-
Subtotal Otros créditos – Corrientes		1.036.625	891.452
Total Otros créditos		1.133.312	1.269.923

Nota 14. Créditos por ventas

No corrientes	Notas	Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
Deudores por ventas de unidades en moneda nacional		35.934	37.107
Subtotal Créditos por ventas – No Corrientes		35.934	37.107
Deudores por servicios prestados en moneda nacional		1.031.584	1.370.679
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	37	130	29
Deudores por servicios prestados UTE MN		13.375	18.990
Deudores por ventas de unidades en moneda nacional		9.175	14.731
Deudores por ventas de unidades en moneda extranjera	37	3.489	6.105
Provisión deudores Incobrables		(2.798)	(3.128)
Subtotal Créditos por ventas – Corrientes		1.054.955	1.407.406
Total Créditos por ventas		1.090.889	1.444.513

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

81

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 14. Créditos por ventas (continuación)

La antigüedad de los créditos por ventas es la siguiente:

	Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
A vencer		
0 a 90 días	1.118.260	1.452.870
Más de 365 días	35.934	37.107
Total	1.154.194	1.489.977

Nota 15. Efectivo y equivalentes de efectivo

	Notas	Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
Caja en moneda nacional		724	1.187
Caja en moneda extranjera	37	1.271	1.421
Bancos en moneda nacional		4.820	10.438
Bancos en moneda extranjera	37	43.746	858.738
Valores a depositar		39.206	1.425
Fondos comunes de inversión en moneda extranjera	37	10.788	10.480
Total Efectivo y equivalentes de efectivo		100.555	883.689

Nota 16. Otras cuentas por pagar

	Notas	Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
No corrientes			
Deuda por compra de acciones en moneda extranjera	37	-	1.067.949
Subtotal Otras cuentas por pagar – No Corrientes		-	1.067.949
Corrientes			
Deuda por compra de acciones en moneda extranjera	37	1.120.350	1.234.265
Acreeedores varios en moneda extranjera	37	20.970	21.281
Provisión honorarios al Directorio		6.872	7.200
Dividendos a pagar en efectivo		295	330
Aportes a suscribir		-	8
Depósitos en garantía en moneda nacional		30	34
Otros pasivos		20.826	1.046.246
Otros pasivos – UTES		38.800	43.480
Ingresos diferidos		8.556	9.564
Subtotal Otras cuentas por pagar – Corrientes		1.216.699	2.362.408
Total Otras cuentas por pagar		1.216.699	3.430.357

Por Comisión
FiscalizadoraFirmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

82

Ignacio Arrieta
SíndicoChristian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 17. Pasivos del contrato

No corrientes	Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
Cobros anticipados	1.170.743	1.180.277
Fondo de equipamiento	150	168
Fondo operativo	2	2
Otros pasivos del contrato	18.599	19.001
Impuesto al Valor Agregado	(89.357)	(88.138)
Subtotal Pasivos del contrato – No corrientes	1.100.137	1.111.310
Corrientes		
Cobros anticipados	1.115.453	614.388
Fondo de equipamiento	15.548	17.284
Fondo operativo	5.157	5.734
Impuesto al Valor Agregado	(3.381)	(4.128)
Subtotal Pasivos del contrato – Corrientes	1.132.777	633.278
Total Pasivos del contrato	2.232.914	1.744.588

Nota 18. Préstamos

No corrientes	Notas	Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
Préstamos recibidos en moneda nacional		4.204	-
Obligaciones negociables en moneda extranjera	37	3.879.315	4.864.054
Arrendamiento financiero en moneda nacional		756	1.661
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	37	344	385
Subtotal Préstamos – No Corrientes		3.884.619	4.866.100
Corrientes			
Adelantos en cuenta corriente moneda nacional		183.089	164.209
Adelantos en cuenta corriente moneda extranjera	37	43.567	-
Préstamos recibidos en moneda nacional		8.888	21.674
Obligaciones negociables en moneda extranjera	37	1.913.707	593.729
Arrendamiento financiero en moneda nacional		4.938	5.921
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	37	220	221
Subtotal Préstamos – Corrientes		2.154.409	785.754
Total Préstamos		6.039.028	5.651.854

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

83

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 18. Préstamos (continuación)

A continuación se detallan los movimientos de los préstamos y financiaciones:

POR EL EJERCICIO	Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
Saldos al inicio	4.080.439	2.247.226
Incorporación por adquisición	-	65.152
Nuevos préstamos y financiamientos	936.380	1.174.520
Intereses devengados	202.943	435.602
Efectos de la variación del tipo de cambio	743.508	1.994.029
Adelantos en cuenta corriente	119.589	127.543
Pagos de capital	(7.787)	(203.716)
Pagos de intereses	(36.044)	(176.674)
Conversión de Obligaciones Negociables	-	(11.828)
Saldos al cierre	6.039.028	5.651.854

Ver detalle de préstamos en Nota 15 a los estados financieros consolidados condensados.

Nota 19. Otras cargas fiscales

No corrientes	Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
Plan de pagos impuestos municipales	-	19
Plan de pagos impuestos nacionales	8.302	10.056
Subtotal Otras cargas fiscales– No Corrientes	8.302	10.075
Corrientes		
Retenciones y percepciones a depositar	14.829	49.617
Impuesto sobre los Bienes Personales	883	-
Impuesto a los Ingresos Brutos	8.228	8.014
Impuesto a los sellos	3.352	2.612
Impuestos provinciales	17.025	19.046
Impuestos municipales	-	3
Plan de pagos impuestos provinciales	19	21
Plan de pagos impuestos nacionales	19.789	33.931
Otras cargas fiscales UTES	551	627
Plan de pagos impuestos municipales	153	217
Provisión impuestos nacionales	16.035	13.463
Subtotal Otras cargas fiscales– Corrientes	80.864	127.551
Total Otras cargas fiscales	89.166	137.626

Nota 20. Remuneraciones y cargas sociales

	Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
Sueldos a pagar	66.648	74.763
Cargas sociales a pagar	18.613	24.673
Deudas sociales UTES	56	64
Provisión para vacaciones	76.215	41.894
Anticipos al personal	(201)	(222)
Total Remuneraciones y cargas sociales	161.331	141.172

Por Comisión
FiscalizadoraFirmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

84

Ignacio Arrieta
SíndicoChristian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 21. Deudas comerciales

Corrientes	Notas	Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
Proveedores en moneda nacional		272.081	287.123
Proveedores en moneda extranjera	37	15.334	3.789
Cheques diferidos		31.602	156.318
Provisión para gastos en moneda nacional		100.250	116.515
Provisión para gastos en moneda extranjera	37		37.926
Provisión para obras en moneda nacional		340.743	388.446
Provisión para obras en moneda extranjera	37	1	1
Seguros a pagar en moneda nacional		4	4
Seguros a pagar en moneda extranjera	37	852	952
Deudas comerciales – UTES		16.281	20.183
Fondo de reparo en moneda nacional		65.194	65.253
Fondo de reparo en moneda extranjera	37	467	690
Subtotal Deudas comerciales – Corrientes		842.809	1.077.200
Total Deudas comerciales		842.809	1.077.200

Nota 22. Provisiones

	Notas	Reclamos legales (I)	Contratos onerosos (II)	Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
En moneda nacional					
Saldos al 1° de enero de 2019		176.072	-	176.072	52.433
Ajuste por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		(18.554)	-	(18.554)	-
Altas (III)		861	-	861	5.506
Saldos incorporados por Fusión CAPUTO S.A.I.C. Y F.		-	-	-	141.601
Recuperos (III)		(80.446)	-	(80.446)	-
Utilizaciones durante el período		(4.065)	-	(4.065)	(23.468)
Subtotal en moneda nacional		73.868	-	73.868	176.072
En moneda extranjera					
Saldos al 1° de enero de 2019		-	-	-	417
Altas (III)		-	-	-	-
Recuperos (III)		-	-	-	-
Utilizaciones durante el período		-	-	-	-922
Efecto de la variación diferencia de cambio		-	-	-	505
Subtotal en moneda extranjera	37	-	-	-	-
Total Provisiones		73.868	-	73.868	176.072

(III) Corresponden a provisiones por causas judiciales.

(IV) Corresponden a provisiones derivadas de pasivos por obligaciones contractuales.

(V) Las altas y los recuperos se exponen en el estado de resultado dentro de “Gastos de comercialización”, en la línea “Acuerdos contractuales”.

Por Comisión
FiscalizadoraFirmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

85

Ignacio Arrieta
SíndicoChristian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 23. Capital social

El capital social emitido suscrito e integrado de la Sociedad está compuesto por:

	Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
Acciones ordinarias integradas totalmente	71.993.485	71.993.485
Total acciones ordinarias integradas totalmente	71.993.485	71.993.485

La distribución de la participación en el capital de la Sociedad se detalla en la Nota 20 a los estados financieros consolidados condensados.

Nota 24. Ingresos por actividades ordinarias

	Mar 31, 2019	Mar 31, 2018
Ingresos por entregas de bienes	31.121	154.386
Ingresos por servicios prestados	1.024.990	87
Ingresos por venta de bienes de cambio	173.060	-
Total Ingresos por actividades ordinarias	1.229.171	154.473

Nota 25. Costo de las actividades ordinarias

	Mar 31, 2019	Mar 31, 2018
Costo por entregas de bienes	-	-
Costo por servicios prestados	1.039.888	136.088
Total Costo de las actividades ordinarias	1.039.888	136.088

Nota 26. Gastos de comercialización

	Mar 31, 2019	Mar 31, 2018
Sueldos y cargas sociales	32.249	4.864
Otros gastos del personal	1.803	105
Alquileres y expensas	3.165	274
Honorarios profesionales	83	4.793
Impuestos, tasas y contribuciones	39.291	5.031
Depreciaciones de propiedad planta y equipos	-	219
Movilidad y viáticos	86	50
Gastos de computación y servicios	844	226
Gastos de ventas	12	1.277
Gastos de publicidad	2.211	967
Gastos de oficina	1.268	124
Gastos de postventa	-	1.009
Total Gastos de comercialización	81.012	18.939

Por Comisión
FiscalizadoraFirmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019

86

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Arrieta
SíndicoChristian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 27. Gastos de administración

	Mar 31, 2019	Mar 31, 2018
Sueldos y cargas sociales	47.774	28.353
Otros gastos del personal	2.884	665
Alquileres y expensas	5.836	2.282
Honorarios profesionales	21.200	5.476
Honorarios al Directorio	629	1.714
Honorarios a la Sindicatura	686	645
Impuestos, tasas y contribuciones	936	507
Gastos de oferta pública	-	849
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	5.425	(19)
Movilidad y viáticos	132	233
Gastos de computación y servicios	2.005	1.620
Gastos de oficina	2.643	1.009
Gastos de mantenimiento de equipos	177	-
Gastos generales	94	-
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	10.194	10.495
Seguros	1.812	905
Total Gastos de administración	102.427	54.734

Nota 28. Resultados financieros

	Ganancia / (Pérdida)	
	Mar 31, 2019	Mar 31, 2018
Diferencias de cambio		
Ingresos sobre diferencias cambiarias	183.494	208.364
Egresos sobre diferencias cambiarias	(979.563)	(341.339)
Total Diferencias de cambio	(796.069)	(132.975)
Ingresos financieros		
Intereses - Ingresos financieros	19.767	22.749
Resultado por venta	1.788	34
Resultado por tenencia	-	3.436
Valor actual de créditos	1.230	17
Actualización de índices	1.935	763
Total Ingresos financieros	24.720	26.999
Costos financieros		
Intereses-Costos financieros	(257.294)	(146.013)
Subtotal Intereses	(257.294)	(146.013)
Otros costos financieros		
Resultado por venta	-	(1.049)
Valor actual de créditos	(21.746)	(103)
Subtotal Otros costos financieros	(21.746)	(1.152)
Total Costos financieros	(279.040)	(147.165)

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

87

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 29. Otros ingresos y egresos, netos

	Ganancia/(Pérdida)	
	Mar 31, 2019	Mar 31, 2018
Venta de propiedades, planta y equipo	443	-
Juicios y otras contingencias	-	(3)
Alquileres ganados	9	-
Recupero de gastos	1.151	1.187
Recupero de provisión para gastos	-	3.433
Venta de otros activos	118.339	-
Recisión de contratos	56.917	2.749
Diversos	(99)	(1.104)
Total Otros ingresos y egresos, netos	176.760	6.262

Nota 30. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido

La composición del "Impuesto a las Ganancias", determinado de acuerdo con lo dispuesto en la NIC 12, que se expone en el estado de resultados al 31 marzo de 2019 y 2018 es la siguiente:

	Mar 31, 2019	Mar 31, 2018
Impuesto a las Ganancias	407.030	120.536
Impuesto Diferido originado por diferencias temporarias	(34.172)	(20.989)
Total del Impuesto a las Ganancias	372.858	99.547

El Impuesto Diferido al cierre de cada ejercicio ha sido determinado sobre la base de las diferencias temporarias entre las mediciones contables y las impositivas. La composición de los activos y pasivos por Impuesto Diferido al cierre de cada ejercicio es la siguiente:

Activos / (Pasivo) por Impuesto Diferido	Mar 31, 2019	Mar 31, 2018
Quebranto de fuente nacional	882.743	860.547
Propiedades, planta y equipos	(4.241)	(5.694)
Valuación leasing financiero	(103)	(115)
Valuación inversiones transitorias	64	72
Ingresos diferidos	8.147	8.570
Provisiones varias	196.989	272.473
Costos financieros	(30.437)	(37.012)
Intangibles	(15.335)	(13.138)
Otros créditos	(1.199)	(39.483)
Inventarios	(254.931)	(235.856)
Créditos incobrables	7.877	4.341
Moneda extranjera	32.015	35.786
Obligaciones negociables convertibles	(498.833)	(528.819)
Propiedades de inversión	105.180	119.087
Resultados UTES	(162)	(181)
Gratificaciones	(2.570)	20.400
Pasivos del contrato	201.030	104.684
Posición neta activo/ (pasivo) por Impuesto Diferido	626.234	565.662

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

88

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 30. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido (continuación)

A continuación se detalla la conciliación entre el Impuesto a las Ganancias imputado a resultados y el que resultaría de aplicar al resultado contable antes de impuestos la tasa impositiva correspondiente:

	Mar 31, 2019	Mar 31, 2018
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente sobre el resultado contable antes de impuestos	269.981	66.393
Intereses	(291)	(183)
Honorarios al Directorio	(190)	(463)
Resultado de Inversiones en sociedades	109.655	27.014
Inversiones transitorias	603	-
Valuación de inventarios	-	1.083
Gastos varios no deducibles	(68)	(550)
Venta de activos	(143.906)	-
Reforma tributaria Ley N° 27.430	(19.069)	6.253
Amortización rodados	(53)	-
Intangibles	990	-
Propiedades, planta y equipos	100	-
Valor actual	(22)	-
Provisiones	(20.111)	-
RECPAM	150.959	-
Otros	34.124	-
Impuesto a las Ganancias	382.702	99.547

Los quebrantos fiscales de fuente nacional acumulados al 31 de marzo de 2019 pueden ser utilizados hasta las fechas descriptas a continuación:

	Pesos
Año	2019
2019	69.939
2020	56.422
2021	11.281
2022	163.768
2023	468.461
Total	769.871

La Sociedad realiza estimaciones de sus ingresos gravables para determinar el grado en el que utilizará sus activos por Impuestos Diferidos en el plazo de cinco años, de conformidad con las leyes del Impuesto a las Ganancias en Argentina, que representa la base para el reconocimiento de los activos por Impuestos Diferidos, quebrantos, del crédito contabilizado como Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta y del impuesto al valor agregado su recuperabilidad dependerá del cumplimiento en tiempo y forma de las entregas de unidades de los restantes proyectos y del cumplimiento de las proyecciones del negocio. TGLT realiza su reconocimiento acorde al párrafo 34 de la NIC 12 el cual indica que las pérdidas fiscales generadas por las declaraciones de impuestos que se espera que sean compensadas por las ganancias impositivas futuras se presentan de acuerdo con la NIC 12.

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

89

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 31. Partes relacionadas

a) Los saldos con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, clasificados por la naturaleza de la operación, son los siguientes:

OTROS CRÉDITOS- No corrientes	Notas	Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
En moneda extranjera			
IRSA	37	37.028	35.970
Newbery 3431 S.A.		103.006	-
Total Créditos con partes relacionadas – No corrientes		140.034	35.970
CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes			
CRÉDITOS POR VENTAS			
Marina Río Luján S.A.		92	208
FDB S.A. en moneda nacional		2.461	2.751
FDB S.A. en moneda extranjera	37	2.254	2.298
Subtotal		4.807	5.257
OTROS CRÉDITOS			
Accionistas personas físicas		2.505	2.800
Otros accionistas		3.528	3.944
FDB S.A. en moneda nacional		816	912
FDB S.A. en moneda extranjera	1 y 37	147.125	141.092
Marina Río Lujan S.A. en moneda nacional		78.259	95.460
Marina Río Lujan S.A. en moneda extranjera	1 y 37	282.701	233.496
TGLT Uruguay S.A. en moneda extranjera	1 y 37	686.257	658.772
UTE HEE		13.299	14.870
Eleprint		415	464
Logística Ambiental Mediterránea		11.877	13.276
UTE Procrear		18.324	19.649
UTE Malvinas		8.529	9.534
Limp AR Rosario		-	3.215
Subtotal		1.253.635	1.197.484
Total Créditos con partes relacionadas - Corrientes		1.258.442	1.202.741
Total Créditos con partes relacionadas		1.398.476	1.238.711
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – No corrientes			
OTRAS CUENTAS POR PAGAR – INVERSIONES EN SOCIEDADES			
TGLT Uruguay S.A.		173.806	14.370
América Pavilion S.A.		2.744	-
Subtotal		176.550	143.370
Total Deudas con partes relacionadas – No Corrientes		176.550	143.370

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

90

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 31. Partes relacionadas (continuación)

DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes	Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
OTRAS CUENTAS POR PAGAR		
Marina Río Luján S.A.	8.053	321
FDB S.A. en moneda extranjera 37	198.197	169.470
UTE Posadas	3.143	3.565
UT Crík	4.500	2.236
Limp Ar S.A.	2.886	21.346
Subtotal	216.779	196.938
DEUDAS COMERCIALES		
Limp Ar Rosario S.A.	6	-
Subtotal	6	-
Total Deudas con partes relacionadas – Corrientes	216.785	196.938
Total Deudas con partes relacionadas	216.785	196.938

b) Las operaciones más significativas con Sociedades art. N° 33 - Ley N° 19.550 y otras partes relacionadas, fueron las siguientes:

- Transacciones y sus efectos en el flujo de efectivo

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Mar 31, 2019	Mar 31, 2018
Marina Río Luján S.A.	Préstamos otorgados	(42.500)	(86.025)
America Pavilion S.A.	Cobros recibidos	40.055	-
Marina Río Luján S.A.	Cobros recibidos	184	81
TGLT Uruguay S.A.	Cobros recibidos	1.031	608
AGL Capital S.A.	Cobros recibidos	-	1.781
FDB S.A.	Pagos efectuados	-	(31.349)
AGL Capital S.A.	Pagos efectuados	-	(209)
Marina Río Luján S.A.	Pagos efectuados	7.766	-
UTE Hospital Esteban Echeverría	Aportes Financieros	4	-
UTE PRO.CRE.AR	Aportes Financieros	(745)	-
UT Crík	Aportes Financieros	2.500	-
UTE Posadas	Aportes Financieros	(46)	-
Limp Ar Rosario S.A.	Dividendos	13.880	-
Marina Río Luján S.A.	Compensaciones	(14.285)	-
Totales		7.844	(115.113)

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

91

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 31. Partes relacionadas (continuación)**- Transacciones y sus efectos en resultados**

Nombre de la empresa	Transacción	Ganancia / (Pérdida)	
		Mar 31, 2019	Mar 31, 2018
AGL Capital S.A.	Servicios prestados	-	502
FDB S.A.	Servicios prestados	14	96
Marina Río Luján S.A.	Servicios prestados	75	-
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios prestados	583	-
FDB S.A.	Resultados financieros	(4.644)	(4.608)
Marina Río Luján S.A.	Resultados financieros	(31.309)	40.405
TGLT Uruguay S.A.	Resultados financieros	97.932	38.265
AGL Capital S.A.	Resultados financieros	-	(155)
Directores y Gerentes de primera línea	Ingreso por unidades entregadas	-	(1.680)
Limp Ar Rosario S.A.	Resultado por dividendos	13.880	-
America Pavilion S.A.	Resultado por mayor valor	(131.258)	-
Totales		(54.727)	72.825

1. Préstamos otorgados

El 1 de abril de 2018 la Sociedad capitalizó el setenta por ciento (70%) de los saldos de capital (excluyendo los intereses) de las Cartas Propuestas 1/16, 1/17, 2/17, 3/17 y 4/17 por la que se instrumentaron acuerdos de otorgamiento de líneas de crédito con Marina Río Lujan por hasta la suma total de US\$ 15.000 para financiar trabajos en el Proyecto Venice. Dichos saldos ascienden a la suma de \$191.061. Por otra parte se procedió a reducir la tasa de interés aplicable a las líneas de crédito a una tasa anual de 0,05%.

Con fecha 17 de julio de 2018 la Sociedad utilizó saldo de la Carta Propuesta 3/17 y 4/17 para compensar la compra de un paquete de unidades funcionales del Proyecto Venice, dicha compensación ascendió a la suma de US\$ 2.739.000 equivalentes a \$ 75.876.

Ente	Línea de crédito	Saldos en moneda extranjera					Mar 31, 2019		Dic 31, 2018	
		Capital US\$	Vencimiento	Capitalización/Compensación	Desembolso US\$	Tasa	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
FDB S.A. (1)	01-2016	20.000	31/12/2019	-	2.948	5,36%	147.125	-	141.092	-
TGLT Uruguay (1)	01-2015	20.000	31/12/2019	-	14.310	5,36%	686.257	-	658.771	-
MRL (2)	01-2016	2.000	14/08/2018	(2.000)	2.000	0,05%	524	-	510	-
MRL	01-2017	1.000	02/10/2018	(974)	974	0,05%	11	-	10	-
MRL	02-2017	2.000	14/08/2018	(2.000)	2.000	0,05%	36	-	35	-
MRL	03-2017	5.000	05/02/2019	(4.508)	4.885	0,05%	40	-	39	-
MRL	04-2017	5.000	13/03/2019	-	4.913	0,05%	110.150	-	106.988	-
MRL	05-2018	5.000	12/12/2019	-	-	0,05%	-	-	125.914	-
							1.234.598	-	1.033.359	-

(1) Tasa mensual variable según el Banco Central del Uruguay

(2) Tasa anual fija

Por Comisión
FiscalizadoraFirmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

92

Ignacio Arrieta
SíndicoChristian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 32. Apertura por vencimiento y tasas de interés de créditos, activos por impuestos y deudas

a) Clasificación por vencimiento de los saldos de créditos, activos por impuestos y deudas

Créditos / Activos por impuestos	Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
A vencer		
Hasta 3 meses	1.796.804	2.692.518
De 3 a 6 meses	115.105	142.419
De 6 a 9 meses	220.807	170.894
De 9 a 12 meses	1.231.458	353.111
Más de 12 meses	905.638	1.160.589
Sin plazo establecido	84.086	204.578
Vencido		
Hasta 3 meses	1.966	7.679
De 3 a 6 meses	-	224
De 6 a 9 meses	202	-
Más de 12 meses	3.287	5.472
	4.359.353	4.737.484

a) Clasificación por vencimiento de los saldos de créditos, activos por impuestos y deudas (continuación):

Deudas (exceptos anticipos de clientes con terceras partes y partes relacionadas)	Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
A vencer		
Hasta 3 meses	3.741.012	2.517.180
De 3 a 6 meses	353.551	1.574.680
De 6 a 9 meses	9.344	34.125
De 9 a 12 meses	288.886	289.356
Más de 12 meses	3.910.906	6.087.493
Sin plazo establecido	368.327	486.303
	8.672.026	10.989.137

b) Los saldos de los créditos, activos por impuestos y deudas que devengan intereses y los que no lo hacen se detallan a continuación:

Créditos / Activos por impuestos	Mar 31, 2019	Dic 31, 2018
Devengan intereses	3.332.701	956.216
No devengan intereses	4.359.353	3.781.268
	7.692.054	4.737.484
Tasa promedio nominal anual:		4%
Deudas (exceptos anticipos de clientes con terceras partes y partes relacionadas)		
Devengan intereses	5.216.114	5.754.795
No devengan intereses	3.455.912	5.234.342
	8.672.026	10.989.137
Tasa promedio nominal anual:	19%	18%

Por Comisión
FiscalizadoraFirmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

93

Ignacio Arrieta
SíndicoChristian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 33. Patrimonio neto negativo, capital de trabajo negativo y planes de negocio

Durante el período cerrado al 31 de marzo de 2019 TGLT S.A. ha incurrido en pérdidas significativas que junto a las pérdidas acumuladas, han generado patrimonio neto negativo, por lo tanto se encuentra encuadrada dentro del inciso N° 5 del artículo N° 94 de la Ley N° 19.550 de Sociedades Comerciales. Al 31 de marzo de 2019 la Sociedad se encuentra encuadrada en causal de disolución, situación que deberá ser tratada en la próxima reunión de Asamblea de Accionistas. La Dirección de la Sociedad considera que la recapitalización de TGLT mediante el canje voluntario de las Obligaciones Negociables Convertibles en acciones preferidas convertibles junto con el plan de negocios permitirá revertir la situación descripta.

Nota 34. Resolución General N° 622 de la CNV

De acuerdo a lo estipulado en el artículo 1° del Título IV, Capítulo III de la Resolución General N° 622 de la CNV, a continuación se detallan las Notas a los Estados Financieros Separados que exponen la información solicitada por la Resolución en formato de Anexos.

Anexo A – Bienes de uso	Nota 5
Anexo B – Activos Intangibles	Nota 6
Anexo C – Inversiones en acciones	Nota 8
Anexo D – Otras inversiones	No corresponde
Anexo E – Provisiones	Nota 23
Anexo F – Costo de los servicios prestados	Nota 26
Anexo G – Activos y Pasivos en moneda extranjera	Nota 37
Anexo H – Gastos ordinarios de comercialización, administración y de financiación	Nota 27, 28 y 29

Nota 35. Reclamos

Ver Nota 32 de los estados financieros consolidados.

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 68

94

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 271 - F° 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 36. Activos y pasivos en moneda extranjera

Rubro	Mar 31, 2019			Dic 31, 2018	
	Clase y monto de la moneda extranjera	Cambio vigente	Monto contabilizado en pesos	Monto contabilizado en pesos	
ACTIVO					
Activo no corriente					
Otros créditos:					
Crédito a cobrar por venta de Propiedad de inversión	US\$	774	43,15	33.381	-
Depósitos en garantía	US\$	100	43,15	4.304	6.176
Créditos con partes relacionadas					
Otros Créditos	US\$	858	43,15	37.028	35.970
Total del activo no corriente				74.713	42.146
Activo corriente					
Otros créditos:					
Crédito a cobrar por venta de Propiedad de inversión	US\$	3.797	43,15	163.820	4.963
Crédito a cobrar por venta de activos	US\$	1.750	43,15	75.513	-
Seguros a devengar	US\$	55	43,15	2.371	2.650
Gastos a rendir	US\$	-	43,15	-	4
Fondo operativo a cobrar	US\$	0,28	43,15	12	11
Anticipo a proveedores	US\$	3.192	43,15	137.743	123.575
Fondo de equipamiento a cobrar	US\$	25	43,15	1.071	2.452
Créditos con partes relacionadas:					
Créditos por ventas	US\$	52	43,15	2.254	2.298
Otros créditos	US\$	25.865	43,15	1.116.083	1.033.360
Créditos por ventas:					
Deudores por servicios prestados	US\$	3	43,15	130	29
Deudores por ventas de unidades	US\$	81	43,15	3.489	6.105
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
Caja	US\$	29	43,15	1.271	1.421
Bancos	US\$	1.014	43,15	43.746	858.738
Fondos comunes de inversión	US\$	250	43,15	10.788	10.480
Total del activo corriente				1.558.291	2.046.086
Total del activo				1.633.004	2.088.232

Por Comisión
FiscalizadoraFirmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

95

Ignacio Arrieta
SíndicoChristian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 36. Activos y pasivos en moneda extranjera (continuación)

Rubro	Mar 31, 2019			Dic 31, 2018	
	Clase y monto de la moneda extranjera		Cambio vigente	Monto contabilizado en pesos	Monto contabilizado en pesos
PASIVO					
Pasivo no corriente					
Otras cuentas por pagar:					
Deuda por compra de acciones	US\$	-	43,35	-	1.067.949
Préstamos:					
Obligaciones negociables	US\$	89.488	43,35	3.879.315	4.864.054
Arrendamiento financiero	US\$	8	43,35	344	385
Total del pasivo no corriente				3.879.659	5.932.388
Pasivo corriente					
Otras cuentas por pagar:					
Deuda por compra de acciones	US\$	25.844	43,35	1.120.350	1.234.265
Acreedores varios	US\$	484	43,35	20.970	21.281
Deudas con partes relacionadas:					
Otras cuentas por pagar	US\$	4.572	43,35	198.197	192.666
Préstamos:					
Adelantos en cuenta corriente	US\$	1.005	43,35	43.567	-
Obligaciones negociables	US\$	44.145	43,35	1.913.707	593.729
Arrendamiento financiero	US\$	5	43,35	220	221
Deudas comerciales:					
Proveedores	US\$	354	43,35	15.334	3.789
Provisión para gastos	US\$		43,35	-	37.926
Provisión para obras	US\$	0,02	43,35	1	1
Seguros a pagar	US\$	20	43,35	852	952
Fondo de reparo	US\$	11	43,35	467	690
Total del pasivo corriente				3.313.665	2.085.520
Total del pasivo				7.193.324	8.017.908

Nota 37. Riesgos – gestión del riesgo financiero

La Sociedad se encuentra expuesta a riesgos de mercado y financieros, originados en la propia naturaleza del negocio, así como también en los instrumentos financieros utilizados para el financiamiento de los proyectos que realiza. La Dirección de la Sociedad analiza estos riesgos periódicamente e informa al Directorio acerca de los mismos, y diseña las estrategias y políticas para mitigarlos, controlando que las prácticas adoptadas en toda la organización se adecúen a las mismas. Además, monitorea las políticas actuales y las adapta o modifica en función de los cambios de mercado y nuevas necesidades de la organización que pudieran generarse.

37.1 Riesgos asociados al mercado

Nuestras actividades están expuestas a diversos riesgos que son inherentes a la industria del desarrollo inmobiliario y de la construcción, tanto en Argentina como en Uruguay, entre los cuales se encuentran:

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

96

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 37. Riesgos – gestión del riesgo financiero (continuación)

Riesgos de aumento de costos de construcción

La mayoría de nuestros costos están atados a la inflación de los materiales de construcción y a los costos de mano de obra. Sin embargo, la sociedad se cubre operativamente contra este riesgo ajustando los contratos de venta y las listas de precios por el índice CAC (índice de costos a la construcción) de manera mensual.

Por otro lado la Sociedad cuando contrata obras privadas con terceros lo hace mediante el sistema de ajuste alzado o por el sistema de coste y costas. En los contratos por ajuste alzado, se prevén cláusulas de ajuste del precio de venta básico con diversas fórmulas polinómicas. En cualquiera de estos casos, las fórmulas son adecuadas para compensar los incrementos de los insumos que componen el costo, de forma tal de mantener en todo momento el margen de utilidad sobre ventas en moneda constante.

En los contratos de coste y costas el riesgo de pérdidas es acotado solamente al de gerenciamiento, dado que los costos son asumidos por el comitente.

En lo que respecta a obras públicas, existen leyes nacionales y provinciales que prevén ajustes en el precio de venta cuando se supera cierto tope.

Independientemente de lo antedicho, durante la etapa de presupuestación, la Sociedad estudia y analiza con detenimiento los posibles efectos económicos de la inflación sobre los contratos, tomando las suficientes coberturas de margen en caso de considerarlo necesario.

Riesgo de demanda de nuestro producto

La demanda de nuestros productos depende de diversos factores externos como la macroeconomía y las condiciones del mercado. En el segmento de Real Estate en particular, estamos continuamente controlando la velocidad de nuestras ventas y realizando ajustes a nuestra estrategia de marketing, incluyendo políticas de precios y descuentos, con el objetivo de optimizar la performance de nuestros proyectos. Asimismo, en ocasiones hemos ajustado el diseño de nuestros productos frente a datos que surgen de la evolución de mercado.

Riesgo de incumplimiento de los contratistas

A la fecha, la construcción de nuestros proyectos de Real Estate es llevada a cabo por contratistas externos a la sociedad. Evaluamos minuciosamente el crédito y las capacidades de nuestros contratistas tanto antes como durante la ejecución del contrato para minimizar el riesgo de incumplimiento. Adicionalmente, les exigimos un seguro que pueda cubrir estos riesgos mencionados.

37.2. Riesgos financieros

Riesgos de acceso al financiamiento

La Sociedad participa activamente en los mercados de capitales y de créditos con el objetivo de conseguir financiamiento externo para sus proyectos, así como también para refinanciar, de ser necesario, deudas existentes. El acceso a estos mercados podría verse afectado por situaciones ajenas a la Compañía que dificulten la obtención y/o refinanciación de créditos.

Riesgos relacionados al tipo de cambio

Desarrollamos y vendemos nuestros proyectos inmobiliarios tanto en Argentina como en Uruguay, por lo que estamos expuestos al impacto de fluctuaciones del tipo de cambio sobre nuestras posiciones en moneda extranjera.

A la fecha de cierre de los presentes Estados Financieros, la Sociedad poseía deuda denominada en dólares estadounidenses en Argentina por un total de \$185,7 millones, la cual se compone principalmente por la nueva emisión de las obligaciones negociables serie XV por US\$ 25 millones y las Obligaciones Negociables emitidas en el tercer trimestre del año 2017 por US\$ 150 millones, de los cuales US\$ 54,2 millones fueron registrados como patrimonio neto. Con el objetivo de minimizar los riesgos asociados a las fluctuaciones del tipo de cambio que afectan a nuestro pasivo financiero, la compañía podría realizar coberturas financieras entre la moneda local y el dólar estadounidense. La compañía no realiza operaciones de cobertura o con derivados financieros con objetivos especulativos. Estimamos que, de ocurrir una depreciación hipotética de 1 peso en el tipo de cambio peso - dólar americano, la diferencia entre nuestros activos y pasivos en moneda extranjera arrojaría un saldo negativo de aproximadamente \$ 100,8 millones, que irían a resultados para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

97

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE MARZO DE 2019 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 37. Riesgos – gestión del riesgo financiero (continuación)

Riesgos asociados con tasas de interés

El grupo presenta una reducida exposición a la volatilidad de las tasas de interés ya que aproximadamente \$ 151,5 millones sobre un total de \$ 5.056,3 millones, 3% de nuestros pasivos financieros, están atados a una tasa variable de referencia como la BADLAR Privada o tasa de interés de descubierto de los bancos. Estimamos que, ante cada suba de 100 puntos básicos en las tasas, se enviarían a pérdida \$1,5 millones.

Riesgos crediticios

La exposición de la Sociedad al riesgo de crédito está estrechamente ligada a la capacidad financiera tanto de sus clientes como de los proveedores a los que otorga anticipos para cumplir con sus compromisos contractuales. La Sociedad realiza un análisis exhaustivo de la capacidad financiera de sus contrapartes a fines de resguardarse de este tipo de riesgos.

En lo que respecta a nuestros contratos de compraventa Real Estate, los mismos contemplan un plan de pagos que comienza el día que se celebra el contrato de compraventa, y que finaliza con la entrega final del producto, con cuotas durante la construcción del proyecto, e incluyen fuertes multas para los clientes por incumplimiento de los mismos. Como resultado, no experimentamos un alto nivel de incobrabilidad o retraso de pago. Algunos contratos puntuales prevén saldos a cobrar con posterioridad a la entrega en posesión de la unidad, y sobre los mismos se registran provisiones de incobrabilidad por un total de \$ 2,8 millones.

El riesgo crediticio relacionado a la inversión del sobrante de caja es manejado directamente por Tesorería. Somos conservadores en nuestras políticas de inversión financiera, privilegiando depósitos en instituciones financieras de primera categoría. La Compañía controla activamente la calificación crediticia de sus instrumentos financieros de corto plazo así como el riesgo de contraparte intrínseco en los instrumentos derivados y seguros con el fin de minimizar los riesgos crediticios.

Riesgo de Liquidez

Nuestra estrategia financiera busca preservar los recursos adecuados de financiamiento y el acceso a liquidez adicional.

La gerencia procura mantener un nivel de efectivo y equivalentes de efectivo necesario para financiar el volumen habitual de negocios y también creemos que tenemos un acceso adecuado al mercado bancario y de capitales para financiar las necesidades de capital de trabajo en el corto. A su vez, también tenemos la certeza que tenemos las herramientas necesarias para tomar deuda a largo plazo tal como fue el exitoso caso de la colocación de las Obligaciones Negociables Convertibles en agosto de 2017 y de la Serie XV de nuestro programa de Obligaciones Negociables en el mercado local en marzo de 2018.

Nota 38. Hechos posteriores

No existen acontecimientos u operaciones, entre la fecha de cierre del período y la emisión de los presentes estados financieros que puedan modificar significativamente la situación patrimonial y financiera de la Sociedad al 31 de marzo de 2019, ni el resultado del periodo finalizado en dicha fecha.

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

98

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

TGLT S.A.

INFORMACIÓN ADICIONAL REQUERIDA POR EL ARTÍCULO N°68 DEL REGLAMENTO DE LA BOLSA DE COMERCIO DE BUENOS AIRES

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

1. No existen regímenes jurídicos específicos y significativos que impliquen decaimientos o renacimientos contingentes de beneficios que afecten a la Sociedad.
2. No existen modificaciones significativas en la actividad de la Sociedad al 31 de marzo de 2019.
3. En relación a la clasificación de los saldos de créditos y deudas por vencimiento, ver Nota 32 a los estados financieros separados.
4. En relación a la clasificación de los saldos de créditos y deudas en función de los efectos financieros que produce su mantenimiento, ver Nota 32 a los estados financieros separados.
 - a) El detalle de inversiones, créditos y deudas en moneda extranjera al 31 de marzo de 2019 se expone en Nota 36 a los estados financieros separados.
 - b) No existen activos o pasivos sujetos a cláusula de ajuste.
5. Detalle del porcentaje de participación en sociedades del artículo N° 33 de la Ley N° 19.550 al 31 de marzo de 2019 (para mayor información remitirse a la Nota 4.2 a los estados financieros consolidados de la Sociedad):

Sociedad	Carácter	Participación	
		% Capital	% Votos
Caputo Sociedad Anónima, Industrial, Comercial y Financiera	Accionista	97,04%	97,04%
Fideicomiso financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I	Fiduciante	50%	-
Marina Río Luján S.A.	Accionista	49,99 %	49,99 %
TGLT Uruguay S.A.	Accionista	100,00 %	100,00 %

El detalle de la distribución de la participación en el capital de la Sociedad se expone en Nota 20 a los estados financieros consolidados de TGLT S.A.

6. No existen al cierre del período, ni ha habido durante el mismo, créditos por ventas o préstamos a favor de Directores, miembros de la Comisión Fiscalizadora y sus parientes hasta el segundo grado inclusive.
7. Al 31 de marzo de 2019, la Sociedad posee cuatro inmuebles en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y dos inmuebles en la Ciudad de Rosario, que se incluyen en el rubro "Inventarios" por la suma de \$ 1.091.035 como no corriente y \$149.815 corrientes. No se han registrado provisiones vinculadas a los inmuebles mencionados, excepto por los deterioros mencionados en la Nota 11 a los Estados financieros separados.
8. Con respecto a los criterios de valuación de los inventarios, propiedad, planta y equipo e inversiones, remitirse a los estados financieros consolidados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018. No ha habido modificaciones desde dicha fecha a la presentación de los presentes estados financieros.
9. No existe reserva por revaluó técnico de propiedades, planta y equipos.
10. No existen propiedades, planta y equipos obsoletos. El valor total residual de propiedades, planta y equipo asciende a \$ 101.098.
11. Al 31 de marzo de 2019, la Sociedad mantenía Inversiones en sociedades por la suma de \$ 3.192.508. A dicha fecha, la Sociedad había excedido el límite previsto por el Art. 31 de la Ley N° 19.550.

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

99

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

TGLT S.A.

INFORMACIÓN ADICIONAL REQUERIDA POR EL ARTÍCULO N°68 DEL REGLAMENTO DE LA BOLSA DE COMERCIO DE BUENOS AIRES

De acuerdo a lo previsto por el Art. 31 de la Ley N° 19.550 (de Sociedades Comerciales), ninguna sociedad, excepto aquellas cuyo objeto sea exclusivamente financiero o de inversión, puede tomar o mantener participación en otra u otras sociedades por un monto superior a sus reservas libres y a la mitad de su capital y de las reservas legales. Las participaciones, sea en partes de interés, cuotas o acciones, que excedan de dicho monto deberán ser enajenadas dentro de los seis meses siguientes a la fecha de aprobación de los estados financieros del que resulte que el límite ha sido superado.

De acuerdo a lo previsto en la Resolución General de la CNV, a los efectos del cálculo del límite establecido por el Art. 31 de la Ley N° 19.550 sólo se computarán, y a su valor registrado, las participaciones en sociedades cuyo objeto social no sea complementario o integrador del objeto social de la sociedad inversora.

Al 31 de marzo de 2019, la Sociedad poseía participación en sociedades cuyos objetos sociales son complementarios y/o integradores del objeto social de la Sociedad, por lo que resulta inaplicable el límite de participación en otras sociedades establecido por el del Art. 31 de la Ley N° 19.550, en función a lo mencionado en el párrafo precedente.

12. El valor recuperable considerado para las Inversiones en sociedades fue el valor patrimonial proporcional, para los bienes de cambio al costo de adquisición y/o construcción y para los bienes de uso fue el valor de utilización económica.

13. Seguros (expresados en miles):

Tipo de Seguro	Riesgo cubierto	Suma asegurada	
		\$	US\$
Integral de consorcio	Incendio Edificio Astor Núñez	-	55.000
Edificio	Incendio Edificio Brisario - Santa Fe.	-	62.000
Integral de consorcio	Incendio Edificio Astor Palermo	-	-
Integral de consorcio	Incendio Edificio Forum Puerto Norte	60.840	96.015
Edificio	Incendio contenido general	24.336	-
Edificio	Incendio contenido general	-	450
Edificio	Robo contenido general	-	30
Edificio	Daños por agua y cristales	-	205
Edificio	Gastos extraordinarios	-	13.401
Edificio	Remoción de escombros	-	10.651
Seguro Técnico	Todo Riesgo Construcción METRA PUERTO NORTE	-	14.000
Seguro Técnico	Todo Riesgo Construcción ASTOR SAN TELMO	-	54.000
Operaciones	Responsabilidad Civil	12.675	-
Operaciones	Responsabilidad Civil	-	9.300
Vida obligatorio	Personal en relación de dependencia	3.919	-
Caución	Ejecución de Contratos	260	-
Caución	Ejecución de Contratos	-	4.000
Caucion	Litigios	11.612	-

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

100

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

TGLT S.A.

INFORMACIÓN ADICIONAL REQUERIDA POR EL ARTÍCULO N°68 DEL REGLAMENTO DE LA BOLSA DE COMERCIO DE BUENOS AIRES

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

14. Las provisiones que superan el 2% del patrimonio de la Sociedad fueron registradas de acuerdo al criterio de la Dirección de la Sociedad y en base a la opinión de sus asesores legales. Ver Nota 21 a los Estados financieros separados.
15. No existen situaciones contingentes cuya probabilidad de ocurrencia, en opinión de la Dirección de la Sociedad, no sea remota o cuyos efectos patrimoniales, de ser significativos, no hayan sido contabilizados.
16. No existen aportes irrevocables a cuenta de futuras suscripciones.
17. El capital social está representado por acciones ordinarias únicamente.
18. De acuerdo con la Ley de Sociedades Comerciales, el estatuto social y la Resolución General N° 368/2001 de la Comisión Nacional de Valores debe transferirse a reserva legal el 5% de las ganancias del ejercicio, hasta que dicha reserva alcance el 20% del capital reexpresado en moneda constante. Adicionalmente el pago de los dividendos se encuentra restringido en base a lo mencionado en la Nota 22 de los Estados financieros consolidados.

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 10 de mayo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

101

Ignacio Arrieta
Síndico

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80

Teodoro José Argerich

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DE PERÍODO INTERMEDIO CONDENSADOS

A los Señores Presidente y Directores de
TGLT S.A.
CUIT N°: 30-70928253-7
Domicilio legal: Miñones N° 2177, planta baja “C”
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

1. INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

a) Hemos efectuado una revisión limitada de los estados financieros intermedios individuales condensados adjuntos de TGLT S.A. (en adelante, mencionada indistintamente como “TGLT S.A.” o la “Sociedad”) que incluyen (i) el estado de situación financiera intermedio condensado al 31 de marzo de 2019, (ii) los estados intermedios condensados del resultado y otro resultado integral por el período de tres meses finalizado en dicha fecha, (iii) los estados intermedios condensados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de tres meses finalizado en dicha fecha y (iv) la información complementaria contenida en sus notas 1 a 38.

b) Hemos efectuado una revisión limitada de los estados financieros intermedios consolidados condensados adjuntos de TGLT S.A. con sus sociedades controladas (las que se detallan en la nota 4.2 a dichos estados financieros intermedios consolidados) que incluyen (i) el estado intermedio consolidado condensado de situación financiera al 31 de marzo de 2019, (ii) los correspondientes estados intermedios consolidados condensados del resultado y otro resultado integral por el período de tres meses finalizado en dicha fecha, (iii) los estados intermedios consolidados condensados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de tres meses finalizado en dicha fecha y (iv) la información complementaria contenida en sus notas 1 a 47.

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DE PERÍODO INTERMEDIO CONDENSADOS – Continuación

1. INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS – Continuación

Los importes y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018 y al período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2018 son parte integrante de los estados financieros intermedios individuales y consolidados condensados, mencionados precedentemente, y tienen el propósito de que se interpreten sólo en relación con los estados financieros intermedios y consolidados condensados actuales.

2. RESPONSABILIDAD DEL DIRECTORIO EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación de:

- a) Los estados financieros intermedios individuales condensados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) como normas contables profesionales e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores (CNV) a su normativa, tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) y, por lo tanto, es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros intermedios individuales condensados mencionados en el apartado 1.a), de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia” (NIC 34);
- b) Los estados financieros intermedios consolidados condensados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) como normas contables profesionales e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores (CNV) a su normativa, tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) y, por lo tanto, es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros intermedios consolidados condensados mencionados en el apartado 1.b), de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia” (NIC 34).

El Directorio también es responsable de la existencia del control interno que considere necesario para posibilitar la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas originadas en errores o en irregularidades.

3. RESPONSABILIDAD DE LOS AUDITORES

Nuestra responsabilidad consiste en emitir un informe de revisión limitada sobre los estados financieros intermedios condensados mencionados en a) y b) del apartado 1., basado en nuestra revisión, la cual se limitó a la aplicación de los procedimientos establecidos en la Norma Internacional de Encargos de Revisión NIER 2410 “Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad”, la cual fue adoptada como norma de revisión en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 33 de FACPCE tal y como fue aprobada por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB por sus siglas en inglés). Dicha norma requiere que el auditor cumpla con los requisitos éticos pertinentes a la auditoría de los estados financieros anuales de la Sociedad. Una revisión de información financiera intermedia consiste en la realización de indagaciones al personal de la Sociedad responsable de la preparación de la información incluida en los estados financieros intermedios individuales y consolidados condensados y en la realización de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión.

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DE PERÍODO INTERMEDIO CONDENSADOS – Continuación

3. RESPONSABILIDAD DE LOS AUDITORES - Continuación

El alcance de esta revisión es sustancialmente inferior al de un examen de auditoría realizado de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, una revisión no nos permite obtener seguridad de que tomaremos conocimiento sobre todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. Consecuentemente, no expresamos una opinión de auditoría sobre los estados financieros condensados del período intermedio.

4. FUNDAMENTO DE LA CONCLUSIÓN CON SALVEDADES

i) Tal como se describe en las notas 33 y 45 “Patrimonio neto negativo, capital de trabajo negativo y planes de negocio” en los estados financieros intermedios condensados separados y consolidados, respectivamente, la Sociedad ha incurrido en pérdidas significativas al 31 de marzo de 2019 que, junto a las pérdidas acumuladas, han generado un patrimonio neto negativo de miles de \$ 1.982.113, siendo esta situación causal de disolución. Adicionalmente, posee un capital de trabajo negativo de miles \$ 2.279.150 y miles \$ 3.693.579, para los estados financieros intermedios separados y consolidados, respectivamente. Adicionalmente, la Dirección de la Sociedad describe en las notas 31 y 29, a los estados financieros separados y consolidados, respectivamente, que espera cobrar en los próximos 12 meses miles de \$ 1.253.635 y miles \$ 419.532 de “Créditos con partes relacionadas”. Por lo tanto, la recomposición del patrimonio y del capital de trabajo, y la continuidad del negocio, dependerán de la concreción exitosa de los planes de negocio considerados por la Dirección de la Sociedad y de la conversión exitosa de sus deudas en capital tal lo descrito en la nota 42 a los estados financieros consolidados. Esta circunstancia indica la existencia de una incertidumbre significativa que puede generar duda sustancial sobre la capacidad de la entidad para continuar como “Empresa en funcionamiento” y, por lo tanto, la empresa podría no ser capaz de realizar sus activos y liquidar sus pasivos en el curso normal de los negocios. Los estados contables separados y consolidados por el período terminado al 31 de marzo de 2019, no revelan plenamente este hecho, ni las estrategias, ni los planes de la Dirección para revertir esa situación.

ii) Tal como se describe en las notas 30 y 28 “Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido” en los estados financieros intermedios condensados separados y consolidados, respectivamente, la Dirección de la Sociedad realiza estimaciones de sus ingresos gravables para determinar el grado en el que utilizará sus activos por Impuesto Diferido (incluyendo los quebrantos impositivos), el Impuesto al Valor Agregado, y otros créditos fiscales. Su recuperabilidad dependerá del cumplimiento en tiempo y forma de las proyecciones del negocio preparadas por la Dirección. Respecto del Impuesto a las Ganancias y del Impuesto Diferido, no hemos podido obtener el soporte de su cálculo, ni de ciertos elementos de juicio utilizados por la Dirección en la elaboración de sus proyecciones. Consecuentemente no hemos podido determinar si los importes registrados por los impuestos descriptos precedentemente en este párrafo deben ser ajustados.

iii) La Sociedad ha medido sus participaciones en “Inversiones en sociedades” al valor de la participación patrimonial. Tal como se describe en las notas 8 y 44 a los estados financieros intermedios condensados separados y consolidados, respectivamente, la Sociedad posee una inversión por miles de \$ 796.933, correspondiente a su participación en Marina Río Luján S.A., la cual se encuentra valuada a su valor histórico sin reexpresar. Adicionalmente, su participación en SES S.A. por miles de \$ 971.542, fue reexpresada en el primer trimestre de 2019, conforme a la aplicación de la NIC 29 “Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias”. La Dirección de la Sociedad considera que dichos valores representan sus valores recuperables. No obstante, no hemos podido obtener elementos de juicio válidos y suficientes en relación a la recuperabilidad de dichas inversiones a la fecha de cierre del período, o determinar cuáles hubieran sido los valores de haber aplicado correctamente la reexpresión sobre dichos activos al inicio del período, por lo tanto no hemos podido determinar si estos importes deben ser ajustados y el impacto sobre el resultado del presente período.

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DE PERÍODO INTERMEDIO CONDENSADOS – Continuación

4. FUNDAMENTO DE LA CONCLUSIÓN CON SALVEDADES - Continuación

iv) Tal como se describe en las notas 4 y 3: “Bases de preparación” en los estados financieros intermedios condensados separados y consolidados, respectivamente, la Dirección de la Sociedad aplicó la NIC 29 “Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias” para la reexpresión de sus estados financieros intermedios condensados separados y consolidados. No obstante, no hemos podido acceder a cierta documentación soporte que nos permita la revisión de, entre otros aspectos, cómo afectó la inflación el cálculo de los ingresos y costos relacionados con los servicios de construcción, o como los cálculos afectaron las cifras comparativas al 31 de marzo de 2018.

v) Tal como se describe en las notas 22 y 18 a los estados contables intermedios condensados separados y consolidados, respectivamente, denominada “Provisiones”, la Sociedad mantenía registradas al inicio del período provisiones por reclamos legales, y contratos onerosos, que incluyen miles de \$ 126.000, relacionados con las contingencias que se generaron en la combinación de negocios por la adquisición de Caputo S.A.I.C. y F. Si bien hemos obtenido respuesta de uno de los asesores legales de la Compañía confirmando los montos a provisionar al 31 de marzo de 2019 en relación a las mencionadas contingencias, no hemos podido obtener opinión de un asesor legal independiente al inicio del período, para poder concluir sobre la probabilidad de ocurrencia, y la cuantificación, de dichas contingencias a dicha fecha, y si el cargo a resultado de las provisiones por el período de tres meses es la correcta.

Adicionalmente, no hemos podido obtener respuesta al 31 de marzo de 2019, de todos los asesores legales de la Sociedad y, en consecuencia, no hemos podido determinar si el saldo de la provisión al inicio del período, según lo descrito en el párrafo anterior, y el cargo a resultados, o saldo al cierre del período, debieran ser ajustados.

vi) Tal como se describe en las notas 7 y 35, denominada “Propiedades de inversión”, a los estados contables intermedios condensados separados y consolidados, respectivamente, la Dirección de la Sociedad valúa las inversiones para apreciación de capital a valor razonable con cambios en resultados. Al respecto, no hemos podido obtener un informe preparado por un tasador independiente que nos permita concluir sobre la razonabilidad de dicha valuación al inicio y cierre del período. Por lo tanto, no hemos podido determinar si éste importe o el resultado registrado como consecuencia de las ventas de dichas propiedades en el período, debieron ser ajustados.

vii) Durante el presente período, la Dirección de la Sociedad consideró que la aplicación de la nueva norma contable NIIF 16 “Arrendamientos”, no tiene un impacto significativo sobre los estados financieros intermedios condensados separados y consolidados. No obstante, no hemos podido acceder a los papeles de trabajo que soportan dicho análisis, para permitirnos concluir si por algún contrato la Dirección de la Sociedad debió haber registrado algún activo como derecho de uso, y un pasivo por las obligaciones de arrendamiento, tal como lo indica la mencionada norma contable. Adicionalmente, cierta información requerida por la IFRS 15 “Ingresos proveniente de contratos con clientes” como ser el ingreso esperado a ser reconocido en los próximos años, o la apertura de los distintos segmentos de negocio por zona geográfica, fue omitida.

INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DE PERÍODO INTERMEDIO CONDENSADOS – Continuación

5. CONCLUSIÓN

Sobre la base de nuestra revisión, según lo señalado en el apartado 3. de este informe, estamos en condiciones de informar que excepto por los posibles efectos que podrían derivarse de los apartamientos a las normas, las limitaciones a nuestro alcance, y la falta de exposición de información descriptas precedentemente:

a) Nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios condensados separados de TGLT S.A. identificados en el apartado 1.a), no están preparados en todos sus aspectos significativos de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34;

b) Nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios condensados consolidados de TGLT S.A. identificados en el apartado 1.b), no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34.

6. ÉNFASIS SOBRE CIERTAS CUESTIONES REVELADAS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS

Sin modificar nuestra conclusión, queremos enfatizar la información contenida en las siguientes notas a los estados financieros intermedios condensados separados y consolidados:

i) Nota 38: “Riesgos – gestión del riesgo financiero”, relacionada a los riesgos financieros y de mercado y como la Dirección de la Sociedad los analiza, diseña estrategias y políticas para mitigarlos, y cuál es su nivel de exposición a dichos riesgos;

ii) Nota 34: “Riesgos – gestión del riesgo financiero”, relacionada a los riesgos financieros y de mercado y como la Dirección de la Sociedad los analiza, diseña estrategias y políticas para mitigarlos, y cuál es su nivel de exposición a dichos riesgos;

7. INFORMACIÓN SOBRE CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES VIGENTES

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de TGLT S.A., que:

a) los estados financieros intermedios condensados separados y consolidados mencionados en la Sección 1. de este Informe se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventarios y Balances y cumplen, excepto lo mencionado anteriormente, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las normas aplicables de la Comisión Nacional de Valores;

b) las cifras de los estados financieros intermedios condensados separados de la Sociedad controlante, mencionados en la Sección 1.a) de este informe, surgen de sus registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, excepto en cuanto a la transcripción del libro Inventarios y Balances y la copia de los operaciones del libro diario del mes de diciembre de 2018 y del primer trimestre de 2019, que a la fecha aún no han sido transcritos, y que mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base a las cuales fueron autorizados por la Comisión Nacional de Valores. Las cifras de los estados financieros intermedios condensados consolidados, mencionados en la Sección 1.b) de este Informe, surgen de aplicar los procedimientos de consolidación establecidos por las Normas Internacionales de Información Financiera a partir de los estados financieros intermedios condensados individuales de las sociedades que integran el grupo económico, las que se detallan en la nota 4.2. de los estados financieros intermedios consolidados condensados;

**INFORME DE REVISIÓN LIMITADA DE LOS AUDITORES
INDEPENDIENTES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DE PERÍODO
INTERMEDIO CONDENSADOS – Continuación**

7. INFORMACIÓN SOBRE CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES VIGENTES - Continuación

c) hemos leído la información adicional a las notas a los estados financieros intermedios individuales condensados requerida por el artículo 68 del Reglamento de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y por el artículo 12 °, Capítulo III, Título IV de la normativa de la Comisión Nacional de Valores, sobre la cual, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular;

d) al 31 de marzo de 2019 la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de TGLT S.A. que surge de los registros contables, ascendía a \$ 4.358.464,21, siendo no exigible a esa fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de mayo de 2019.

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 68

Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 271 - F° 80

INFORME DE COMISIÓN FISCALIZADORA

Señores accionistas de
TGLT S.A.

En nuestro carácter de miembros de la Comisión Fiscalizadora de TGLT S.A., y de acuerdo con lo dispuesto por el inciso 5° del artículo N° 294 de la Ley N° 19.550 y el Reglamento de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, hemos efectuado una revisión limitada de los documentos detallados en el capítulo I siguiente. La preparación y emisión de dichos documentos es responsabilidad del Directorio de la Sociedad en ejercicio de sus funciones exclusivas.

I. DOCUMENTOS OBJETO DE LA REVISIÓN LIMITADA

- a) Estado de Situación Financiera Separado intermedio condensado al 31 de marzo de 2019.
- b) Estados del resultado y otro resultado integral separados Intermedios condensados por el período de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2019.
- c) Estado de cambios en el patrimonio neto separado condensado por el período de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2019.
- d) Estado de flujos de efectivo separado condensado por el período de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2019.
- e) Notas a los Estados Financieros intermedios separados condensados al 31 de marzo de 2019.
- f) Estado de Situación Financiera Intermedio Consolidado Condensado al 31 de marzo de 2019.
- g) Estados del resultado del periodo y otro resultado integral consolidados condensados por el periodo de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2019.
- h) Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado condensado por el periodo de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2019.
- i) Estado de flujo de efectivo consolidado condensado por el periodo de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2019.
- j) Notas a los estados financieros intermedios consolidados condensados, correspondientes al período de 3 meses finalizado el 31 de marzo de 2019.
- k) Información adicional requerida por el artículo N° 68 del Reglamento de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires.
- l) Reseña Informativa requerida por la Comisión Nacional de Valores.

Los importes y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2018 y al período de 3 meses finalizados el 31 de marzo de 2018 son parte integrante de los estados financieros intermedios separados y consolidados condensados mencionados precedentemente y tienen el propósito de que se lean sólo en relación con esos estados financieros.

II. RESPONSABILIDAD DEL DIRECTORIO EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) como normas contables profesionales e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores a su normativa, tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por su sigla en inglés), y por lo tanto es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros intermedios adjuntos, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34, "Información financiera intermedia".

El directorio también es responsable de la existencia del control interno que considere necesario para posibilitar la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas originadas en errores o en irregularidades.

INFORME DE COMISIÓN FISCALIZADORA (CONTINUACIÓN)

III. ALCANCE DE LA REVISIÓN LIMITADA

Nuestro trabajo fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes, Resolución Técnica Nro. 15 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas. Dichas normas requieren que la revisión de los documentos detallados en el capítulo I se efectúe de acuerdo con las normas de auditoría vigentes para la revisión limitada de estados contables correspondientes a períodos intermedios, e incluya la verificación de la congruencia de los documentos revisados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas, y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos en lo relativo a sus aspectos formales y documentales.

Se deja expresa constancia que los Sres. Ignacio Arrieta y Fernando Sasiain, miembros titulares de esta Comisión, ejercen la profesión de abogado, y por ende no expresan opinión alguna respecto del cumplimiento de las normas de contabilidad y auditoría vigentes, mencionadas en el párrafo anterior, y su adecuación a los documentos detallados en el capítulo I.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en el capítulo I, hemos efectuado una revisión del trabajo realizado por los auditores externos de TGLT S.A., Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L., quienes emitieron su informe de revisión limitada de fecha 10 de mayo de 2019 de acuerdo con la Norma Internacional de Encargos de Revisión NIER 2410 "Revisión de información financiera intermedia desarrollada por el auditor independiente de la entidad" adoptada por la Resolución Técnica Nº33 de la FACPCE, donde manifiestan que, excepto por los posibles efectos que podrían derivarse de los apartamientos a las normas, las limitaciones al alcance, y la falta de exposición de información descriptas en el capítulo siguiente, nada ha llamado su atención que los hiciera pensar que los estados financieros intermedios separados condensados y los estados financieros intermedios consolidados condensados de TGLT S.A. no estén preparados en sus aspectos significativos de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34.

Una revisión limitada consiste principalmente en aplicar procedimientos analíticos a la información contable y en efectuar indagaciones a los responsables de las cuestiones contables y financieras. El alcance de esta revisión es sustancialmente menor al de una auditoría de estados contables, cuyo objetivo es la expresión de una opinión sobre los estados contables tomados en conjunto. Por lo tanto, no expresamos tal opinión.

No hemos evaluado los criterios y decisiones empresarios de administración, financiación y comercialización en ninguno de sus aspectos, dado que ellos son de responsabilidad exclusiva del Directorio de la Sociedad.

Asimismo, se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 294 de la Ley de Sociedades Comerciales.

IV. FUNDAMENTOS DE LA CONCLUSION CON SALVEDADES

i) Tal como se describe en las notas 33 y 45 "Patrimonio neto negativo, capital de trabajo negativo y planes de negocio" en los estados financieros intermedios condensados separados y consolidados, respectivamente, la Sociedad ha incurrido en pérdidas significativas al 31 de marzo de 2019 que, junto a las pérdidas acumuladas, han generado un patrimonio neto negativo de miles de \$ 1.982.113, siendo esta situación causal de disolución. Adicionalmente, posee un capital de trabajo negativo de miles \$ 2.279.150 y miles \$ 3.693.579, para los estados financieros intermedios separados y consolidados, respectivamente. Adicionalmente, la Dirección de la Sociedad describe en las notas 31 y 29, a los estados financieros separados y consolidados, respectivamente, que espera cobrar en los próximos 12 meses miles de \$ 1.253.635 y miles \$419.532 de "Créditos con partes relacionadas". Por lo tanto, la recomposición del patrimonio y del capital de trabajo, y la continuidad del negocio, dependerán de la concreción exitosa de los planes de negocio considerados por la Dirección de la Sociedad y de la conversión exitosa de sus deudas en capital tal lo descrito en la nota 42 a los estados financieros consolidados. Esta circunstancia indica la existencia de una incertidumbre significativa que puede generar duda sustancial sobre la capacidad de la entidad para continuar como "Empresa en funcionamiento" y, por lo tanto, la empresa podría no ser capaz de realizar sus activos y liquidar sus pasivos en el curso normal de los negocios. Los estados contables separados y consolidados por el período terminado al 31 de marzo de 2019, no revelan plenamente este hecho, ni las estrategias, ni los planes de la Dirección para revertir esa situación.

INFORME DE COMISIÓN FISCALIZADORA (CONTINUACIÓN)

ii) Tal como se describe en las notas 30 y 28 “Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido” en los estados financieros intermedios condensados separados y consolidados, respectivamente, la Dirección de la Sociedad realiza estimaciones de sus ingresos gravables para determinar el grado en el que utilizará sus activos por Impuesto Diferido (incluyendo los quebrantos impositivos), el Impuesto al Valor Agregado, y otros créditos fiscales. Su recuperabilidad dependerá del cumplimiento en tiempo y forma de las proyecciones del negocio preparadas por la Dirección. Respecto del Impuesto a las Ganancias y del Impuesto Diferido, no hemos podido obtener el soporte de su cálculo, ni de ciertos elementos de juicio utilizados por la Dirección en la elaboración de sus proyecciones. Consecuentemente no hemos podido determinar si los importes registrados por los impuestos descriptos precedentemente en este párrafo deben ser ajustados.

iii) La Sociedad ha medido sus participaciones en “Inversiones en sociedades” al valor de la participación patrimonial. Tal como se describe en las notas 8 y 44 a los estados financieros intermedios condensados separados y consolidados, respectivamente, la Sociedad posee una inversión por miles de \$ 796.933, correspondiente a su participación en Marina Río Luján S.A., la cual se encuentra valuada a su valor histórico sin reexpresar. Adicionalmente, su participación en SES S.A. por miles de \$ 971.542, fue reexpresada en el primer trimestre de 2019, conforme a la aplicación de la NIC 29 “Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias”. La Dirección de la Sociedad considera que dichos valores representan sus valores recuperables. No obstante, no hemos podido obtener elementos de juicio válidos y suficientes en relación a la recuperabilidad de dichas inversiones a la fecha de cierre del período, o determinar cuáles hubieran sido los valores de haber aplicado correctamente la reexpresión sobre dichos activos al inicio del período, por lo tanto no hemos podido determinar si estos importes deben ser ajustados y el impacto sobre el resultado del presente período.

iv) Tal como se describe en las notas 4 y 3: “Bases de preparación” en los estados financieros intermedios condensados separados y consolidados, respectivamente, la Dirección de la Sociedad aplicó la NIC 29 “Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias” para la reexpresión de sus estados financieros intermedios condensados separados y consolidados. No obstante, no hemos podido acceder a cierta documentación soporte que nos permita la revisión de, entre otros aspectos, cómo afectó la inflación el cálculo de los ingresos y costos relacionados con los servicios de construcción, o como los cálculos afectaron las cifras comparativas al 31 de marzo de 2018.

v) Tal como se describe en las notas 22 y 18 a los estados contables intermedios condensados separados y consolidados, respectivamente, denominada “Provisiones”, la Sociedad mantenía registradas al inicio del período provisiones por reclamos legales, y contratos onerosos, que incluyen miles de \$ 126.000, relacionados con las contingencias que se generaron en la combinación de negocios por la adquisición de Caputo S.A.I.C. y F. Si bien hemos obtenido respuesta de uno de los asesores legales de la Compañía confirmando los montos a provisionar al 31 de marzo de 2019 en relación a las mencionadas contingencias, no hemos podido obtener opinión de un asesor legal independiente al inicio del período, para poder concluir sobre la probabilidad de ocurrencia, y la cuantificación, de dichas contingencias a dicha fecha, y si el cargo a resultado de las provisiones por el período de tres meses es la correcta.

Adicionalmente, no hemos podido obtener respuesta al 31 de marzo de 2019, de todos los asesores legales de la Sociedad y, en consecuencia, no hemos podido determinar si el saldo de la provisión al inicio del período, según lo descripto en el párrafo anterior, y el cargo a resultados, o saldo al cierre del período, debieran ser ajustados.

vi) Tal como se describe en las notas 7 y 35, denominada “Propiedades de inversión”, a los estados contables intermedios condensados separados y consolidados, respectivamente, la Dirección de la Sociedad valúa las inversiones para apreciación de capital a valor razonable con cambios en resultados. Al respecto, no hemos podido obtener un informe preparado por un tasador independiente que nos permita concluir sobre la razonabilidad de dicha valuación al inicio y cierre del período. Por lo tanto, no hemos podido determinar si éste importe o el resultado registrado como consecuencia de las ventas de dichas propiedades en el período, debieron ser ajustados.

vii) Durante el presente período, la Dirección de la Sociedad consideró que la aplicación de la nueva norma contable NIIF 16 “Arrendamientos”, no tiene un impacto significativo sobre los estados financieros intermedios condensados separados y consolidados. No obstante, no hemos podido acceder a los papeles de trabajo que soportan dicho análisis, para permitirnos concluir si por algún contrato la Dirección de la Sociedad debió haber registrado algún activo como derecho de uso, y un pasivo por las obligaciones de arrendamiento, tal como lo indica la mencionada norma contable. Adicionalmente, cierta información requerida por la IFRS 15 “Ingresos procedente de contratos con clientes” como ser el ingreso esperado a ser reconocido en los próximos años, o la apertura de los distintos segmentos de negocio por zona geográfica, fue omitida.

INFORME DE COMISIÓN FISCALIZADORA (CONTINUACIÓN)

V. CONCLUSIÓN

Basado en nuestra revisión, con el alcance descrito en el capítulo III, y excepto por los posibles efectos que podrían derivarse de los apartamientos a las normas, las limitaciones a nuestro alcance, y la falta de exposición de información descriptas precedentemente; estamos en condiciones de informar que nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios separados condensados de TGLT S.A. al 31 de marzo de 2019 y sus estados financieros consolidados intermedios condensados a dicha fecha, detallados en el capítulo I, no están preparados en todos sus aspectos significativos de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34.

VI. ÉNFASIS SOBRE CIERTAS CUESTIONES REVELADAS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS

Sin modificar nuestra conclusión, queremos enfatizar la información contenida en las notas 38 y 34 “Riesgos – gestión del riesgo financiero” a los estados financieros intermedios condensados separados y consolidados respectivamente, relacionadas a los riesgos financieros y de mercado y como la Dirección de la Sociedad los analiza, diseña estrategias y políticas para mitigarlos, y cuál es su nivel de exposición a dichos riesgos.

VII. INFORMACIÓN SOBRE CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES VIGENTES

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de TGLT S.A., que:

- a) La Reseña Informativa contiene la información requerida por Comisión Nacional de Valores, y en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular.
- b) La “Información adicional requerida por el artículo N° 68 del Reglamento de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires” está razonablemente presentada, en todos sus aspectos significativos, con relación a los estados contables mencionados en el capítulo I, tomados en su conjunto.
- c) los estados financieros separados y consolidados mencionados en el Capítulo I. de este Informe se encuentran pendientes de transcripción en el libro Inventarios y Balances y cumplen, excepto lo mencionado anteriormente, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las normas aplicables de la CNV;
- d) las cifras de los estados financieros intermedios separados de la Sociedad controlante, mencionados en el Capítulo I., surgen de sus registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, excepto en cuanto a la transcripción del libro Inventarios y Balances y la copia de las operaciones del libro diario del mes de diciembre de 2018 y del primer trimestre de 2019, que a la fecha aún no han sido transcritos.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de mayo de 2019.

Ignacio Arrieta
Comisión Fiscalizadora