

TGLT

**MEMORIA, ESTADOS FINANCIEROS
CONSOLIDADOS Y SEPARADOS,
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
Y DE LA COMISIÓN FISCALIZADORA**

TGLT S.A.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(PRESENTADOS EN FORMA COMPARATIVA)

ÍNDICE DE DOCUMENTACIÓN

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA.....	5
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS	53
ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERÍODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS.....	54
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO	55
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO	56
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADO	57
Nota 1. Información corporativa	58
1.1. Modelo de negocios	58
1.2. Estructura corporativa.....	59
Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF.....	59
Nota 3. Bases de preparación de los estados financieros consolidados	60
3.1. Normas contables profesionales aplicadas	60
3.2. Unidad de medida	60
3.3 Nuevas Normas e Interpretaciones emitidas – Normas e Interpretaciones emitidas no adoptadas a la fecha	62
Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas	62
4.1. Normas contables aplicables	62
4.2. Bases de consolidación.....	63
4.4. Costos por préstamos.....	65
4.5. Impuesto a la Ganancias.....	65
4.6 Impuestos diferidos.....	65
4.7. Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta.....	65
4.7. Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta (continuación)	66
4.8. Impuesto a los bienes personales – responsable sustituto	66
4.9. Propiedades de inversión	67
4.10. Propiedades, planta y equipo	67
4.11. Activos intangibles	67
4.12. Prueba de deterioro de activos no financieros	68
4.13. Inventarios	69
4.14. Arrendamientos	69
4.15. Activos destinados a la venta y otros activos	69
4.16. Reconocimiento de ingresos	70
4.17. Clasificación de los rubros en corrientes y no corrientes	73
4.18. Inversiones en Sociedades.....	73
4.19. Combinaciones de negocios.....	74
4.20. Plusvalías	74
4.21. Provisiones.....	74
4.22. Instrumentos financieros.....	74
4.23. Deudas comerciales y otras deudas	77
4.24. Cuentas de Patrimonio Neto.....	77
4.25. Juicios, estimaciones contables y suposiciones significativas.....	78
4.26. Efectivo y equivalentes de efectivo.....	80
4.27. Utilidad neta por acción	80
4.28. Distribución de dividendos	81
4.29 Información comparativa	81
Nota 5. Propiedades, Planta y Equipo.....	82
Nota 6. Activos intangibles.....	83
Nota 7. Plusvalía	83
Nota 8. Inventarios.....	84
Nota 9. Activos por impuestos.....	84
Nota 10. Otros créditos	84
Nota 11. Créditos por ventas	85
Nota 12. Efectivo y equivalentes de efectivo	86
Nota 13. Otras cuentas por pagar	87
Nota 14. Pasivos por contratos.....	87
Nota 15. Préstamos.....	87
Nota 16. Otras cargas fiscales.....	92
Nota 17. Deudas comerciales	93
Nota 18. Provisiones	93
Nota 19. Remuneraciones y cargas sociales	94
Nota 20. Capital social.....	94
Nota 21. Reservas, ganancias acumuladas y dividendos.....	94
Nota 22. Ingresos por actividades ordinarias	95
Nota 23. Costos de las actividades ordinarias	95
Nota 24. Gastos de comercialización	95
Nota 26. Resultados financieros	96
Nota 27. Otros ingresos y egresos, netos	96

Nota 28. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido	97
Nota 29. Partes relacionadas	99
Nota 30. Apertura por vencimiento y tasas de interés de créditos, activos por impuestos y deudas	101
Nota 31. Bienes de disponibilidad restringida y garantías emitidas y recibidas.....	102
31.1 Bienes de disponibilidad restringida	102
31.2 Garantías emitidas y recibidas	102
Nota 32. Reclamos	102
32.1. Seguridad e higiene	102
32.2. Asuntos laborales	103
32.3. Ingeniero Guillermo Milia S.A. (IGM)	103
32.6. Otros reclamos.....	104
Nota 33. Participaciones en otras sociedades – Adquisiciones y transferencias	106
33.1 Fusión entre Sociedades: TGLT S.A. y Green Urban Homes S.A.	106
33.2 Adquisición de las acciones de Sitia S.A. por parte de TGLT y posterior Liquidación de Sitia S.A.	106
33.3 Adquisición de las acciones de Caputo S.A.I.C. y F. por parte de TGLT	107
Nota 34. Riesgos – gestión del riesgo financiero	108
Nota 35. Propiedades de inversión	110
Nota 36. Información de segmentos	111
Nota 37. Resultado por acción.....	112
Nota 38. Acuerdo de distracto de Astor Caballito	113
Nota 39. Activos y pasivos en moneda extranjera.....	114
Nota 40. Determinación de valores razonables.....	115
Nota 41. Repetición de crédito por Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	118
Nota 42. Política contable utilizada por la Sociedad para reconocer y medir la emisión de obligaciones negociables convertibles ..	118
Nota 43. Disposiciones de las Asambleas	120
Nota 44. Resolución General N° 622 de la CNV	121
Nota 45. Modificaciones en proyectos.....	121
45.1 Desestimación de la realización del proyecto Metra Devoto y venta del inmueble.....	121
45.2 Modificación del Proyecto Metra Puerto Norte	121
45.3 Suspensión de la obra Astor San Telmo	122
45.4 Cambios de destino del terreno denominado Brisario.....	122
Nota 46. Adjudicación de Inmueble en Subasta Pública y constitución de un Fideicomiso.....	122
Nota 47. Información sobre inversiones en sociedades.....	123
47.1 Inversión en asociadas.....	123
47.2 Operaciones Conjuntas.....	125
47.3 Inversión en negocios conjuntos.....	126
47.4 Resumen de saldos por Sociedad.....	126
Nota 48. Patrimonio neto negativo y planes de negocio	127
Nota 49. Aprobación de los estados financieros.....	127
Nota 50. Hechos posteriores	127
ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS	132
ESTADOS DEL RESULTADO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL.....	134
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO SEPARADO	135
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADOS	137
Nota 1. Propósito de los estados financieros	138
Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF.....	138
Nota 3. Actividad de la Sociedad	138
Nota 4. Bases de presentación de los estados financieros separados	138
Nota 5. Propiedades, planta y equipo.....	140
Nota 6. Activos intangibles.....	141
Nota 7. Propiedades de inversión	141
Nota 8. Inversiones en sociedades.....	142
Nota 9. Plusvalía	143
Nota 10. Información sobre inversiones en sociedades.....	144
Nota 11. Inventarios.....	145
Nota 12. Activos por impuestos.....	145
Nota 13. Otros créditos	145
Nota 14. Créditos por ventas	146
Nota 15. Efectivo y equivalentes de efectivo	147
Nota 16. Pasivos por impuestos diferidos	147
Nota 17. Otras cuentas por pagar	147
Nota 18. Pasivos del contrato.....	148
Nota 19. Préstamos.....	148
Nota 20. Otras cargas fiscales	149
Nota 21. Remuneraciones y cargas sociales	149
Nota 22. Deudas comerciales	150
Nota 23. Provisiones	150
Nota 24. Capital social.....	151
Nota 25. Ingresos por actividades ordinarias	151

Nota 26. Costo de las actividades ordinarias	151
Nota 27. Gastos de comercialización	152
Nota 28. Gastos de administración	152
Nota 29. Resultados financieros	153
Nota 30. Otros ingresos y egresos, netos	153
Nota 31. Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido	154
Nota 32. Partes relacionadas	156
Nota 33. Apertura por vencimiento y tasas de interés de créditos, activos por impuestos y deudas.....	159
Nota 34. Patrimonio neto negativo y planes de negocio	159
Nota 35. Resolución General N° 622 de la CNV	160
Nota 36. Reclamos	160
Nota 37. Activos y pasivos en moneda extranjera.....	160
Nota 38. Riesgos – gestión del riesgo financiero	161
Nota 39. Hechos posteriores	163



MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

TGLT S.A.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

I. DESCRIPCION DEL NEGOCIO

TGLT es una de las constructoras y desarrolladoras inmobiliarias líderes de la Argentina, con una extensa experiencia en el desarrollo de proyectos de real estate residencial de gran escala, participando y controlando todos los aspectos del negocio, desde la adquisición de tierras hasta la gestión de la construcción, desde el diseño del producto hasta la venta y comercialización, procurando una gestión controlada de capital de trabajo en cada momento. Asimismo, TGLT busca expandirse al negocio de adquirir, desarrollar, construir y explotar bienes raíces comerciales en los sectores de oficinas y logística.

Nos encontramos constantemente en la búsqueda e identificación de nuevas oportunidades de tierra en los mercados donde operamos y que se adapten a la estrategia de producto, procurando lanzar recurrentemente nuevos proyectos con el objetivo de aprovechar las economías de escala, mientras se mantiene una estructura organizativa capaz de adaptarse a los cambios en el volumen de negocio. Nuestro modelo de negocios busca una gestión rápida del movimiento de tierra mediante la puesta en marcha las etapas del proyecto.

TGLT también cuenta con un gran portfolio de proyectos residenciales multifamiliares de la más alta calidad dirigidos a los segmentos alto y medio alto, con planes de expansión hacia los sectores de clase media, caracterizados por (i) su ubicación privilegiada, (ii) su tamaño, con un mínimo de 10.000 metros cuadrados vendibles, (iii) el diseño y calidad de los materiales, y (iv) la variedad y calidad de los amenities. A través de su modelo de negocio, TGLT identifica oportunidades atractivas, compra de terrenos, diseños, desarrollos, construcciones y proyectos en el mercado de bienes raíces, y proporciona servicios de alto valor agregado que aumentan el valor de los bienes inmuebles de propiedad y de su clientela.

Hemos desarrollado marcas de alta calidad que impulsan la demanda de nuestras propiedades y nos han permitido incrementar sostenidamente nuestros precios de venta. En el sector residencial, nuestras marcas incluyen:

- **Forum:** Forum es nuestra marca superior, a través de la cual comercializamos nuestros proyectos de lujo. Los sitios que llevan la marca Forum suelen ser de más de 30.000 metros cuadrados con unidades que típicamente varían en tamaño desde 120 a 400 metros cuadrados, adecuadas para familias de altos ingresos. Nuestros desarrollos bajo marca Forum son proyectos emblemáticos, incluyendo Forum Puerto Madero, Forum Puerto Norte, Forum Alcorta y Forum Puerto del Buceo, que reúnen más de 170.000 metros cuadrados vendibles.
- **Astor:** Astor es la marca a través de la cual nos centramos en proyectos de primera calidad en el segmento de ingresos medio-alto, incluidos los proyectos que van desde 10.000 a 30.000 metros cuadrados y las unidades suelen oscilar entre 50 a 120 metros cuadrados. Las unidades Astor suelen ser buscadas por pequeñas familias, parejas e inversores inmobiliarios. Los proyectos Astor incluyen Astor Palermo, Astor Núñez y Astor San Telmo, que acumulan más de 63.000 metros cuadrados vendibles.
- **Metra:** A través de nuestra marca Metra nos centramos en el segmento de ingresos medios del mercado, con unidades que varían en tamaño de 30 a 180 metros cuadrados. Los compradores en nuestros desarrollos Metra han participado en un esquema de financiación que les permite pagar sus unidades en cuotas asequibles por períodos de hasta 10 años, incluida la financiación posterior a la entrega. Actualmente estamos desarrollando más de 11.000 metros cuadrados vendibles en Metra Puerto Norte.

Adicionalmente, TGLT desarrolló grandes proyectos de usos mixtos como Venice, que buscan transformar tierra en desuso en complejos urbanos que combinan residencias, oficinas y locales comerciales. Este último reúne más de 31.000 metros cuadrados vendibles en proceso de construcción y entrega y 220.000 metros cuadrados vendibles en banco de tierra. A su vez, actuando en forma conjunta con otros inversores u otras empresas del sector, TGLT planifica, coordina y gestiona desarrollos inmobiliarios en forma simultánea, como es el caso del proyecto residencial premium OM Recoleta junto con los proyectos denominados temporalmente Catalinas y Newbery. Al invertir en forma conjunta, seleccionamos a nuestros socios de coinversión sobre la base de su experiencia en la inversión, administración y desarrollo de propiedades similares.

El 29 de octubre de 2010, completamos nuestra oferta pública de acciones inicial y su cotización en el Merval, donde actualmente cotizamos bajo el símbolo "TGLT". Una parte de las acciones se negocia a nivel internacional a través de un programa patrocinado Nivel 1 de American Depositary Receipts, o ADRs, que se negocian actualmente en el mercado over-the-counter de los EE.UU. Hemos sido y continuamos siendo apoyados por importantes inversores institucionales como accionistas estratégicos, incluyendo a PointArgentum y Bienville Argentina Opportunity Fund, que actualmente poseen 14,1% y 12,5% de las acciones ordinarias, respectivamente.

Mediante la adquisición y posterior fusión con Caputo S.A.I.C. y F. durante 2018, la Compañía incorporó uno de los mejores equipos de construcción del país, perteneciente a una empresa con más de 500 obras públicas y privadas ejecutadas, incluyendo edificios de oficinas clase A, grandes torres residenciales, shoppings, centros de arte y facilidades industriales, entre otros. De este modo, nuestro portfolio actual de proyectos se concentra en clientes de primera línea en el sector privado, como Concepción Live Art Work, Terminal Ezeiza - AA2000 y Oceana Puerto Madero, entre otros, y públicos, como Nucleoeléctrica Argentina y CNEA (Comisión Nacional de Energía Atómica). Estos últimos proyectos reflejan las capacidades de construcción que nuestro equipo ha adquirido a lo largo de los últimos años, posicionándose de forma excepcional para aprovechar las potenciales oportunidades provenientes del segmento de grandes obras de infraestructura, incluyendo inversiones en futuros Proyectos de Participación Público-Privada.

Nuestro modelo de negocios integrado se compone de tres líneas de negocio:

- **Construcción:** TGLT participa en diversas licitaciones públicas y privadas para la construcción de obras para terceros, principalmente obras civiles, siendo competitiva en precio, calidad, plazo de entrega y financiamiento. Hemos construido oficinas clase A, centros comerciales, obras industriales, entre tantos otros, tanto a nivel nacional como regional.

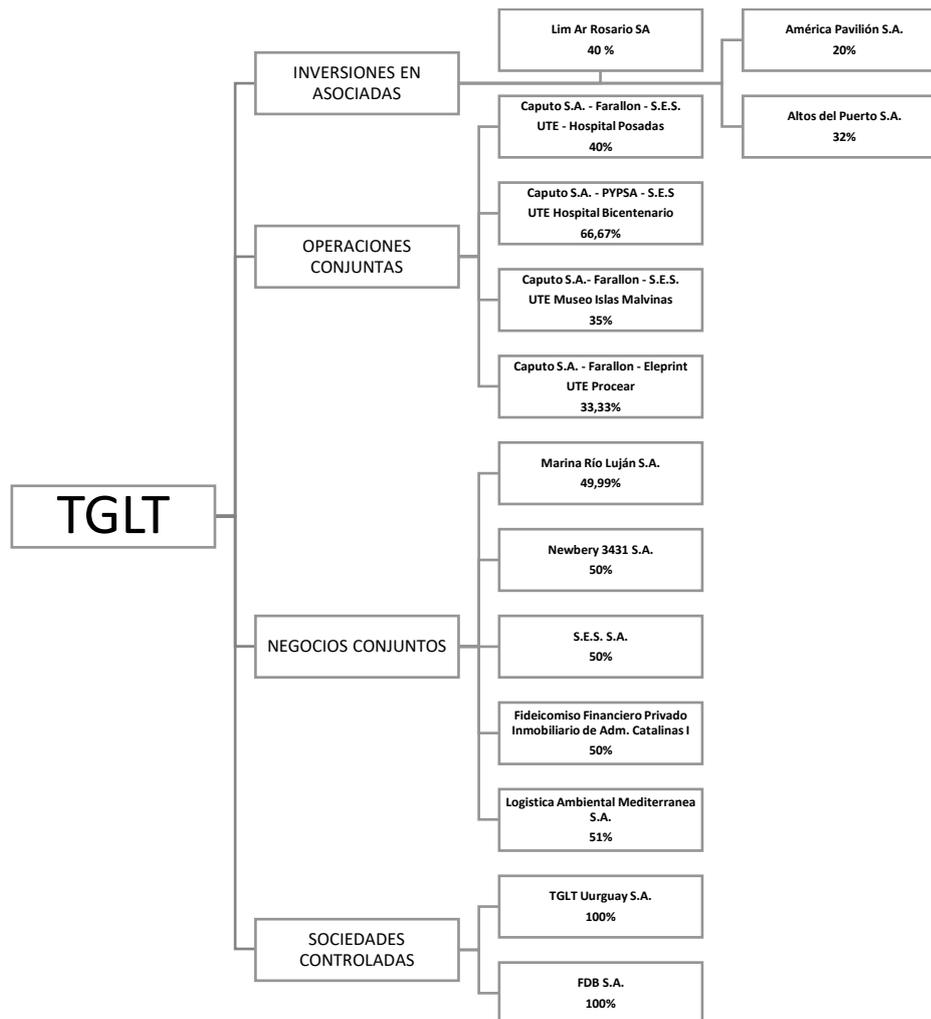
MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

- **Desarrollo:** hemos desarrollado para la venta residencias multifamiliares y proyectos de uso mixto en Buenos Aires y Rosario, Argentina, y en Montevideo, Uruguay, apuntando a los segmentos de ingresos medio-altos. A la fecha hemos desarrollado o tenemos en cartera 13 grandes proyectos residenciales que constan de más de 650.000 metros cuadrados, y hemos identificado varios sitios sobre los que nos encontramos en el proceso evaluativo para su adquisición y desarrollo. Asimismo, tenemos el objetivo de desarrollar y adquirir estratégicamente edificios de oficinas clase A y centros de logística de primera calidad en el área metropolitana de Buenos Aires.
- **Servicios:** través de subsidiarias, TGLT participa en otros negocios vinculados principalmente al mantenimiento de espacios públicos y saneamiento urbano.

Estructura corporativa

Al 31 de diciembre de 2018 la estructura del grupo económico TGLT es la que muestra el esquema que sigue:



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.

TGLT aún se encuentra en proceso de fusión con Caputo S.A.I.C. y F. por el cual adquirirá el 100% de participación. A partir de las 00.00 horas del día 1° de octubre de 2018 el directorio de TGLT ha tomado a su cargo la administración de Caputo, con suspensión de su respectivo órgano de administración en los términos del artículo 84 de la Ley General de Sociedades. Todos los actos realizados y llevados adelante por Caputo a partir del 1° de octubre de 2018 como consecuencia de la gestión de los negocios a fusionar serán considerados como realizados por cuenta y orden de TGLT hasta la inscripción del acuerdo definitivo de fusión ante el Registro Público de Comercio correspondiente (Ver en Nota 48).

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Accionistas

El capital emitido e integrado de la Sociedad a la fecha de esta Memoria, asciende a \$71.993.485 y se distribuye entre los accionistas según la tabla que sigue:

Accionistas	Dic 31, 2018		Dic 31, 2017	
	Acciones	Participación	Acciones	Participación
Federico Nicolás Weil	13.806.745	19,2%	13.806.745	19,6%
The Bank of New York Mellon ADRS				
PointArgentum Master Fund LP	10.160.820	14,1%	9.560.830	13,6%
Bienville Argentina Opportunities Master Fund LP	-	-	9.560.830	13,6%
Otros tenedores de ADRS	18.556.400	25,8%	20.554.935	29,2%
Bienville Argentina Opportunities Master Fund LP	9.003.913	12,5%	-	-
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	3.003.990	4,2%	5.310.237	7,5%
Otros tenedores de acciones ordinarias	17.461.617	24,2%	11.555.908	16,5%
Total Capital social	71.993.485	100%	70.349.485	100%

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.

II. CONTEXTO ECONÓMICO**El contexto internacional**

Según el último reporte de la OECD, es factible esperar tasas de crecimiento menores para los próximos años luego de que la economía global se expandiera un 3,7% en 2018. Las proyecciones de la institución para 2019 y 2020 son de 3,5% en ambos casos. Dentro de los factores que explicarían una posible desaceleración se encuentran una política monetaria menos acomodaticia y los contratiempos que las trabas comerciales podrían generar en caso de persistir.

En el caso de los emergentes, 2018 fue un año con muchas turbulencias. Bonos, acciones y monedas reflejaron las salidas de capitales que se produjeron a raíz de las tensiones comerciales entre Estados Unidos y China y la fortaleza del dólar. Aquellos países con sólidas posiciones fiscales, baja deuda y tipo de cambio flexible sólo necesitaron algunos ajustes de política monetaria para sortear las dificultades macroeconómicas. Sin embargo, las economías que se mostraban más endeble desde el punto de vista de la sostenibilidad fiscal y externa sufrieron de lleno las consecuencias de un encarecimiento del costo del fondeo y la aversión al riesgo. Este es el caso de países como Turquía o Argentina.

En lo que respecta a nuestros principales socios comerciales, el PBI de China tuvo un incremento del 6,6% durante 2018. Sin embargo, la dinámica no fue homogénea y el crecimiento se desaceleró hacia la segunda mitad del año. Esto llevó a que el Gobierno chino decidiera implementar algunas medidas para apuntalar la actividad económica y la confianza de los inversores: mayores niveles de liquidez provista por el Banco Popular de China, inversiones de infraestructura e incentivos fiscales para empresas. Así y todo, según la OECD, la tasa de crecimiento del país convergerá hacia el 6% en 2020.

Por su lado, tras crecer un 1,2% en 2018, las perspectivas para Brasil en 2019 y 2020 son favorables. Se espera que la tasa de crecimiento de la economía se establezca alrededor de 2-2,5% en 2019 y 2020, con menores niveles de inflación y mejores condiciones laborales, lo que en última instancia impulsaría el consumo privado. Si bien la incertidumbre política permanece relativamente alta, la victoria de Jair Bolsonaro en las pasadas elecciones presidenciales parece haber aplacado a los inversores que, a partir de ese momento, comenzaron a sentirse más animados respecto a las probabilidades de una eventual reforma fiscal y, sobre todo, previsional.

La economía argentina

Argentina concluyó 2017 con expectativas que luego revelaron ser mucho más optimistas de lo que finalmente fue el desempeño de la economía durante 2018. La inflación repuntó en diciembre de 2017 y a partir de allí fue en ascenso durante casi todo el año 2018. Los resultados fiscales del primer trimestre fueron pobres comparados con los compromisos que luego debió asumir el gobierno para llevar tranquilidad al mercado. Desde el lado externo, tanto el déficit de cuenta corriente como la demanda minorista de dólares para atesoramiento y turismo llegaba, a mediados de año, a máximos de la nueva gestión. Todos estos factores junto con una sequía de las más graves de las últimas décadas confluyeron para que, cuando el frente internacional dejó de ser favorable (monedas emergentes comenzaron a debilitarse y la tasa a 10 años de los bonos del tesoro estadounidense superó la barrera del 3%), los tenedores internacionales de LEBACs (quienes, según estimaciones del BCRA, a mediados de mayo contaban con entre USD 7 - 8 mil millones) decidieran salir lo más apresuradamente posible de sus posiciones en moneda local. De esta manera, entre mayo y junio el tipo de cambio se disparó un 38,8% pasando de \$20,69 el último día hábil de abril a \$28,72 el primer día hábil de julio (dólar "A3500" del BCRA).

Este primer episodio de inestabilidad cambiaria tuvo varias consecuencias. Primero, el por entonces presidente del Banco Central de la República Argentina, Federico Sturzenegger, presentó su renuncia el 14 de Junio, argumentando que ya no contaba con la credibilidad

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

que un banquero central necesita para conducir la política monetaria de un país. En su reemplazo, Luis Caputo abandonó su posición como Ministro de Finanzas y asumió la presidencia ese mismo día. Por otro lado, el 20 de junio, con los mercados de capitales totalmente cerrados para la Argentina, el Gobierno optó por financiarse a través de un programa *Stand By* de 36 meses por US\$ 50.000 millones con el Fondo Monetario Internacional (FMI), asegurándose los recursos para afrontar toda deuda que venciera en lo que restaba de 2018 y 2019.

Si bien el acuerdo trajo cierta calma, ésta fue solo transitoria. En agosto y septiembre el tipo de cambio volvió a dispararse, pasando de \$27,38 el 3 de agosto a un máximo de \$40,90 el 28 de septiembre, esto es, una variación del 49,4% (dólar "A3500" del BCRA). Este nuevo revés cambiario trajo consigo cambios aún más profundos en el rumbo de la política económica. El 25 de septiembre, Luis Caputo dejó su lugar en el BCRA a Guido Sandleris y el Gobierno debió renegociar los términos del acuerdo con el FMI para obtener un aumento de la línea por US\$ 7.100 millones junto con una aceleración de los desembolsos. Desde lo monetario, se abandonó el esquema de metas de inflación en favor de un estricto control de agregados monetarios, con el objetivo de que la base monetaria registre un crecimiento controlado a partir de octubre. Se instauraron bandas de flotación cambiaria con la intención de que el Banco Central intervenga sólo cuando el tipo de cambio se ubique fuera de ella. Finalmente, desde la política fiscal se endurecieron las metas de déficit primario, pasando de 3,2%, 2,2% y 1,2% a 2,7%, 0,0% y -1,0% para 2018, 2019 y 2020 respectivamente.

La economía nacional terminó así 2018 con una contracción del 2,8% en el PBI y una inflación de 47,6% (INDEC). Los salarios cayeron en términos reales y el crédito tanto a nivel productivo como para consumo se redujo, en especial los préstamos ajustado por UVA.

En cuanto a las perspectivas para 2019, el año estará marcado por las elecciones presidenciales. Si bien el oficialismo ha conseguido logros importantes entre los que se destacan el respaldo recibido durante la cumbre del G20, o desde organismos como el FMI, éstos han sido sobre todo en plano de las relaciones internacionales. En el plano local es incierto si los esfuerzos en materia de recomposición de tarifas de los servicios públicos, estímulos al sector agropecuario o incentivos a industrias específicas como la del petróleo terminarán capitalizándose lo suficiente como para garantizar una reelección.

La industria de la construcción

Introducción

La actividad de la construcción es una de las de mayor relevancia en la economía Argentina dado su ponderación en el Producto Bruto Interno, su encadenamiento productivo con otros sectores de la economía y su capacidad de generación de empleo. El gráfico debajo muestra la *performance* de la industria de la construcción en millones de pesos (constantes de 2018) y como porcentaje del PBI de Argentina.



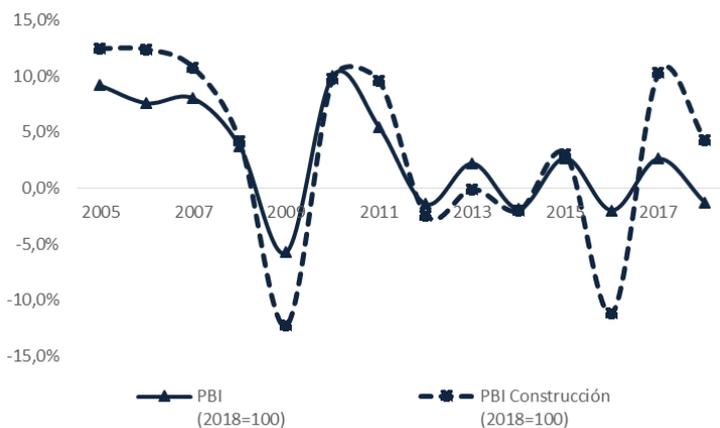
Fuente: INDEC

Una de las características de este sector es su comportamiento claramente procíclico. Crece fuertemente cuando la demanda agregada se expande y se contrae con igual intensidad cuando la actividad se deteriora. Tres factores suelen explicar este comportamiento. Primero, dado que es necesario hundir grandes sumas de capital que sólo estarán disponibles luego de períodos prolongados de tiempo, las obras de construcción suelen tener aparejados altos niveles de riesgo e incertidumbre. En segundo lugar, la disponibilidad de crédito es crucial a la hora de llevar adelante las operaciones en este sector de la economía, la cual suele escasear en tiempos recesivos. Finalmente, dada la alta participación de la mano de obra como factor productivo y, sobre todo en Argentina, los altos niveles de informalidad de ésta, es posible frenar o retomar relativamente rápido los trabajos ante cambios bruscos en las expectativas de crecimiento. Todo esto lleva a que la industria de la construcción sea inexorablemente más volátil que la media de las industrias. El siguiente gráfico ilustra el caso para Argentina.

PBI y PBI de la construcción (% variación interanual)

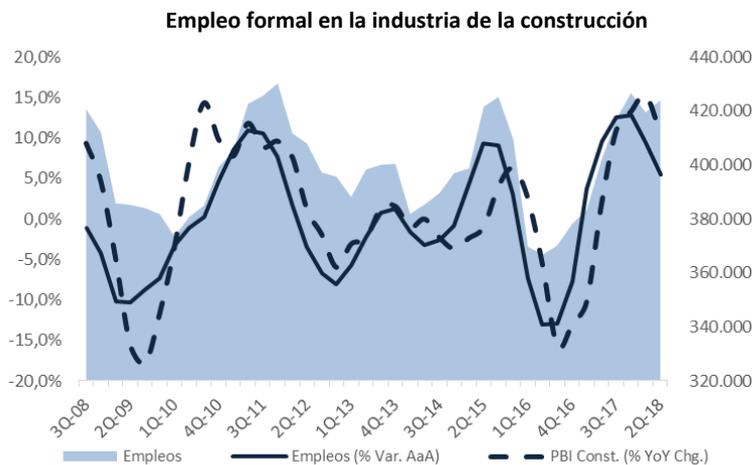
MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018



Fuente: INDEC

Como se mencionó arriba, la reacción natural de los desarrolladores y constructores ante fluctuaciones en la actividad es ajustar el tamaño de la nómina. El gráfico debajo ilustra la relación entre actividad y empleo para la industria de la construcción.



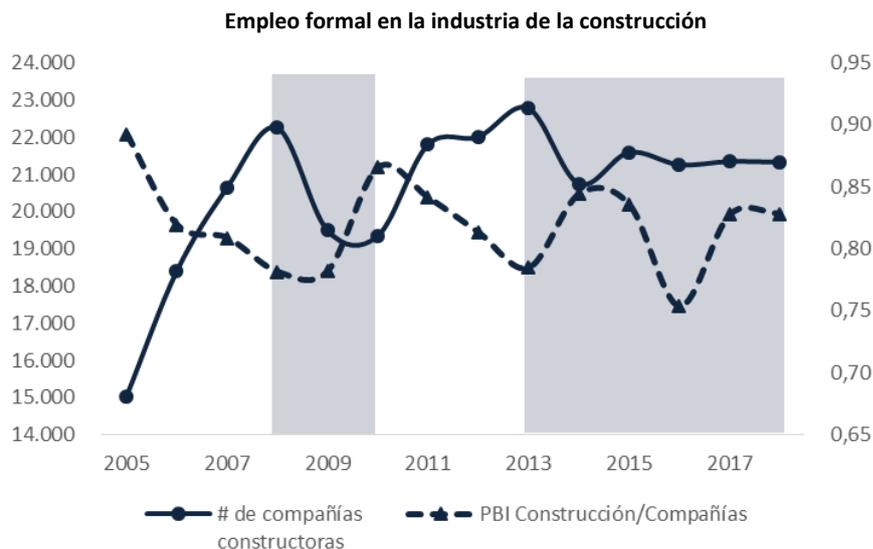
Fuente: IERIC

Competencia en la industria de la construcción

La cantidad de empresas constructoras y la concentración del mercado en general son también sensibles al nivel de actividad. Como muestra el gráfico de abajo, cuando la economía repunta aparecen nuevos participantes y la concentración de la producción disminuye. Este es el caso de los períodos 2005-2008 y 2010-2013. Al contrario, cuando la actividad se resiente, muchas compañías, típicamente las más pequeñas, se ven obligadas a cesar sus operaciones. Si bien esto es algo común a todos los sectores de una economía, es particularmente marcado en el negocio de la construcción, donde la trayectoria y la capacidad de gestión de los recursos es crítica para la rentabilidad de una compañía.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

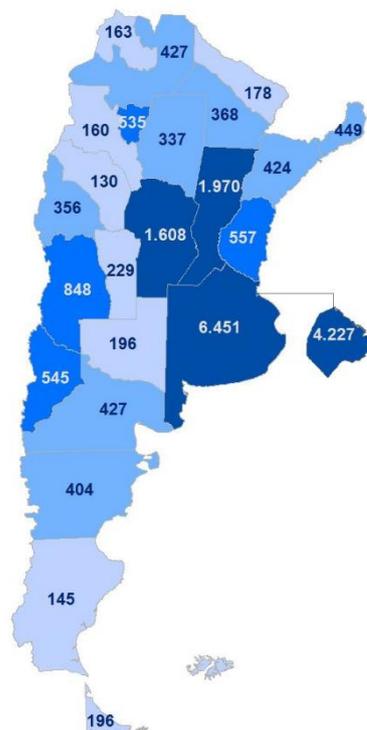
EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018



Fuente: IERIC

La distribución geográfica de las compañías constructoras está fuertemente correlacionada con la densidad poblacional y el producto geográfico bruto. Es por esto que la Ciudad Autónoma de Buenos Aires es, por lejos, el principal distrito en términos de cantidad de compañías, seguido por las provincias de Buenos Aires, Santa Fe y Córdoba. El siguiente gráfico ilustra esta situación:

Distribución geográfica de las compañías constructoras



Fuente: IERIC

La construcción en 2018 y perspectivas

El año 2018 arrancó con expectativas favorables para el sector. Sin embargo, la dinámica de crecimiento proyectada dependía fuertemente de que los ingresos reales de las familias y el crédito al sector privado tuviesen un buen comportamiento. Al no cumplirse ninguna de estas condiciones, y sumando el hecho de que la política fiscal y monetaria tuvieron que endurecerse para hacer frente a

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

una permanente inestabilidad cambiaria y posterior rebrote inflacionario, el año terminó siendo fuertemente contractivo para las empresas relacionadas a la construcción.

Para 2019 se espera que la tendencia continúe mostrando los rasgos de los últimos meses, con la obra pública jugando un papel secundario y la mayoría de los negocios proviniendo de demandas constructivas relacionadas al sector agropecuario, comercial y viviendas unifamiliares de clase media-alta y alta. A su vez, la salud de las operaciones estará atada a la disponibilidad de crédito y a que tanto la política fiscal como monetaria encuentren un sendero de estabilidad que ancle las expectativas devaluatorias e inflacionarias, todo esto dentro de un marco eleccionario que definirá gran parte de las medidas de política económica de los años venideros.

La industria de bienes raíces

Introducción

Argentina posee un déficit habitacional estructural que se estima no remediará en el corto plazo. Parte de la explicación a este problema se encuentra en la escasez de créditos económicos para los segmentos de ingresos medios y bajos de la población, así como la limitada intervención del Estado en la promoción de la vivienda a través de subsidios en los últimos años. Por este motivo, el principal motor de la inversión inmobiliaria y la construcción de viviendas suelen ser los ahorros privados, reforzados por el hecho de que, en Argentina, la inversión en bienes raíces suele ser percibida como un instrumento de mayor calidad para la preservación del valor y/u obtención de renta en comparación a los depósitos bancarios o títulos de renta fija. Esto explica porque la compra de inmuebles resulta una de las alternativas de inversión más populares entre los ahorristas argentinos.

Competencia en el mercado local

El mercado de desarrollo residencial en Argentina es altamente fragmentado, integrado principalmente por pequeños y medianos emprendedores. La mayoría de los desarrolladores son empresas pequeñas, enfocadas en mercados geográficos y productos determinados, con limitado acceso a capital y con modelos de gestión fuertemente centrados en su dueño. Pocas son las empresas que fueron constituidas para desarrollar, siendo la mayoría empresas o profesionales vinculados a otras actividades emprendedoras, como por ejemplo, arquitectos, inmobiliarias, escribanías o empresas constructoras.

El número de empresas que participa en los mercados en donde TGLT está presente, con desarrollos multifamiliares grandes (de más de 20.000 m² vendibles), es reducido. De estos, sólo un número limitado tiene acceso a inversores institucionales, siendo los más destacados Consultatio, Creaurban, Monarca, Raghsa y Vizora. Existen otros desarrolladores de grandes proyectos residenciales cuyos dueños cuentan con una amplia trayectoria y prestigio en el mercado entre los que se destacan Dypsa, Kineret y Obras Civiles en Buenos Aires; Aldo Latucca y Fundar en Rosario, y Weiss Sztryk Weiss en Uruguay, entre otros.

En el segmento de obras de entre 10.000-20.000 m² existen a nivel nacional unas 30 empresas que se encuentran operativas, con estructura continua y actividad constante. En el segmento de menos de 10.000 m², se puede encontrar un número mucho más grande de participantes.

En los últimos años han proliferado desarrollos que adoptaron la figura del fideicomiso al costo. Algunos desarrolladores – como Argencons – se han especializado en este modelo de negocios, en donde el financiamiento proviene de pequeños inversores que se constituyen simultáneamente en fiduciarios y beneficiarios.

Perspectiva y tendencias históricas

La performance del mercado inmobiliario es quizás una de las más dependientes de la salud macroeconómica de un país. Variables como inflación, tipo de cambio, crecimiento, salario real, tasa de interés y disponibilidad de crédito pueden, juntas o por sí solas, determinar el éxito o fracaso de un emprendimiento residencial o comercial.

Alzas aceleradas de precios o variaciones abruptas del tipo de cambio distorsionan los precios relativos y generan incertidumbre, provocando bajas en la actividad económica, especialmente en el nivel de inversión. Además, provocan pérdidas en el poder de compra de los salarios, caída en los márgenes de rentabilidad y presión sobre la tasa de interés. En este contexto, la capacidad de lanzar nuevos proyectos disminuye, así como la demanda por el stock existente. Esto es lo que ocurrió durante gran parte de 2018.

De esta manera, períodos de auge y contracción de la industria inmobiliaria han acompañado a los ciclos económicos del país. Con la salida de la crisis del 2002 se recuperó mucho del terreno perdido, sin embargo una casi nula profundización del mercado de créditos y la llegada de los controles cambiarios impidieron que la bonanza continuara. Debajo se observa como en uno de los períodos de mayor crecimiento de la economía argentina en toda su historia, 2003-2008, apenas se superó el número de transacciones inmobiliarias registradas en el año 2000.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018



Fuente: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.

Con el cambio de Gobierno en 2015, el levantamiento de los controles cambiarios y la introducción de instrumentos UVA, la mejora fue contundente y la gente pudo nuevamente volcarse hacia los créditos hipotecarios para adquirir una vivienda.

Tendencias de la demanda

El crecimiento de la población argentina, el alto porcentaje de población joven en relación al total, la caída en el número de habitantes por hogar y la preferencia de los argentinos a ser dueños de sus viviendas o comprar inmuebles como inversión seguirán contribuyendo a sostener el potencial del mercado inmobiliario argentino en las próximas décadas.

Si bien la tasa de crecimiento de la población ha ido en descenso en línea con la mayor parte de los países de desarrollo intermedio, la población argentina presentó una tasa de crecimiento del 1,0% en la última década la cual se espera se mantenga por los próximos años, según el INDEC. Asimismo, la edad mediana de los argentinos es de 31 años, muy por debajo de la de los países desarrollados (Italia 43,3, España 41,1, Francia 39,4, Australia 37,3, Estados Unidos 36,7), mientras que el 60% de los habitantes tiene una edad menor a 35 años, según el censo 2010 realizado por el INDEC. Esta población joven representa una sólida fuente de demanda de viviendas hacia el futuro.

Crédito Hipotecario

Hasta la crisis del 2001, Argentina había sido un país pionero en América Latina desarrollando un dinámico mercado primario y secundario de hipotecas. Las primeras securitizaciones de hipotecas en América Latina se realizaron en Argentina y hacia fines de la década del '90 diversos grupos de inversores participaban activamente en este mercado de cédulas hipotecarias, incluyendo fondos de pensión, compañías aseguradoras, consejos profesionales, entidades financieras e inversores minoristas. En diciembre de 2000, la penetración de hipotecas llegaba al 6% del producto bruto interno, superando los actuales niveles de penetración hipotecaria de países como Brasil. Sin embargo, luego de la crisis, los bancos disminuyeron drásticamente la generación de hipotecas en favor de otros productos de mayor rentabilidad como las tarjetas de crédito o los préstamos personales.

Como ya se mencionó, el Gobierno actual ha comenzado a tomar medidas específicamente pensadas para estimular la actividad inmobiliaria. Entre las más importantes se encuentra la introducción de los créditos hipotecarios ajustados por UVA, inspirados en las experiencias de Uruguay y Chile principalmente. En esencia, estos créditos permiten utilizar una unidad de cuenta distinta a la moneda de curso legal, ajustando su valor por la variación del índice de precios de manera periódica. De esta manera, al fijar contratos en moneda constante, el esquema de repago no está sesgado hacia una cancelación acelerada con cuotas muy elevadas al inicio y cuotas marginales al final, como ocurría con los créditos hipotecarios a tasa fija en pesos. A su vez, cuentan con mecanismos de ajuste del valor de las cuotas para que éstas nunca superen cierto umbral en términos del salario del solicitante. Durante 2017 y comienzos de 2018, este instrumento ha sido muy bien recibido tanto por oferentes como demandantes como se muestra en el gráfico a continuación:



Fuente: Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.

Nuestra visión

A lo largo de las dos últimas décadas, el desarrollo de viviendas en los mercados latinoamericanos ha crecido exponencialmente, gracias a los programas gubernamentales de financiamiento de viviendas, la profesionalización de las compañías de desarrollo inmobiliario y el acceso de éstas a los mercados de capitales. Brasil, México y Chile experimentaron un boom en sus respectivos mercados inmobiliarios

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

en el mismo período. Estos países han creado las condiciones necesarias para que el sector privado ataque el problema del déficit habitacional con la creación y el crecimiento de grandes compañías de desarrollo residencial.

Los mejores resultados se han conseguido en aquellos casos donde los gobiernos han sido exitosos en impulsar fuertemente los programas de crédito a la vivienda. Accesibles para todos los niveles socioeconómicos, estos programas suelen ser manejados por agencias gubernamentales (Infonavit en México o Caixa Econômica Federal en Brasil). Por otra parte, las compañías del sector privado que ya tenían acceso a los mercados de capitales han sido capaces de atender a esta nueva demanda.

Creemos que el nuevo modelo económico iniciado a fines de 2015, con un claro foco en resolver los problemas estructurales de la industria inmobiliaria, resultará beneficioso para nuestras operaciones en el largo plazo. Sin embargo, es de esperar que la continuidad de gran parte de los avances logrados dependa del resultado de las elecciones de 2019 y de que el próximo gobierno decida construir a partir de las reformas ya encaradas y no en detrimento de ellas.

III. BREVE COMENTARIO SOBRE LAS OPERACIONES DE LA SOCIEDAD EN EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

III.1. Hechos relevantes del ejercicio

III.1.1 TGLT S.A. adquiere control directo y se fusiona con Caputo S.A.I.C. y F.

El día 19 de enero del 2018 la Sociedad adquirió de ciertos accionistas de Caputo Sociedad Anónima Industrial, Comercial y Financiera (los "Vendedores" y "Caputo", respectivamente) un total de 138.267.489 acciones ordinarias escriturales, de valor nominal \$1 y un voto cada una, representativas del 82,32% del capital social y de los votos de Caputo (las "Acciones"), de acuerdo a lo establecido en los contratos de compraventa de acciones que rigen la mencionada transacción (los "Documentos de la Transacción" y la "Transacción", respectivamente). En consecuencia, en virtud de la Transacción, la Sociedad se constituyó en controlante directa de Caputo.

El precio acordado fue de US\$ 0,7914 por Acción (lo que equivale a \$15,116 por Acción), lo que representa un valor total de US\$ 109.424.891 por las Acciones. El 48,90% del Precio fue abonado el día de cierre la Transacción, mientras que (a) el 25,92% del precio fue abonado el 19 de enero de 2019 y (b) el restante 25,18% se pagará el 19 de enero de 2020. El Precio se encontraba sujeto a posibles ajustes ulteriores, en los términos previstos en los Documentos de la Transacción.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 87 de la Ley N° 26.831 de Mercado de Capitales y artículo 8, sección II del capítulo II del título III de las normas de la CNV, el 26 de enero de 2018 TGLT promovió una oferta pública de adquisición obligatoria en efectivo y una oferta pública de canje voluntario de acciones (ambas ofertas, conjuntamente, la "Oferta") dirigidas a todos los accionistas tenedores de acciones ordinarias, escriturales, de valor nominal \$1 cada una y un voto por acción.

El día 12 de abril de 2018 se resolvió aprobar la instrumentación por parte de la Sociedad de una carta de crédito o stand by letter of credit, emitida por el Banco Itaú Argentina S.A. e Itaú Unibanco S.A. Nassau Branch (conjuntamente, el "Banco Emisor"), en favor de los accionistas vendedores de las acciones de Caputo y en garantía del pago del saldo de precio acordado en los contratos de compraventa de acciones de fecha 19 de enero de 2018.

Como contragarantías por el otorgamiento de la mencionada stand by letter of credit, TGLT constituyó en favor del Banco Emisor de la misma: (i) una prenda en primer grado sobre el 82,32% del paquete accionario de Caputo, de titularidad de TGLT; (ii) la cesión pasiva en garantía de los flujos de ciertos contratos de locación de obra de los cuales Caputo es parte; y (iii) la cesión pasiva en garantía del flujo de un contrato del cual TGLT es parte.

La operación descrita, aprobada por el Directorio de la Sociedad con fecha 12 de abril, incluye la celebración de un contrato de cesión de derechos en garantía con su subsidiaria Caputo a los fines de implementar la cesión pasiva en garantía de flujos de ciertos contratos de locación de obra mencionada anteriormente, en favor del Banco Emisor de la stand by letter of credit. La celebración de este contrato de cesión entre TGLT y Caputo y, en particular, la comisión abonada por TGLT a Caputo como contraprestación por la cesión pasiva en garantía de derechos de cobro bajo los contratos a ser cedidos, fue oportunamente puesta a consideración del Comité de Auditoría de TGLT, el cual, contando con la opinión favorable de dos firmas evaluadoras independientes (Columbus MB S.A. y BACS Banco de Crédito y Securitización S.A.) resolvió que los términos y condiciones del mismo podían considerarse razonablemente adecuados a las condiciones normales y habituales del mercado para operaciones similares celebradas entre partes independientes en los términos de los artículos 72 y 73 de la Ley N° 26.831 de Mercado de Capitales.

Con fecha 28 de mayo de 2018 se informó que, por aplicación del mecanismo de ajuste de precio previsto en cada uno de los Contratos de Compraventa, el precio pagadero por TGLT a cada uno de los Vendedores por cada acción de Caputo debía ser incrementado de US\$ 0,7914 a US\$ 0,799. En consecuencia, siendo la intención de TGLT ofrecer bajo la Oferta Pública de Adquisición Obligatoria (la "OPA") un precio por Acción por lo menos igual al precio pagado a los Vendedores bajo los Contratos de Venta, TGLT resolvió incrementar el Precio oportunamente ofrecido en el anuncio publicado en la Autopista de la Información Financiera de la Comisión Nacional de Valores (la "CNV") y en los sistemas informativos de los mercados relevantes con fecha 26 de enero de 2018, y en el diario El Cronista Comercial

TGLT S.A.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

en fechas 29, 30 y 31 de enero de 2018 (el "Anuncio") y ofrecer abonar a los tenedores que decidieran participar en la OPA un precio fijo de US\$ 0,799 por Acción, el que sería pagado en pesos mediante conversión al tipo de cambio vendedor minorista publicado por el Banco de la Nación Argentina al cierre de operaciones del día hábil inmediatamente anterior a la Fecha de Liquidación.

Con fecha 24 de julio de 2018 el Directorio de la Comisión Nacional de Valores aprobó en lo formal la Oferta Pública de Adquisición respecto de las acciones ordinarias, escriturales, de valor nominal un peso (\$1) cada una y de un voto por acción actualmente emitidas y en circulación de Caputo, libres y exentas de todo gravamen, prenda o medida cautelar y que no sean de propiedad directa o indirecta de TGLT al momento del lanzamiento de la oferta, en el marco del Expediente N° 347/2018 "CAPUTO S.A. S/ Oferta Pública de Adquisición por TGLT S.A.". Las Acciones están listadas en Bolsas y Mercados Argentinos S.A. ("BYMA") bajo el símbolo "CAPU".

De conformidad con el artículo 33 del Capítulo II del Título III de las de las Normas de la CNV, la Sociedad acordó con Banco Santander Río S.A. el otorgamiento de una garantía en respaldo de sus obligaciones bajo la OPA, cuyo modelo se acompañó como Anexo I al prospecto de la OPA (la "Garantía" y el "Prospecto", respectivamente).

El día 3 de agosto de 2018 la Sociedad anunció el inicio de la Oferta Pública de Adquisición por un plazo total de veinticinco días hábiles ("Días Hábiles") que consistían en un Plazo General de veinte Días Hábiles y un Plazo Adicional de cinco Días Hábiles. Los accionistas que no aceptaran la Oferta dentro del Plazo General de la Oferta, podían hacerlo dentro del Plazo Adicional de la Oferta, por los mismos procedimientos y en idénticas condiciones a las conferidas a los que se hubiesen pronunciado en el Plazo General de la Oferta. La Oferta comenzó a las 10 horas del 8 de agosto de 2018 y finalizó a las 15 horas del 12 de septiembre de 2018 (todos los horarios mencionados corresponden a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina).

El pago del Precio Ofrecido tuvo lugar el 18 de septiembre de 2018 (dentro de los siete Días Hábiles posteriores a la conclusión del Plazo Adicional de la Oferta) por un total de 24.719.128 acciones, lo que arrojó un monto total a pagar equivalente a US\$ 19.750.583,27. El tipo de cambio vendedor minorista publicado por el Banco de la Nación Argentina al cierre de operaciones del día hábil inmediatamente anterior a la Fecha de Liquidación (según este término se encuentra definido en el Prospecto de la OPA) fue \$40,20 por cada dólar estadounidense. En consecuencia, el precio pagadero bajo la OPA fue Pesos 32,12 por cada acción de Caputo.

Por consiguiente, y como resultado de la Oferta y en término con lo dispuesto en el artículo 92 inciso (e) de la Ley N° 26.831, TGLT devino en titular en forma directa e indirecta de las Acciones de Caputo representativas del 97,04% del capital social y de los votos de Caputo, adquiriendo de esa forma el control casi total del mismo.

Con fecha 17 de septiembre de 2018 el Directorio de la Sociedad aprobó, ad-referéndum de las correspondientes resoluciones asamblearias y de las respectivas aprobaciones de los organismos de contralor, una reorganización societaria consistente en la fusión por absorción entre TGLT, en su carácter de absorbente, y Caputo, como sociedad absorbida, todo ello de conformidad con lo estipulado por el artículo 82 y concordantes de la Ley General de Sociedades N° 19.550, el artículo 77 y siguientes de la Ley N° 20.628 de Impuesto a las Ganancias y sus modificatorias, las Normas de la CNV, y el Reglamento de Listado de BYMA. Asimismo, el Directorio resolvió aprobar los términos y condiciones del Compromiso Previo de Fusión, el Prospecto de Fusión a ser aprobado por la CNV y los Estados de Situación Financiera Individuales Especiales de Fusión al 30 de junio de 2018 y el Estado de Situación Financiera Consolidado de Fusión al 30 de junio de 2018.

El Directorio de la Sociedad también aprobó, ad-referéndum de las correspondientes resoluciones asamblearias y de las respectivas aprobaciones de los organismos de contralor, fijar la relación de canje en la fusión en 1,55 acciones ordinarias escriturales de TGLT, de valor nominal \$1 por acción cada una y con derecho a un voto por acción, por cada acción ordinaria escritural de Caputo, de valor nominal \$1 y con derecho a un voto por acción. Los parámetros que fueron considerados por las Sociedades Intervinientes para establecer la relación de canje fueron a través de un análisis realizado por las firmas evaluadoras independientes el cual constaba en estimar inicialmente un rango de valor de cada una de las mismas por separado y, a partir de ello, establecer un rango para la determinación de la relación de valores entre ambas compañías. Para elaborar estas valuaciones, se tuvo como referencia los criterios y metodologías que establece la CNV para los casos de Ofertas Públicas de Adquisición (a saber: 1. Flujo de fondos descontados; 2. Múltiplos aplicables a compañías comparables; 3. Valor medio de mercado de la acción; y 4. Valor patrimonial de la acción), asignándose a cada uno de ellos una ponderación determinada en función de su representatividad del valor de las Acciones; con la expresa salvedad de que dichos criterios y metodologías no son de aplicación obligatoria al caso de la Fusión.

A partir de las 00.00 horas del día 1° de octubre de 2018 tuvo efecto la fusión entre TGLT y Caputo y, en consecuencia, el directorio de TGLT ha tomado a su cargo la administración de Caputo, con suspensión de su respectivo órgano de administración en los términos del artículo 84 de la Ley General de Sociedades. Todos los actos realizados y llevados adelante por Caputo a partir del 1° de octubre de 2018 como consecuencia de la gestión de los negocios a fusionar serán considerados como realizados por cuenta y orden de TGLT hasta la inscripción del acuerdo definitivo de fusión ante el Registro Público de Comercio correspondiente.

Con fecha 19 de octubre de 2018 el Directorio de la Sociedad aprobó, ad-referéndum de las correspondientes resoluciones asamblearias y de las respectivas aprobaciones de los organismos de contralor, una modificación a la relación de canje establecida en el marco de la reorganización societaria informada en fecha 17 de septiembre de 2018, consistente en la fusión por absorción entre TGLT, en su carácter de absorbente, y Caputo, como sociedad absorbida, todo ello de conformidad con lo estipulado por el artículo 82 y concordantes de la Ley General de Sociedades N° 19.550, el artículo 77 y siguientes de la Ley N° 20.628 de Impuesto a las Ganancias y sus modificatorias, las Normas de la CNV, y el Reglamento de Listado de BYMA.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

En este sentido, el Directorio de la Sociedad aprobó, ad-referéndum de las correspondientes resoluciones asamblearias y de las respectivas aprobaciones de los organismos de contralor, fijar la relación de canje en la fusión en 1,77 acciones ordinarias escriturales de TGLT, de valor nominal \$1 por acción cada una y con derecho a un voto por acción, por cada acción ordinaria escritural de Caputo, de valor nominal \$1 y con derecho a un voto por acción. Asimismo, el Directorio aprobó la instrumentación de una adenda al Compromiso Previo de Fusión que había sido celebrado con fecha 17 de septiembre de 2018, reflejando la nueva relación de canje. Dicha adenda fue firmada por los representantes legales de la Sociedad y de Caputo.

El día 19 de diciembre de 2018 se celebró el acuerdo definitivo de fusión entre la Sociedad, como sociedad absorbente, y Caputo como sociedad absorbida, de conformidad con el artículo 83 inciso 4 de la ley 19.550.

El Prospecto y el Prospecto Resumido de Fusión por Absorción entre TGLT S.A. (como Sociedad Absorbente) y Caputo S.A.I.C. y F. (como Sociedad Absorbida) y el prospecto "Oferta Pública de Adquisición Obligatoria de CAPUTO S.A.I.C. y F." se encuentran disponibles en la en la página web de la CNV (www.cnv.gob.ar) en la sección "Hechos Relevantes" correspondiente a la Sociedad publicados bajo los ID 4-593047-D, 4-593048-D, 4-2409430-D y 4-581595-D con fecha 22 de octubre de 2018 y 3 de agosto de 2018. También 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.

III.1.2 Emisión de Obligaciones Negociables Serie XIV y XV

Con fecha 5 de marzo de 2018, la Sociedad publicó el suplemento de precio para la emisión de la Serie XIV y XV del Programa de Obligaciones Negociables. El día 20 de marzo de 2018 se emitió la serie XV por un monto de U\$S 25.000.000 a una tasa del 7,95% anual con vencimiento el día 20 de marzo de 2020 y con cupón trimestral. La serie XIV fue declarada desierta.

	Clase XV
Fecha de emisión	20/03/2018
Monto emitido	U\$S 25.000.000
Monto de capital pendiente de pago	U\$S 25.000.000
Moneda de pago	Dólares
Monto pendiente de pago - Corriente (capital e intereses)	U\$S 1.987.500
Monto pendiente de pago – No corriente (capital e intereses)	U\$S 25.495.514
Tasa de interés	7,95%
Vencimiento	20/03/2020
Amortización	Único pago el 20 de marzo de 2020
Pago de intereses	Cupón trimestral
Pago de capital	A la par
Calificación	B por FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo

Para mayor información sobre el Programa de Obligaciones Negociables véase el prospecto "Programa Global de Emisión de Obligaciones Negociables por un monto máximo en circulación en cualquier momento de hasta US\$ 50.000.000 (o su equivalente en otras monedas)"; el que se encuentra 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 "Información Financiera" correspondiente a la Sociedad donde se encuentra publicado bajo el ID 4-558768-D del 18 de enero de 2018.

III.1.3 Asamblea de tenedores de obligaciones negociables subordinadas convertibles en acciones, emitidas por TGLT S.A. por un monto de capital total de U\$S 150.000.000, con vencimiento en 2027

El día 10 de abril de 2018 se celebró en la sede social y en segunda convocatoria, la asamblea de tenedores de obligaciones negociables subordinadas convertibles en acciones, emitidas por TGLT por un monto de capital inicial total de U\$S 150.000.000, con vencimiento en 2027, cuya emisión fuera autorizado por Resolución N° 18.773 de la Comisión Nacional de Valores ("CNV") de fecha 13 de junio de 2017 (las "Obligaciones Convertibles") (la "Asamblea").

En la Asamblea se aprobó por unanimidad de votos presentes realizar las siguientes modificaciones al convenio de fideicomiso suscripto entre Bank of New York Mellon, Banco Santander Río y la Sociedad para la emisión de las Obligaciones Negociables (el "Indenture"):

1°) Modificar la cláusula (10) de la definición de "Endeudamiento Permitido" del Artículo 101 del Indenture, de forma tal que exprese lo siguiente: "Endeudamiento incurrido por la Compañía o cualquiera de sus Subsidiarias en relación con el financiamiento, refinanciamiento, afianzamiento y/o garantía de todo o parte del precio de compra, o costo de construcción, desarrollo o mejoramiento,

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

de cualquier bien de la Compañía o cualquier de sus Subsidiarias Materiales, incluyendo la adquisición de acciones, cuotas, o participaciones de un fideicomiso que represente un vehículo especial de inversión (incluyendo el precio de compra de, y costo de adquisición relativo a, materiales, equipamiento y otros bienes requeridos para completar construcciones, desarrollos o mejoramientos y cualquier costo, gasto, interés u honorarios incurridos en relación a ello”;

2°) Incorporar el siguiente texto como cláusula (12) de la definición de “Endeudamiento Permitido” del Artículo 101 del Indenture: “Endeudamiento incurrido por una Subsidiaria de la Compañía con anterioridad a la fecha en que dicha Subsidiaria se convirtió en Subsidiaria de la Compañía, por cualquier medio que fuere (incluyendo, pero no limitado a, la adquisición de acciones o cuotas de capital por parte de la Compañía o cualquiera de sus Subsidiarias, o a través de una fusión o consolidación con la Compañía o cualquiera de sus Subsidiarias)”;

3°) Modificar la cláusula (13) de la definición de “Endeudamiento Permitido” del Artículo 101 del Indenture (anterior cláusula 12), de forma tal que exprese lo siguiente: “Otro endeudamiento no permitido por las cláusulas 1 a 12 anteriores, por un monto total agregado que no exceda (desde la Fecha de Emisión) la suma de (a) U.S.\$ 40.000.000 (o su equivalente en otras monedas) y (b) la Capitalización Adicional, multiplicada por 1,5”;

4°) Modificar la cláusula (13) de la definición de “Gravámenes Permitidos” del Artículo 101 del Indenture, de forma tal que exprese lo siguiente: “Gravámenes creados o constituidos sobre cualquier bien adquirido o construido por la Compañía o cualquiera de sus Subsidiarias, pero si o solo si (a) el Gravamen garantiza solo el capital (limitado al costo de adquisición o construcción) incurrido para financiar o garantizar esa adquisición o construcción, junto con los demás costos, gastos, intereses u honorarios incurridos en relación a ello, y (b) el Gravamen (i) es creado o constituido dentro de los 120 días posteriores a la finalización de la adquisición o construcción; o (ii) es creado o constituido en sustitución de un Gravamen creado o constituido dentro de los términos del inciso (i) anterior; o (iii) es una extensión, renovación o refinanciamiento de los Gravámenes previstos en los incisos (i) y (ii) anteriores”;

5°) Incorporar el siguiente texto como cláusula (14) de la definición de “Gravámenes Permitidos” del Artículo 101 del Indenture: “Gravámenes existentes sobre bienes a la fecha en que la Sociedad o cualquiera de sus Subsidiarias adquirieron dichos bienes, incluyendo cualquier adquisición mediante una fusión o consolidación con la Compañía o cualquiera de sus Subsidiarias”.

Asimismo, se resolvió autorizar a ciertos funcionarios de la Compañía a firmar con el Trustee (tal como dicho término es definido en el Indenture) un suplemento del Indenture que refleje las modificaciones anteriormente referidas y cualquier otro documento que evidencie el consentimiento de los tenedores a las modificaciones anteriores, y a realizar cualquier otro acto adicional que resulte necesario o conveniente para implementar esas modificaciones, incluyendo cualquier presentación adicional.

El día 20 de abril de 2018 la Sociedad suscribió con Bank of New York Mellon una adenda (el “Supplemental Indenture”) al convenio de fideicomiso suscripto entre Bank of New York Mellon, Banco Santander Río S.A. y la Sociedad, para la emisión de las obligaciones negociables subordinadas convertibles en acciones, emitidas por TGLT por un monto de capital inicial total de U\$S 150.000.000, con vencimiento en 2027 cuya emisión fuera autorizado por Resolución Nº 18.773 de la Comisión Nacional de Valores de fecha 13 de junio de 2017 (las “Obligaciones Convertibles”).

Se hace saber que el Supplemental Indenture instrumentó las modificaciones aprobadas por la Asamblea de tenedores de las Obligaciones Convertibles realizada con fecha 10 de abril de 2018, cuyas decisiones fueron informadas anteriormente.

III.1.4 Modificación en las partes del Acuerdo de Accionistas de TGLT S.A.

En relación al convenio de accionistas de TGLT instrumentado mediante la “Oferta Irrevocable de Acuerdo de Accionistas Nº 001-2015”, de fecha 27 de mayo de 2015 (el “Acuerdo”), oportunamente informado por Hecho Relevante 4-309068-D de esa misma fecha, según fuera modificado a través de una adenda de fecha 7 de julio de 2017, informada por Hecho Relevante 4-499911-D, hemos sido notificados el día 23 de abril de 2018 por el accionista Bienville Argentina Opportunities Master Fund LP su voluntad de cesar como parte del Acuerdo, por haber reducido su participación accionaria en la Sociedad por debajo del 13,50% del capital social y los votos de la misma, de acuerdo a lo estipulado en la cláusula 6.13(iv) del Acuerdo.

III.1.5 Renuncia y designación de nuevos miembros del Directorio, síndicos y gerentes de primera línea. Designación de nuevos Responsables de Relaciones con el Mercado de la Sociedad.

El día 26 de abril de 2018 renunciaron por motivos personales los señores Mariano Gonzalez y Pablo Alejandro Melhem Marcote a sus cargos de directores titulares, los señores Gustavo Casir y Pablo Ferraro Mila a sus cargos de directores suplentes y el señor Pablo Di Iorio al cargo de síndico titular. Asimismo, en ese mismo día la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de la Sociedad resolvió, entre otras cosas: (i) designar a Fernando Gustavo Sasiain como síndico titular y a Alfredo Germán Klein y Diego María Serrano Redonnet como síndicos suplentes para cubrir las vacantes producidas; y (ii) aprobar la reforma del artículo séptimo del Estatuto Social de la Sociedad, por el cual se resolvió establecer el número actual de miembros del Directorio en 6 (seis) directores titulares y 6 (seis) suplentes, manteniendo las designaciones vigentes a la fecha.

Por otra parte, con fecha 10 de agosto de 2018 el Directorio de la Sociedad, con intervención de la Comisión Fiscalizadora, resolvió

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA**EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

designar al Sr. Federico Wilensky como Responsable de Relaciones con el Mercado Suplente de la Sociedad, en reemplazo del Sr. Rodrigo Javier Lores Arnaiz.

El día 11 de septiembre de 2018 recibimos una notificación del Sr. Fernando Saul Zoppi, en la cual nos informa su renuncia al cargo de director suplente de las Sociedad a partir de la fecha de la próxima Asamblea de Accionistas de la Sociedad que considere y apruebe su renuncia. El 2 de Noviembre se aprobó por Asamblea de Accionistas la renuncia del Sr. Fernando Saul Zoppi y la designación en su reemplazo al Sr. Santiago Daireaux.

De tal forma, el Directorio de la Sociedad queda compuesto de la siguiente forma:

DIRECTOR	CARGO EN TGLT S.A.	VENCIMIENTO DEL MANDATO	FECHA DE LA DESIGNACIÓN	CARÁCTER
Federico Nicolás Weil	Presidente y Director titular	Asamblea que aprueba los Estados Contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018	Asamblea Ordinaria de fecha 14 de abril de 2016	No independiente
Darío Ezequiel Lizzano	Vicepresidente y Director titular	Asamblea que aprueba los Estados Contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018	Asamblea Ordinaria de fecha 14 de abril de 2016	No independiente
Mariano Sebastián Weil	Director titular	Asamblea que aprueba los Estados Contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018	Asamblea Ordinaria de fecha 14 de abril de 2016	No independiente
Carlos Alberto Palazón	Director titular	Asamblea que aprueba los Estados Contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018	Asamblea Ordinaria de fecha 14 de abril de 2016	No independiente
Alejandro Emilio Marchionna Faré	Director titular	Asamblea que aprueba los Estados Contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018	Asamblea Ordinaria de fecha 14 de abril de 2016	Independiente
Mauricio Wior	Director titular	Asamblea que aprueba los Estados Contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018	Asamblea Ordinaria de fecha 14 de abril de 2016	Independiente
Alejandro Belio	Director suplente	Asamblea que aprueba los Estados Contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018	Asamblea Ordinaria de fecha 14 de abril de 2016	No independiente
Rodrigo Javier Lores Arnaiz	Director suplente	Asamblea que aprueba los Estados Contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018	Asamblea Ordinaria de fecha 20 de abril de 2017	No independiente
Santiago Daireaux	Director suplente	Asamblea que aprueba los Estados Contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018	Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de fecha 2 de noviembre de 2018	No independiente
Pedro Eugenio Aramburu	Director suplente	Asamblea que aprueba los Estados Contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018	Asamblea Ordinaria de fecha 14 de abril de 2016	No independiente
Daniel Alfredo Vicien	Director suplente	Asamblea que aprueba los Estados Contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018	Asamblea Ordinaria de fecha 14 de abril de 2016	Independiente
Luis Rodríguez Villasuso	Director suplente	Asamblea que aprueba los Estados Contables de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018	Asamblea Ordinaria de fecha 14 de abril de 2016	Independiente

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA**EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

Asimismo, la Comisión Fiscalizadora queda conformada de la siguiente forma:

MIEMBRO	CARGO	PROFESIÓN	CARÁCTER
Ignacio Fabián Gajst	Síndico	Contador público	Titular
Ignacio Arrieta	Síndico	Abogado	Titular
Fernando Gustavo Sasiain	Síndico	Abogado	Titular
Silvana Elisa Celso	Síndico	Contadora pública	Suplente
Diego María Serrano Redonnet	Síndico	Abogado	Suplente
Alfredo Germán Klein	Síndico	Abogado	Suplente

Asimismo, a efectos de facilitar el proceso de consolidación y complementación de las actividades y estructuras de TGLT y Caputo, el Directorio de la Sociedad aprobó designar a Teodoro José Argerich -quien se ha desempeñado desde el año 2005 como presidente de Caputo- como gerente general de TGLT, a partir del día 1° de octubre de 2018.

Además, con fecha 10 de octubre de 2018 el Sr. Alberto López Gaffney cesó en su cargo de Director Financiero y Responsable de Relaciones con el Mercado de la Sociedad siendo reemplazado en tales funciones por el Sr. Manuel Luis Moreno, quien se ha desempeñado durante los últimos 17 años en la empresa Transportadora de Gas del Norte S.A. (TGN) donde llegó a los cargos de Gerente de Finanzas y Planeamiento y Deputy CFO. En TGN lideró las tareas relacionadas con finanzas, inversiones, mercado de capitales, reestructuración de pasivos, relación con inversores, bancos y mercado, tesorería, planeamiento, control de gestión, control de costos y proyectos de infraestructura en energía. El Sr. Moreno es Licenciado en Economía, graduado de la Universidad Nacional de La Plata, posee un Master en Finanzas de la Universidad Torcuato Di Tella y se graduó del Programa de Desarrollo Directivo en el IAE. Los gerentes de primera línea quedan conformados de siguiente manera:

NOMBRE	CARGO	FECHA DESDE QUE SE DESEMPEÑA
Teodoro José Argerich	Director General	1 de octubre de 2018
Manuel Luis Moreno	Director Financiero	10 de octubre de 2018
Alejandro Belio	Director de Operaciones	22 de enero de 2010
Rodrigo Javier Lores Arnaiz	Director de Recursos Humanos, Tecnología y Procesos	17 de julio de 2006
Federico Wilensky	Director de Asuntos Legales	1 de noviembre de 2017

III.1.6 Venta de Inmuebles.

Con fecha 8 de mayo de 2018 la Sociedad celebró la escritura traslativa de dominio N° 45 ante la escribana Adriana B. Colombo, a fin de transferir la propiedad sobre dos (2) fracciones de terreno adyacentes ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires identificados como: (a) una finca emplazada frente a las calles Mercedes Nros. 2346 / 2354 / 2360, esquina Santo Tomé Nros. 4256 / 4260, esquina Arregui Nros. 4219 / 4235; Nomenclatura Catastral: Circunscripción 15; Sección 81; Manzana: 29; Fracción: E; Partida Inmobiliaria: 313059-04; y (b) finca emplazada frente a la calle Santo Tomé Nro. 4264, entre las calles Mercedes y Gualeguaychú; Nomenclatura Catastral: Circunscripción 15; Sección 81; Manzana: 29; Parcela: 6-B; Partida Inmobiliaria: 313061-09. El precio de venta por el Inmueble ascendió a la suma de Dólares Estadounidenses seis millones cien mil (US\$ 6.100.000).

Con fecha 17 de diciembre de 2018 la Sociedad concretó la venta de dos (2) parcelas correspondientes al terreno ubicado en Bancalari, Partido de San Fernando, Provincia de Buenos Aires: (i) Nomenclatura Catastral: Circunscripción 7; Parcela 74s, Superficie 32.357,25 metros cuadrados, Partida Inmobiliaria: (096) 25.327; y (b) Nomenclatura Catastral: Circunscripción 7; Parcela 74t, Superficie 14.909,92 metros cuadrados; Partida Inmobiliaria: (096) 40.869 (en adelante y conjuntamente, el "Inmueble"). El precio de venta del Inmueble ascendió a la suma de Dólares Estadounidenses dieciocho millones de dólares (US\$ 18.000.000).

III.1.7 Paralización de los trabajos de obra en 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

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

denominado Astor San Telmo respecto de toda construcción que supere ciertas alturas máximas.

III.1.8 Síntesis de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de TGLT S.A.

El día 2 de noviembre de 2018 se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de la Sociedad con la presencia de 4 accionistas con un total de 51.140.315 acciones ordinarias escriturales de \$1 valor nominal y con derecho a un (1) voto por acción, que representan el 71,034% del total del capital social y de los votos de la Sociedad.

A continuación, se detalla el desarrollo de cada uno de los puntos del Orden del Día conforme fueran tratados en la Asamblea en cuestión:

1°) Designación de accionistas para aprobar y firmar el acta de Asamblea.

Se aprobó por unanimidad de votos computables y abstenciones por 782.925 votos la designación de: (i) Federico Nicolás Weil y; (ii) Fernando Padilla Ledesma, representante del accionista Bank of New York Mellon (depositario del contrato de depósito correspondiente a los American Depositary Receipts) para firmar el acta de Asamblea junto con los directores y miembros de la Comisión Fiscalizadora.

2°) Consideración de la fusión por absorción entre TGLT S.A., como sociedad absorbente, y Caputo, como sociedad absorbida, en los términos de los artículos 82 y siguientes de la Ley General de Sociedades y del artículo 77 y siguientes de la Ley de Impuesto a las Ganancias.

Se aprobó por mayoría de votos y abstenciones por 782.925 votos la fusión por absorción por parte de TGLT con Caputo, la cual consiste en la disolución sin liquidación de la Absorbida como consecuencia de su absorción por parte de TGLT de conformidad con las disposiciones de los arts. 82 y siguientes de la Ley General de Sociedades ("LGS") y los arts. 77 y siguientes de la Ley de Impuesto a las Ganancias, en los términos y condiciones descritos en el compromiso previo de fusión y en el prospecto; dejándose constancia de que a partir del 1 de octubre de 2018, día de la fecha efectiva de fusión y hasta la inscripción del acuerdo definitivo de fusión en el Registro Público correspondiente, el Directorio de TGLT ha tomado a su cargo la administración de Caputo con suspensión de los órganos de administración de Caputo en los términos del artículo 84 de LGS.

3°) Consideración de 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, junto con sus respectivos informes del auditor externo e informes de la Comisión Fiscalizadora. Consideración del destino de los Resultados No Asignados (pérdida) y de la situación patrimonial de la sociedad, dado que se encuentran reunidos los presupuestos previstos en el artículo 94 inc. 5° y 206 de la Ley 19.550. Tratamiento del compromiso previo de fusión suscripto el 17 de septiembre de 2018.

Se aprobó por unanimidad de votos computables y abstenciones por 782.925:

- (i) La omisión de la lectura de los documentos bajo consideración en razón de que los mismos fueron previamente y en legal forma puestos a disposición de los Sres. Accionistas, con anticipación suficiente y dentro de los plazos reglamentarios correspondientes;
- (ii) La aprobación tal como han sido presentados por el Directorio y puestos a disposición de los Sres. Accionistas el estado de situación financiera individual especial de fusión de la Sociedad al 30 de junio de 2018 (Estados Financieros Separados Especiales de Fusión de la Sociedad al 30 de junio de 2018) y el estado de situación financiera consolidado de fusión al 30 de junio de 2018 (Estados Financieros Consolidados de Fusión al 30 de junio de 2018) junto con sus respectivos informes del auditor externo, ratificando la designación del contador certificante firmante de los mismos, e informes de la Comisión Fiscalizadora, así como el compromiso previo de fusión suscripto el 17 de septiembre de 2018 entre TGLT y Caputo (el "Compromiso Previo de Fusión") y la adenda al Compromiso Previo de Fusión (la "Adenda al Compromiso Previo de Fusión"), incluyendo sin limitación la relación de canje establecida: 1,77 acciones ordinarias escriturales de TGLT, de valor nominal \$1 cada una y con derecho a 1 voto por acción, por cada acción ordinaria escritural de Caputo, de valor nominal \$1 y con derecho a un voto por acción (la "Relación de Canje");
- (iii) Se faculte asimismo al Directorio a cargo de la Sociedad para que acepte eventuales modificaciones formales que pudieran requerir los organismos de contralor respectivos en los documentos bajo consideración, siempre que dichas modificaciones no sean objetadas por la Comisión Fiscalizadora o el contador dictaminante.
- (iv) La continuación de la Sociedad y la oportuna recomposición del capital social.

4°) Consideración del aumento del capital social de la Sociedad por la suma de valor nominal de hasta \$15.500.000 mediante la emisión de hasta quince millones quinientas mil nuevas acciones ordinarias, escriturales, de \$1 de valor nominal y con derecho a un voto por acción, con derecho a dividendos en igualdad de condiciones que las acciones en circulación al momento de su emisión, a emitirse con la prima de emisión que resulte de la aplicación de la relación de canje aplicable como consecuencia de la fusión. Solicitud de oferta

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

pública y listado de las nuevas acciones a ser emitidas. Delegación en el Directorio de las facultades necesarias para la implementación del aumento de capital y la solicitud de oferta pública y listado de las acciones a ser emitidas.

Se aprobó por unanimidad de votos computables y abstenciones por 782.925:

- (i) El aumento del capital social de la Sociedad por hasta \$15.500.000, pasando de un capital social de \$ 71.993.485 a un capital social de hasta \$87.493.485 (o la cifra mayor que resulte en función de las conversiones de las obligaciones negociables convertibles emitidas por TGLT con fecha 3 de agosto de 2017), mediante la emisión de hasta quince millones quinientas mil nuevas acciones ordinarias, escriturales, de \$1 de valor nominal y con derecho a un voto por acción, con derecho a dividendos en igualdad de condiciones que las acciones en circulación al momento de su emisión, a emitirse con la prima de emisión que resulte de la aplicación de la relación de canje aplicable como consecuencia de la fusión;
- (ii) Se solicite autorización a la CNV para hacer oferta pública de las nuevas acciones que se emitirán y se solicite el listado de las mismas en Bolsas y Mercados Argentinos S.A. ("BYMA"), todo ello de conformidad con la normativa aplicable; y
- (iii) Se delegue 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, las facultades necesarias para la implementación del aumento de capital y la solicitud de oferta pública y listado de las acciones a ser emitidas; incluyendo, pero no limitado a, las siguientes facultades: (i) determinación del monto de la emisión dentro del límite máximo fijado por la Asamblea, la época, plazo y demás términos y condiciones de emisión e integración de las acciones a ofrecer en suscripción; (ii) solicitud ante CNV de la autorización de oferta pública en el país de las nuevas acciones, y su listado y/o negociación en el BYMA u otros mercados bursátiles y/o no bursátiles del país y/o del exterior; (iii) aprobación y suscripción de cualesquiera documentos que resulten necesarios o convenientes para instrumentar la emisión y listado de las nuevas acciones de TGLT, junto con la realización de todos aquellos actos vinculados tendientes a dar cumplimiento a lo aprobado por la Asamblea, con las más amplias facultades.

5°) Consideración del otorgamiento de autorizaciones para suscribir el acuerdo definitivo de fusión.

Se aprobó por unanimidad de votos y abstenciones por 782.925 autorizar al Sr. Presidente del Directorio o al Sr. Director Titular Carlos Palazón, para que, cualquiera de ellos en forma individual e indistinta, acuerde y suscriba en nombre y representación de la Sociedad el correspondiente Acuerdo Definitivo de Fusión.

6°) Consideración de la gestión del Sr. Fernando Saúl Zoppi como director de la Sociedad. Designación de un nuevo director suplente para cubrir la vacante originada.

Se aprobó por unanimidad de votos computables y abstenciones por 9.786.838 votos.

- (i) Aprobar la gestión del Sr. Fernando Saúl Zoppi como Director Suplente de la Sociedad; y
- (ii) La designación en su reemplazo al Sr. Santiago Daireaux. El Sr. Daireaux revestirá la condición de "no independiente" de conformidad con los criterios establecidos por las Normas de la CNV.

7°) Ratificación del desistimiento de la oferta voluntaria de canje resuelto por el Directorio en fecha 28 de mayo de 2018. Cancelación del aumento de capital y de la delegación de facultades aprobados en el Punto 2 de la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de la Sociedad de fecha 28 de febrero de 2018.

Se aprobó por unanimidad de votos computables y abstenciones por 9.786.838 votos:

- (i) Ratificar el desistimiento de la oferta voluntaria de canje resuelto por el Directorio de la Sociedad en fecha 28 de mayo de 2018; y
- (ii) Cancelar el aumento de capital y la delegación de facultades aprobados en el Punto 2 de la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de la Sociedad de fecha 28 de febrero de 2018.

8°) Ratificación o rectificación del parámetro de prima por acción aprobado en el Punto 3 de la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de fecha 28 de febrero de 2018.

Se aprobó por unanimidad de votos computables y abstenciones por 782.925 votos la ratificación del rango de la prima de emisión por acción aprobado en el Punto 3 de la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de fecha 28 de febrero de 2018.

9°) Consideración de la reforma de los artículos 4, 5, 7 y 9 del Estatuto Social de la Sociedad. Aprobación de un Texto Ordenado del Estatuto Social.

TGLT S.A.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Se aprobó por unanimidad de votos computables y abstenciones por 37.003.913 votos:

- (i) Modificar el estatuto social; y
- (ii) Aprobar un nuevo texto ordenado del estatuto social.

10°) Otorgamiento de autorizaciones para la realización de los trámites y presentaciones necesarios para la obtención de las inscripciones correspondientes.

Se aprobó por unanimidad de votos computables y abstenciones por 782.925 votos autorizar a los Sres. Federico Wilensky, Luciano Alexis Loprete, Cristopher Eliseo Bobadilla, Diego Serrano Redonnet, Danilo Parodi Logioco, Tomás Fernández Madero, Nicolás Aberastury, Paula Balbi, Bárbara Santori, Santiago Lentino, Pablo Vidal Raffo, Tomás Rago, Alicia Codagnone, Estefanía Paula Balduzzi, Juan Negri, Valeria Stemkauskas y Guido Meirovich, a efectos de inscribir las resoluciones que se aprueben en la Asamblea de Accionistas y realizar cuanto trámite sea necesario ante los organismos correspondientes (incluyendo, sin limitación, a la CNV, los mercados relevantes, la Inspección General de Justicia y la Administración Federal de Ingresos Públicos, entre otros).

III.1.9 Cambio de domicilio

El día 8 de noviembre de 2018, se ha modificado el domicilio de TGLT a la calle Miñones N°2177, planta baja "C", Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

III.1.10 Venta de la participación accionaria en Desarrollos Caballito S.A. y en el proyecto Nuevo Quilmes.

El 11 de diciembre de 2018, la Sociedad vendió a Pegasus Realty S.A. el veinticinco por ciento (25%) de la participación accionaria que detentaba en la sociedad Desarrollos Caballito S.A. (DECASA). Los documentos de la transacción incluyeron un acuerdo relativo al pago de trabajos de obra por un valor equivalente a Dólares Estadounidenses dos millones (US\$ 2.000.000) más IVA suscripto en el mes de octubre de 2018 y un contrato de venta de acciones por el que la Sociedad recibió Dólares Estadounidenses un millón (US\$ 1.000.000) en diciembre de 2018.

El día 10 de enero de 2019 se ha concretado la aceptación de la oferta que TGLT, como continuadora de Caputo (conforme proceso de fusión en trámite de inscripción que fuera oportunamente informado), formuló a quienes fueran sus socios en el emprendimiento Nuevo Quilmes, para vender a los mismos la participación que Caputo tenía en dicho emprendimiento.

La transacción comprende la venta de acciones representativas del 35% del capital social de la firma Urbanizadora del Sur S.A., sociedad desarrolladora en distintos proyectos y fiduciaria del Fideicomiso Nuevo Quilmes, acciones representativas del 10,5% del capital social (y del 23,86% de los votos) de Asociación Civil Nuevo Quilmes S.A., y el 35% de los derechos que correspondían a Caputo S.A.I.C. y F. como fiduciante, beneficiario y fideicomisario del Fideicomiso Nuevo Quilmes, así como una participación menor de sus respectivos derechos en el Fideicomiso Qualia. El precio total de la operación asciende a la suma de US\$ 3.250.000.

III.2. Hechos relevantes posteriores al ejercicio

III.2.1 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

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

“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 titulares del 94,8% de las Obligaciones Convertibles han aceptado 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.

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 la 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

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

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 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.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

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.tgl.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.

III.2.2 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 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.

III.3. Hitos relevantes en el ejercicio 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 diciembre de 2018 es del 27,10 %

OM Botánico

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

- 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 la obra al 31 de diciembre de 2018 era de 40,40%.

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 diciembre de 2018 del 8%.

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, estimándose que se hará efectivo en el primer trimestre de 2019. Actualmente el área comercial se encuentra trabajando en la presentación de las ofertas de las siguientes etapas.

Concesionaria Lexus - Toyota Argentina S.A

- Con fecha 8 de agosto de 2018 Toyota Argentina S.A nos ha contratado para la coordinación, construcción y completa terminación de la obra civil de la Concesionaria Lexus. Incluye la provisión de toda la mano de obra, procedimientos, supervisión, herramientas, materiales, instalaciones, equipos, transportes, servicios y todas las actividades complementarias requeridas para realizar y completar dichos trabajos con la calidad requerida en los planos, las especificaciones, notas aclaratorias, órdenes de servicio de la Dirección Técnica de Obra, así como los otros documentos del contrato preparados para la obra en cuestión, habiendo también visitado e inspeccionado el sitio de trabajo y estando familiarizado con todas las condiciones peculiares del mismo; así como con las normas y disposiciones nacionales, provinciales y municipales que afectan la realización del trabajo. El monto original de la obra es de \$ 57.482.000 a valores de mayo de 2018, que fue ampliado por distintos trabajos complementarios, y el plazo de ejecución fue de 5 meses, entregándose la obra para su inauguración en diciembre de 2018.

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 diciembre de 2018 del 8,7%.

La Papelera del Plata.

- En octubre de 2018 La Papelera del Plata S.A. aceptó nuestra propuesta para la obra del Edificio Maquina 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 hidraulicas para el Edificio de la Maquina, 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 \$ 361.213.697,00 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 diciembre de 2018 es de 13,6%.

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

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

Venice

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

- En enero de 2019 se comenzó con la entrega de unidades funcionales a los propietarios del edificio Goletas I. Los trabajos de construcción en el resto de los 5 edificios se encuentran próximos a su finalización, y las entregas se iniciarán durante el primer semestre de 2019.
- En el edificio Goletas II se continúa con la ejecución de la estructura de hormigón e instalaciones eléctricas en losas. Se encuentran bajo análisis las ofertas recibidas de carpinterías de aluminio, barandas exteriores y ascensores.
- Se continúa con las tareas del edificio Club House, en especial con la ejecución de la losa de subpresión y tabiques submurales. Se avanza en la elaboración de entrada al emprendimiento y dársenas vehiculares de acceso bajo el alero, presentando un avance importante.
- En cuanto a la infraestructura, se encuentran terminados el boulevard, las rotondas y el pavimento en las calles internas, con excepción de un sector de veredas del puerto y la calle que bordea el Complejo Náutico Albardón.
- Comenzaron las tareas del tablestacado del canal, paisajismo, riego, iluminación exterior y, a su vez, el portón de acceso al emprendimiento.

Forum Puerto del Buceo

- La Etapa 2 avanza de acuerdo al plan previsto. Entre el mes de noviembre y diciembre se comenzó con la entrega de unidades de los núcleos G y H, mientras que el núcleo F está en la última etapa de construcción con las entregas a iniciarse durante el primer semestre de 2019.
- A diciembre se han entregado 78 unidades funcionales de los núcleos G, H, I, y J de la Etapa 2. Asimismo, junto con la Etapa 1 y 3, se han entregado 232 unidades funcionales en posesión (68% del total de unidades).
- Al 31 de diciembre de 2018 se llevan vendidas un total de 288 unidades (85% del total).

Astor San Telmo

- Continúa vigente la restricción judicial en la altura de los edificios.
- Se continúa con la obra dentro de los límites previstos por dicha medida judicial. Se terminó con la ejecución de las bases y se continúa con el avance de las tareas de hormigón armado correspondientes a las columnas, vigas y losas de las Etapas 1 y 2. Asimismo, se retomaron los avances sobre la losa del primer piso en el edificio 1.
- Se encuentra en ejecución el movimiento de suelos correspondiente a la excavación de la Etapa 3.

Metra Puerto Norte

- A febrero 2019 se han entregado 32 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 hasta el octavo piso. En paralelo, se está trabajando en mampostería e instalaciones del tercer y cuarto piso y ya fueron contratadas las carpinterías de aluminio, las obras exteriores de gas natural y desagües y la primera partida de revestimientos y losas sanitarias.

Forum Alcorta

- Los planos de Mensura Horizontal fueron presentados en diciembre y ya fueron aprobados los Planos Modificatorios de Incendio. Respecto a estos últimos, nos encontramos a la espera de las observaciones pertinentes para presentar los planos definitivos y pedir así una inspección final. Una vez obtenido los planos finales de Obra de Incendio, se avanzará en la aprobación de los planos de Mensura y Subdivisión.

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.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

- Fueron registrados los planos Conforme a Obra de Incendio y de Arquitectura.

Forum Puerto Norte

- Los planos de Propiedad Horizontal ya fueron registrados en el Catastro de la Municipalidad y en octubre se comenzó el proceso de registro en el Catastro de la Provincia, siendo éste uno de los requisitos para la escrituración.

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.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

IV. DATOS ESTADÍSTICOS

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

	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017	Dic 31, 2016	Dic 31, 2015	Dic 31, 2014
M2 residenciales entregados (1)	12.665	26.630	21.629	31.947	25.390
M2 certificados de obra y construcción (2)	143.185	128.030	110.252	100.657	88.970

(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.

V. ESTRUCTURA PATRIMONIAL**Estructura patrimonial – TGLT Grupo**

(Cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Activo no corriente	6.597.659	2.801.856
Activo corriente	5.648.189	6.290.480
Total del activo	12.245.848	9.092.336
Pasivo no corriente	6.534.387	4.320.728
Pasivo corriente	7.012.293	3.814.049
Total del pasivo	13.546.680	8.134.777
Atribuible a los propietarios de la controladora	(1.300.832)	957.559
Atribuible a los propietarios no controladores	-	-
Total del patrimonio neto	(1.300.832)	957.559
Total del pasivo y patrimonio neto	12.245.848	9.092.336

Estructura patrimonial – TGLT Individual

(Cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Activo no corriente	5.232.715	2.790.896
Activo corriente	5.160.439	4.289.290
Total del activo	10.393.154	7.080.186
Pasivo no corriente	6.658.243	4.826.803
Pasivo corriente	5.035.738	1.298.121
Total del pasivo	11.693.981	6.124.924
Total del patrimonio neto	(1.300.832)	955.262
Total del pasivo y patrimonio neto	10.393.154	7.080.186

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

VI. ESTRUCTURA DE RESULTADOS**Estructura de resultados del ejercicio – TGLT Grupo**

(Cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Resultado operativo	(127.621)	(300.878)
Resultado por inversiones en sociedades	1.481.387	(22.378)
Resultados financieros:		
Diferencias de cambio	(2.789.556)	83.901
Ingresos financieros	132.235	41.360
Costos financieros	(933.419)	(154.592)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	52.250	-
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias	(2.184.824)	(352.587)
Impuesto a las Ganancias	668.560	85.969
Resultado del ejercicio	(1.516.264)	(266.618)
Otro resultado integral	(108.109)	(14.054)
Resultado integral total del ejercicio	(1.624.373)	(469.529)

Estructura de resultados del ejercicio – TGLT Individual

(Cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Resultado operativo	(75.593)	(316.551)
Resultado por inversiones en sociedades	892.676	25.278
Resultados financieros:		
Diferencias de cambio	(2.365.761)	(29.347)
Ingresos financieros	81.335	29.237
Costos financieros	(775.380)	(200.278)
Resultado antes del Impuesto a las Ganancias	(2.242.723)	(491.661)
Impuesto a las Ganancias	900.741	133.390
Resultado del ejercicio	(1.341.982)	(358.271)
Otro resultado integral	(88.102)	(9.255)
Resultado integral total del ejercicio	(1.430.084)	(367.526)

VII. ESTRUCTURA DE LA GENERACIÓN O APLICACIÓN DE FONDOS**Estructura de la generación o aplicación de fondos del ejercicio – TGLT Grupo**

(Cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Fondos (utilizados en) generados por actividades operativas	482.346	192.962
Fondos (utilizados en) generados por actividades de inversión	(1.988.028)	77.882
Fondos (utilizados en) generados por actividades de financiación	(320.019)	2.379.825
Total de fondos (utilizados) generados durante el ejercicio	843.802	2.669.503

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Estructura de la generación o aplicación de fondos del ejercicio – TGLT Individual

(Cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Fondos (utilizados en) generados por actividades operativas	370.221	(735.514)
Fondos (utilizados en) generados por actividades de inversión	(2.092.180)	73.083.
Fondos (utilizados en) generados por actividades de financiación	(47.761)	2.379.826
Total de fondos (utilizados) generados durante el ejercicio	790.574	1.730.347

VIII. PRINCIPALES INDICADORES, RAZONES O ÍNDICES**TGLT Grupo**

Indicador	Fórmula	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Liquidez	Activo Corriente / Pasivo Corriente	0,81	1,65
Solvencia	Patrimonio Neto / Pasivo	(0,10)	0,12
Inmovilización del Capital	Activo no Corriente / Activo Total	0,54	0,31
Rentabilidad	Resultado neto del ejercicio / Patrimonio Neto promedio	8,83	(0,39)

TGLT Individual

Indicador	Fórmula	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Liquidez	Activo Corriente / Pasivo Corriente	0,96	3,21
Solvencia	Patrimonio Neto / Pasivo	(0,13)	0,12
Inmovilización del Capital	Activo no Corriente / Activo Total	0,52	0,34
Rentabilidad	Resultado neto del ejercicio / Patrimonio Neto promedio	2,56	(1,60)

IX. PARTES RELACIONADAS

a) Al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, 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:

	Notas	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – No Corrientes			
OTROS CRÉDITOS			
Inversiones y Representaciones S. A.		32.180	-
Total Créditos con partes relacionadas – No Corrientes		32.180	-
CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – CORRIENTE			
CRÉDITOS POR VENTAS			
AGL Capital S.A. en moneda nacional		-	255
AGL Capital S.A. en moneda extranjera	39	-	1.563
Marina Río Luján S.A.		186	21
		186	1.839
OTROS CRÉDITOS			
Marina Río Lujan S.A.		85,399	14.140
Marina Río Lujan S.A. en moneda extranjera	39	208,892	276.891
Accionistas personas físicas		2,505	3.699
Otros accionistas		3,528	5.228
UTE Malvinas		8,529	-
Limp Ar Rosario S.A.		1,620	-
SES S.A.		1,256	-
Altos del puerto		1,256	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.		11,877	-
UTE Echeverría		13,304	-
UTE Procrear		17,579	-
Eleprint S.A.		415	-
Total Créditos con partes relacionadas – Corriente		356.160	299.958
Total Créditos con partes relacionadas		356.346	299.958

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – Corriente	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
OTRAS CUENTAS POR PAGAR		
Marina Río Luján S.A.	287	424
UT Crik	2.000	-
UTE Posadas	3.189	-
Limp Ar Rosario S.A.	19.097	-
Total Deudas con partes relacionadas	24.573	424

b) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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		Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Marina Río Luján S.A.	Préstamos otorgados	(230.550)	-
Accionistas personas físicas	Préstamos recibidos	-	11.004
Accionistas personas físicas	Cobros recibidos	-	157
Marina Río Luján S.A.	Cobros recibidos	66	-
AGL S.A.	Cobros recibidos	3.197	935
Comisiones y Corretajes S.A.	Cobros recibidos	-	8.558
Directores y Gerentes de primera línea	Cobros recibidos	-	2.921
Accionistas personas físicas	Pagos efectuados	-	(11.523)
AGL S.A.	Pagos efectuados	(339)	-
Comisiones y Corretajes S.A.	Pagos efectuados	-	(255)
Otros accionistas	Pagos efectuados	-	(51.094)
Altos del Puerto S.A.	Aportes Financieros	(1.256)	-
Limp Ar Rosario S.A.	Aportes Financieros	19.097	-
Logística Ambiental Mediterránea	Aportes Financieros	(11.877)	-
UTE Hospital Esteban Echeverría	Aportes Financieros	3.424	-
UTE PRO.CRE.AR	Aportes Financieros	(8.605)	-
UT Crik	Aportes Financieros	2.000	-
Newbery 3431 S.A.	Aportes Financieros	(3.750)	-
Limp Ar Rosario S.A.	Dividendos	6.840	-
Marina Río Luján S.A.	Baja por capitalización	191.061	-
Totales		(30.692)	(39.297)

- Transacciones y sus efectos en resultados

Nombre de la empresa relacionada	Transacción	Ganancia / (Pérdida)	
		Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
AGL S.A.	Servicios prestados	1.434	1.542
Marina Río Luján S.A.	Servicios prestados	153	-
Accionistas personas físicas	Resultados financieros	-	(496)
Marina Río Luján S.A.	Resultados financieros	55.257	-
AGL S.A.	Resultados financieros	(100)	152
Comisiones y Corretajes S.A.	Resultados financieros	-	(5.085)
Otros accionistas	Resultado por incobrables	(12)	-
America Pavilion S.A.	Resultado por mayor valor	131.255	-
Comisiones y Corretajes S.A.	Comisiones	-	(4.224)
Directores y Gerentes de primera línea	Ingreso por entrega de unidades	-	7.622
Directores y Gerentes de primera línea	Honorarios	-	3.934
Otros accionistas	Créditos incobrables	-	(3)
Totales		187.987	3.442

X. GOBIERNO CORPORATIVO**Políticas de Gobierno Corporativo**

La Compañía cumple con la Ley General de Sociedades de la República Argentina Nro. 19.550 y sus modificatorias, así como con la Ley de Mercado de Capitales Nro. 26.831, el Decreto Reglamentario N° 1023 de fecha 1° de agosto de 2013 y las Normas de la CNV, texto ordenado 2013 y demás normas de gobierno corporativo de la CNV. El 11 de octubre de 2007, la CNV emitió la Resolución 516/2007, por la que se aprobó un código de gobierno corporativo que entonces complementó el marco legal sobre gobierno corporativo que

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

había sido oportunamente establecido por el Decreto de Transparencia Nro. 677/2001 y las normas de la CNV vigentes en dicho momento. Posteriormente, la CNV publicó la Resolución General 606/2012, por medio de la cual se dejó sin efecto la Resolución 516/07 para los ejercicios que se iniciaron a partir del 1 de enero de 2012, estableciéndose un nuevo Código de Gobierno Societario, así como la necesidad de que las sociedades emisoras produzcan un Informe sobre el grado de cumplimiento que dan a dicho Código, y los términos y condiciones de dicho Informe. Dichos principios y recomendaciones fueron sustancialmente incorporados como Anexo IV del Título IV de las nuevas Normas de la CNV -texto ordenado 2013- que fueron publicadas por la Resolución General de la CNV Nro. 622/2013.

El Código de Gobierno Societario establece una serie de principios y recomendaciones para las sociedades emisoras. En el Anexo I a esta Memoria se encuentran detallados, indicando además el grado de implementación y cumplimiento para cada uno de ellos.

Adicionalmente, TGLT procura implementar prácticas de gobierno corporativo comparables con los más altos estándares internacionales, por lo que complementa la adhesión a las normas descriptas anteriormente con otras prácticas de buen gobierno como las siguientes:

- Tipo de acción única, cada una representativa de 1 (un) voto
- Oferta pública obligatoria en caso de retiro de la oferta pública
- Panel de arbitraje de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires por reclamos relativos a las acciones y/o accionistas
- Oferta pública de adquisición obligatoria en los términos previstos por la sección II, Capítulo II, Título III de las normas de la CNV

Con respecto a la información contable, la misma se prepara actualmente de acuerdo con las normas contables profesionales vigentes en la República Argentina emitidas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, las cuales adoptan para las entidades incluidas en el régimen de oferta pública de la Ley N° 26.831, ya sea por su capital, por sus obligaciones negociables o que hayan solicitado autorización para estar incluidas en el citado régimen, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) del Consejo de Normas Internacionales (IASB), a partir del ejercicio que se inició el 1° de enero de 2012, así como también las normas pertinentes de la CNV y la Ley de Sociedades Comerciales.

Órganos de administración

Gerencia

El equipo de trabajo de TGLT se distingue por una cultura caracterizada por (i) su dinamismo emprendedor, (ii) la orientación hacia los resultados, con un sistema meritocrático, (iii) el trabajo en equipo y (iv) la visión integradora.

La Compañía ha transitado un proceso de reclutamiento de personal jerárquico orientado a contar con los profesionales más calificados para sus áreas de responsabilidad. Como consecuencia de dicha estrategia, TGLT cuenta con un plantel jerárquico de marcada experiencia con el claro objetivo de construir y desarrollar el crecimiento planificado de la Compañía.

La administración de las actividades de la Compañía junto con la implementación y ejecución de los objetivos corporativos se encuentra a cargo de la gerencia de primera línea y reporta directamente al Gerente General. El Gerente General es quien designa a la gerencia de primera línea. La gerencia de primera línea se reúne semanalmente para discutir y tomar decisiones relacionadas al curso ordinario de los negocios de la Compañía y que por su naturaleza no deben ser sometidas al tratamiento por parte del Directorio.

El siguiente cuadro presenta información acerca de nuestra actual gerencia de primera línea que presta servicios a la Compañía:

Nombre	Cargo	Fecha desde que se desempeña
Teodoro José Argerich	Gerente General	1 de octubre de 2018
Manuel Luis Moreno	Gerente de Administración y Finanzas	10 de octubre de 2018
Alejandro Belio	Gerente de Operaciones	22 de enero de 2010
Rodrigo Lores Arnaiz	Gerente de Procesos y Soporte al Negocio	17 de julio de 2006
Federico Wilensky	Gerente de Asuntos Legales	1 de noviembre de 2017

Ver sección Directorio debajo para ver los antecedentes de los gerentes de primera línea.

Remuneración. Nuestra política de compensación apunta a atraer, retener y promover profesionales altamente calificados, así como alinear sus intereses con los de nuestros Accionistas, mediante sistemas de compensación variable basados en el cumplimiento de objetivos financieros y operativos, y un plan de opciones. Nuestra gerencia de primera línea recibe un monto fijo establecido tomando en cuenta sus antecedentes académicos y profesionales, capacidad y experiencia y una bonificación anual que varía según su desempeño individual y nuestros resultados.

Directorio

El Directorio está compuesto por seis (6) directores titulares y seis (6) directores suplentes que permanecerán en sus cargos durante tres (3) ejercicios, y podrán ser reelectos de manera indefinida. De conformidad con lo resuelto en la Asamblea General Ordinaria anual de Accionistas y reunión de Directorio - ambas celebradas el día 14 de abril de 2016 -, de las Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias de accionistas de la sociedad de fecha 20 de abril de 2017, 26 de abril de 2018 y 2 de noviembre de 2018, el Directorio de la Sociedad ha quedado conformado de la siguiente manera:

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Director	Cargo en TGLT	Carácter
Federico Nicolás Weil	Presidente y Director Titular	No independiente
Darío Ezequiel Lizzano	Vicepresidente y Director Titular	No independiente
Mariano Sebastián Weil	Director titular	No independiente
Carlos Alberto Palazón	Director titular	No independiente
Alejandro Emilio Marchionna Faré	Director titular	Independiente
Mauricio Wior	Director titular	Independiente
Alejandro Belio	Director suplente	No independiente
Rodrigo Javier Lores Arnaiz	Director suplente	No independiente
Santiago Daireaax	Director suplente	No independiente
Pedro Eugenio Aramburu	Director suplente	No independiente
Daniel Alfredo Vicien	Director suplente	Independiente
Luis Rodríguez Villasuso	Director suplente	Independiente

A continuación se presenta una breve descripción de los antecedentes de nuestro Directorio:

Federico N. Weil El Sr. Weil es fundador de TGLT y Presidente del Directorio desde el año 2005. Asimismo, es Presidente de CAP Ventures Compañía Argentina de Participaciones S.A., un fondo de capital de riesgo con sede en Buenos Aires, y Director Titular de AGL Capital S.A., una compañía financiera. Antes de 2005, el Sr. Weil fue Co-fundador de Adecoagro (NYSE:AGRO) y Socio Director en SLI Ventures, un fondo de capital de riesgo con sede en Miami, FL. El Sr. Weil es Ingeniero Industrial graduado en la Universidad de Buenos Aires. También recibió un Master en Administración de Empresas de la Escuela de Negocios de Wharton de la Universidad de Pennsylvania.

Darío Ezequiel Lizzano El Sr. Lizzano es Director Titular y Vicepresidente del Directorio de TGLT. Ha trabajado como Co-director de banca de inversión en Vinci partners Inversiones. Es Director General de Pointstate Capital desde diciembre de 2014, trabajando como *Senior Portfolio Manager*. Anteriormente, fue Director General de Morgan Stanley desde julio de 2007 hasta el 2014, como Director de *Equities* y *Research* para la división de América Latina y como Jefe de Distribución de los Mercados Emergentes. Además, trabajó como Director General y Director de *Equities* y *Research* para América Latina en Santander Investment Securities Inc. El Sr. Lizzano es Licenciado en Administración de Empresas de la Universidad Católica Argentina.

Mariano Weil El Sr. Weil es Director Titular del Directorio de TGLT. Mariano comenzó su carrera profesional en el *Financial Leadership Program* de General Electric Company en 1998. Posteriormente, fue trasladado a la casa matriz de GE donde trabajó en Tesorería Corporativa y Planeamiento Financiero. En el año 2004 ingresó a GE Capital Solutions, división de servicios financieros de GE en Stamford, Connecticut hasta su traslado a la Ciudad de México en 2006 para ocupar el rol de Director Financiero para América Latina. Mariano también fue Director del Banco HNS Chile, un *joint-venture* de GE Capital con el grupo accionario del Banco Edwards. Es fundador de AGL Capital S.A. El Sr. Weil es Licenciado en Economía de la Universidad de San Andrés. Mariano es hermano de Federico Weil, Presidente de TGLT.

Carlos Alberto Palazón El Sr. Palazón es Director Titular de TGLT y Socio de LP Advisors, asesor en Argentina de PointArgentum. Anteriormente se desempeñó como *Portfolio Manager* en CIMA Investments, trabajó como Analista de *Research Senior* en BGN y como *Portfolio Manager* en Consultatio Asset Management. Tiene una vasta experiencia en los mercados emergentes, trabajando desde principios de la década de 1990. El Sr. Palazón es Licenciado en Economía de la UCA, Buenos Aires y también es CFA Charterholder.

Alejandro Emilio Marchionna Faré El Sr. Marchionna Faré es Director Titular independiente de TGLT. Además, es el Presidente del Comité de Auditoría. Ha formado parte del Directorio de la Compañía desde el 19 de febrero de 2010. Asimismo, es Presidente del Directorio de Integra Negocios S.A. y de Fundación Andes. Ha trabajado como Consultor en Estrategia por más de 30 años y es actualmente profesor *part-time* de postgrado en la Escuela de Negocios del IAE. Ha trabajado previamente en Serra Consulting, The Fare Partners (Londres), Fenlane (Londres), Towers Perrin (Londres) y Telesis (París). El Sr. Marchionna es Licenciado en Investigación Operativa e Ingeniero Industrial por la Universidad Católica Argentina. Obtuvo un Master en Administración de Empresas de la Universidad de Harvard y un doctorado de la Universidad del CEMA (Buenos Aires).

Mauricio Wior El Sr. Wior es Director Titular Independiente de TGLT y es también Director del Banco Hipotecario. Ha ocupado diversos cargos en Bellsouth, empresa en la que fue Vicepresidente para América Latina desde 1995 hasta 2005. El Sr. Wior también fue el Gerente General de Movicom Bellsouth desde 1991 hasta 2005. Además, condujo las operaciones de diversas empresas de telefonía celular en Uruguay, Chile, Perú, Ecuador y Venezuela. Fue Presidente de la Asociación Latinoamericana de Celulares (ALCACEL), la Cámara de Comercio de los Estados Unidos en Argentina y la Cámara de Comercio Israelí-Argentina. Fue Director del Instituto para el Desarrollo Empresarial de Argentina (IDEA), Fundación de Investigaciones Económicas Latinoamericanas (FIEL) y Tzedaka. El Sr. Wior obtuvo un Master en Finanzas, así como una Licenciatura en Economía y Contabilidad en la Universidad de Tel Aviv, en Israel.

Alejandro Belio El Sr. Belio es Director Suplente de TGLT y es también Director de Operaciones desde enero de 2010. Anteriormente, se desempeñó como Gerente General de Faena Properties S.A. También trabajó como Gerente General de Creaurban S.A., Gerente de Proyectos de la Fundación Malecón 2000 (Guayaquil, Ecuador), Jefe de Grupo de Obras de Construcciones Lain/OHL (Barcelona, España) y Director de Proyectos de Graziani S.A. Es arquitecto graduado de la Universidad de Buenos Aires en 1979, obtuvo su MBA en la Universidad del CEMA y completó el Programa de Alta Dirección del IAE.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Rodrigo Lores Arnaiz El Sr. Lores Arnaiz es Director Suplente, es Gerente de Procesos y Soporte al Negocio de TGLT. Antes de sumarse a TGLT fue Senior Manager de Accenture en el equipo de consultoría estratégica para clientes del sector de consumo masivo en Argentina y Chile. También trabajó durante 5 años como contador en la división de auditoría y Business Advisory de Arthur Andersen. El Sr. Lores Arnaiz obtuvo su MBA de Wharton School of Business, donde se graduó en Gestión Estratégica y Finanzas. Es contador público nacional de la Universidad de Buenos Aires, donde se graduó con honores.

Santiago Daireaux El Sr. Daireaux es Director Suplente de TGLT. Es uno de los abogados líderes en derecho corporativo y M&A de Argentina y Latino América. Ha sido un asociado en el estudio jurídico Fornieles & del Carril, y pasó un año trabajando como asociado extranjero en el estudio Reboul, MacMurray, Hewittt, Maynard & Kristol en Nueva York. Actualmente, el Sr. Daireaux es socio de Pérez Alati, Grondona, Benites & Arntsen y es miembro del Colegio de Abogados de la Ciudad de Nueva York y de la Ciudad de Buenos Aires. El Sr. Daireaux es un abogado graduado de la Universidad Católica Argentina y posee un Master en Derecho (LLM) de la Universidad de Pensilvania.

Pedro Eugenio Aramburu El Sr. Aramburu es Director Suplente de TGLT. Su actividad se ha centrado principalmente en fusiones y adquisiciones, inversiones corporativas y capital de riesgo, así como en derecho societario y gobierno corporativo. Tiene una amplia experiencia en operaciones locales e internacionales de fusiones y adquisiciones, *joint-ventures*, estructuración de inversiones de capital privado, asesoramiento de grandes empresas locales y multinacionales, fondos de inversión e inversores estratégicos. El Sr. Aramburu ha sido Socio de PAGBAM desde 2007. Entre septiembre de 1997 y octubre de 1998, se desempeñó como asociado en Dewey Ballantine LLP (NY, EE.UU.), y en los años 2002 y 2003 trabajó como asociado en Cuatrecasas (Madrid, España) como miembro del departamento de América Latina asistiendo a las mayores compañías europeas que invierten en Argentina. Se graduó en Derecho por la Universidad Católica Argentina en 1996 y obtuvo una Maestría en Derecho (LLM) en la Universidad de Columbia, Facultad de Derecho, en 1997. Ha escrito varios artículos relacionados con la legislación mercantil en materias como la financiación de proyectos y la interferencia ilícita en materia contractual.

Daniel Alfredo Vicien El Sr. Vicien es Director Suplente independiente de TGLT y su actividad se centra en la consultoría de estrategia, finanzas y procesos de negocios. Ha dirigido proyectos de consultoría en reingeniería y optimización de procesos, desarrollo de nuevos negocios, uso estratégico de información interna y externa para la gestión, cambio organizacional para la implementación de nuevas estrategias. Posee experiencia en el dictado de talleres para el desarrollo de emprendedores tanto in-company como en seminarios ad hoc para la Universidad Austral. Posee una vasta experiencia capacitando personal de empresas. En el campo docente, es Profesor Titular de Finanzas en los postgrados en Marketing de la Universidad de San Andrés, anteriormente ha sido Profesor de Planeamiento Estratégico, Dirección y Control de Empresas, Procesamiento de Datos e Investigación Operativa en la UNBA y UCA. Se ha desempeñado como Gerente de Unidades de Negocio en importantes empresas nacionales e internacionales. Tiene una experiencia de más de 26 años como Gerente en áreas comerciales, planeamiento estratégico, planeamiento de sistemas, planeamiento y control financiero, operaciones y administración. Actualmente es Presidente del Directorio de Cabernet de los Andes S.A. (viñedo y bodega orgánica de altura) y Director Ejecutivo de Pehuén Rucá (inmobiliaria), ambas PyMEs nacionales. Se graduó de Licenciado en Investigación Operativa e Ingeniero Industrial en la Universidad Católica Argentina y obtuvo un M.I.B. en la “École Nationale des Ponts et Chaussées”, tiene un postgrado del IAE (PDD) y es Director de Empresas Certificado por IGEP/ADE.

Luis Armando Rodríguez Villasuso El Sr. Rodríguez Villasuso es Director Suplente independiente de TGLT. Actualmente, se desempeña como Director de Hábitat AFP (Chile) y Nedken Solutions (España). Previamente trabajó en Citigroup, como gerente de servicios de jubilación para Latinoamérica y en Banco Río donde era Gerente principal de seguros y pensiones. Asimismo, fue Consultor Senior en Deloitte. El Sr. Rodríguez Villasuso obtuvo el título de graduado en Ingeniería Naval y Mecánica en la Universidad de Buenos Aires y obtuvo un MBA en IAE Business School. También ha obtenido un diploma de Director de Empresas Certificado por IGEP/ADE.

Remuneración. Nuestros accionistas fijan la remuneración de nuestros Directores, incluyendo sus honorarios y cualquier salario adicional derivado del desempeño permanente por parte de alguno de los Directores de cualquier función administrativa o técnica. La remuneración de nuestros Directores se encuentra dentro de los parámetros fijados por la Ley General de Sociedades y las normas de la CNV. Cualquier remuneración abonada a nuestros Directores debe haber sido previamente aprobada en una Asamblea Ordinaria de Accionistas. Para los Directores, los importes a abonar no pueden exceder los límites establecidos por el Art. 261 de la Ley General de Sociedades, salvo que expresamente lo autorice la Asamblea de Accionistas, previo tratamiento como un punto especial del Orden del Día.

Comisión Fiscalizadora

Nuestra Comisión Fiscalizadora es responsable de revisar y supervisar nuestra administración y asuntos y de verificar el cumplimiento de los estatutos y las decisiones adoptadas en las Asambleas de Accionistas. Los miembros de la Comisión Fiscalizadora son designados en la Asamblea General anual Ordinaria de Accionistas por un plazo de tres ejercicios. La conformación actual de nuestra Comisión Fiscalizadora, cuyos miembros fueran elegidos en las Asambleas Generales anuales Ordinarias de Accionistas celebradas el día 14 de abril de 2016, 20 de abril de 2017 y 26 de abril de 2018 es la siguiente:

Nombre	Cargo	Profesión	Carácter
Ignacio Fabián Gajst	Síndico	Contador público	Titular
Fernando Gustavo Sasiain	Síndico	Abogado	Titular
Ignacio Arrieta	Síndico	Abogado	Titular
Silvana Elisa Celso	Síndico	Contadora pública	Suplente
Diego María Serrano Redonnet	Síndico	Abogado	Suplente
Alfredo Germán Klein	Síndico	Abogado	Suplente

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Los miembros de la Comisión Fiscalizadora califican como independientes de conformidad con las Normas de la CNV.

Las siguientes son las principales atribuciones y deberes de la Comisión Fiscalizadora:

- Fiscalizar la administración de la Sociedad, a cuyo efecto examinará los libros y documentación por lo menos, una vez cada tres meses;
- Verificar las disponibilidades y títulos valores, así como las obligaciones y su cumplimiento; igualmente puede solicitar la confección de balances de comprobación;
- Asistir con voz pero sin voto a las reuniones del Directorio, del comité ejecutivo y de la Asamblea de Accionistas;
- Asegurar que los Directores constituyan y mantengan la correspondiente garantía a favor de la Compañía;
- Presentar a la Asamblea Ordinaria un informe escrito y fundado sobre la situación económica y financiera de la Sociedad, dictaminando sobre la memoria, inventario, balance y estado de resultados;
- Suministrar a Accionistas que representen no menos del 2% del capital, en cualquier momento que éstos se lo requieran, información sobre las materias que son de su competencia;
- Convocar a Asamblea Extraordinaria, cuando lo juzgue necesario y a Asamblea Ordinaria o Asambleas Especiales, cuando omitiere hacerlo el Directorio;
- Hacer incluir en el orden del día de la Asamblea los puntos que considere procedentes;
- Vigilar que los órganos sociales den debido cumplimiento a la ley, estatuto, reglamento y decisiones asamblearias;
- Fiscalizar la liquidación de la Sociedad; e
- Investigar las denuncias que le formulen por escrito Accionistas que representen no menos del 2% del capital.

Política ambiental y/o de sustentabilidad

TGLT construye y desarrolla proyectos inmobiliarios que por su visibilidad y envergadura tienen inevitablemente un impacto en el ambiente y la comunidad en que se inscriben. TGLT garantiza una integración saludable de sus proyectos con su entorno, a través de una arquitectura moderna, considerada del medio y funcional a las necesidades del barrio en el que se desarrollan que contribuya a dinamizar las comunidades y su ambiente.

Nuestras actividades están sujetas a las leyes nacionales, provinciales y municipales y reglamentos, autorizaciones y licencias requeridas con respecto a la construcción, zonificación, uso de la tierra, protección del medio ambiente, protección del patrimonio histórico entre otros requisitos, todos los cuales son considerados y cuidadosamente sopesados a la hora de evaluar la adquisición de tierras y el desarrollo de edificios. Tenemos la obligación de obtener licencias y autorizaciones de distintas autoridades gubernamentales con el fin de llevar a cabo los proyectos.

A la hora de construir y desarrollar nuevos proyectos, mantenemos la sustentabilidad del edificio en armonía con el entorno y consideramos mantener los edificios históricos sobre los terrenos adquiridos, combinando aquellas estructuras con nuevos edificios modernos, logrando proyectos innovadores que preservan el patrimonio arquitectónico de la ciudad, protegiendo el medio ambiente y utilizando los recursos de manera eficiente. Forum Puerto Norte es un proyecto que pone de relieve la importancia que le damos a estos principios. Su diseño toma en consideración factores estéticos y de diseño en adición a una perfecta interacción del proyecto con el barrio y la ciudad en la que está ubicado, al tener este en cuenta factores tales como el medio ambiente, la sustentabilidad, la conservación de los recursos naturales y el espacio. En los proyectos de uso mixto como Venice, estas consideraciones son especialmente importantes. Esto requiere de una colaboración estrecha entre los equipos de diseño, los arquitectos, los ingenieros de obra, los contratistas y los clientes. Para esto contamos con personal capacitado y consciente de los nuevos desafíos que se ven fijados para este tipo de edificios. Trabajar en pos de edificios sustentables y amigables con el entorno es una premisa que buscamos cumplir en cada una de las etapas de las obras, minimizando el impacto ambiental y procurando que las obras cumplan con los más exigentes estándares en la materia.

Si bien el resto de los proyectos que la Compañía desarrolla no han sido precalificados para la certificación LEED, ha sido un rasgo distintivo de los mismos la utilización de algunos conceptos novedosos en la arquitectura de vivienda como la utilización de doble vidrio hermético en las fachadas (lo cual permite un mejor balance térmico interior-exterior en cuanto al manejo de las temperaturas ambiente), la maximización de los espacios verdes tanto en planta baja como en cubierta de techos, entre otros.

Control interno

El Directorio ha implementado un sistema de control interno diseñado para garantizar el logro de los objetivos de la Sociedad, asegurando la eficacia y eficiencia de las operaciones, la confiabilidad de la información y el cumplimiento de las leyes, reglamentos y políticas en general.

La Sociedad cuenta con un sólido ambiente de control basado en la formalización e implementación de políticas y procedimientos tendientes al control de riesgos y la prevención de fraude. Estas iniciativas tienen como objetivo generar la conciencia de control en los empleados reforzando los valores éticos, como así también definir los controles y la manera de proceder en la ejecución de las operaciones de la Compañía.

El Directorio analiza y evalúa periódicamente los riesgos de la Sociedad en virtud a las actividades que realiza y los mercados donde se

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

desempeña, a fin de prever dificultades y/o aprovechar oportunidades. Asimismo, los riesgos son luego expuestos y analizados en el ámbito del Comité de Auditoría en cumplimiento de su Plan de Actuación Anual.

El sistema de control interno incluye actividades de control realizadas por el área de Control Interno de la Sociedad para garantizar el cumplimiento de las políticas y procedimientos establecidos, las cuales a su vez permiten asegurar que las directivas de la Gerencia sean llevadas a cabo. Adicionalmente, éste área realiza diferentes revisiones que tienen como objetivos evaluar la eficacia y eficiencia de los controles y contribuir a la mejora continua de los procesos de gestión de riesgo y control.

El Comité de Auditoría recibe información sobre cualquier deficiencia significativa y debilidades sustanciales en el diseño o la operación del sistema de control interno sobre reportes financieros, que sea razonablemente probable que afecte la capacidad de la Sociedad de registrar, procesar, sintetizar y reportar información financiera, como así también sobre cualquier fraude o posibilidad de fraude que involucre a la gerencia o a empleados que desempeñen un rol importante en el sistema de control interno sobre reportes financieros de la Sociedad.

Relación con Inversores

Con el objetivo de lograr una apropiada valuación de la acción de TGLT en los mercados de capitales, la Sociedad mantiene un diálogo continuo y abierto con la comunidad inversora y procura proveer de información transparente para la correcta evaluación de las actividades de la Compañía.

Además de cumplir con los requerimientos de información previstos por la Comisión Nacional de Valores y la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, la Compañía mantiene un sitio Web dedicado a la relación con inversores (www.tglt.com/ri para su versión en español y www.tglt.com/ir para su versión en inglés), donde emite comunicados de prensa ante hechos de relevancia, prepara comunicados para la emisión de sus resultados y realiza conferencias telefónica abiertas a la participación de la comunidad de inversores ante la publicación de estados contables u hechos de relevancia excepcional. Además, participa activamente en conferencias de inversores y realiza reuniones periódicas con inversores actuales o potenciales. Los inversores pueden comunicarse a través del teléfono (54 11) 4896 8500 o a través de e-mail a la dirección inversores@tglt.com para solicitar más información.

XI. POLÍTICA DE DIVIDENDOS

De acuerdo con la Ley General de Sociedades, los Estatutos de la Compañía, y las Normas de la CNV, la Compañía puede realizar una o más declaraciones de dividendos en cualquier ejercicio económico, e incluso pagar dividendos anticipados, de las ganancias realizadas y líquidas según conste en el balance consolidado de la Compañía confeccionado o en balances consolidados especiales en el caso de dividendos anticipados.

La declaración y pago de dividendos a los accionistas de la Compañía, en la medida en que los fondos estén disponibles legalmente, se resuelve por los accionistas con derecho a voto en la asamblea general anual ordinaria de la Compañía. En dicha asamblea general anual ordinaria, las acciones ordinarias tendrán derecho a un voto cada una. Es responsabilidad del Directorio de la Compañía hacer una recomendación a los accionistas en relación con el importe de los dividendos a distribuir. La recomendación que haga el Directorio dependerá de varios factores, incluyendo pero no limitado a, los resultados de las operaciones, flujo de efectivo, condición financiera, la posición de capital, requisitos legales, requisitos contractuales y reglamentarios, y las oportunidades de inversión y adquisición de la Compañía.

El Directorio también puede decidir y pagar dividendos anticipados. En tal caso, cada director individual y miembro de la Comisión Fiscalizadora o síndico serán responsables ilimitada y solidariamente por el pago de dichos dividendos si los resultados no asignados para el año para el que se pagan los dividendos no son suficientes para cubrir el pago y distribución de dichos dividendos.

Si se aprueban, los dividendos se distribuyen de forma proporcional según la tenencia accionaria de los accionistas. De acuerdo con las Normas de la CNV, los dividendos en efectivo deben ser pagados a los accionistas dentro de los 30 días siguientes a su aprobación por asamblea. En el caso de dividendos en acciones, las acciones deben entregarse dentro de los tres meses posteriores a la recepción por la Compañía de la notificación de la autorización de CNV para la oferta pública de las mismas.

De acuerdo con la ley argentina, los estatutos de la Compañía y las Normas de la CNV, la Compañía está obligada a destinar a reserva legal el 5% de los ingresos anuales, más o menos los resultados de ejercicios anteriores, hasta que la reserva sea equivalente al 20% del capital social ajustado. En virtud de la Ley General de Sociedades argentina y los Estatutos de la Compañía, la utilidad neta anual (ajustada para reflejar los cambios en los resultados anteriores) se asigna en el siguiente orden:

- (i) para el cumplimiento con el requisito de reserva legal;
- (ii) para el pago de honorarios acumulados del Directorio y la Comisión Fiscalizadora;
- (iii) para el pago de dividendos de las acciones preferidas (si las hubiera), que se aplicará primero a dividendos acumulados pendientes de pago; y
- (iv) el resto de los ingresos netos del ejercicio podrá destinarse al pago de dividendos adicionales sobre las acciones preferidas, si las hay, o de dividendos de las acciones ordinarias, o puede ser destinado a reservas voluntarias o contingentes, o según resuelvan los accionistas en la asamblea anual ordinaria.

Desde la fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 26.893, los dividendos distribuidos, ya sea en efectivo, bienes o cualquier otro tipo,

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

excepto en acciones liberadas - están sujetos a una retención de impuestos (el "Impuesto sobre Dividendos") a una tasa del 10% sobre el importe de dichos dividendos, respecto de personas humanas tanto argentinos como extranjeros. Sin embargo, si los dividendos se distribuyen a compañías locales, el Impuesto sobre Dividendos no es aplicable. La compañía retiene y paga este impuesto en nombre de sus accionistas y compensa los impuestos aplicables contra cualquier deuda hacia los accionistas.

Cabe aclarar que mediante la Ley 27.430 se dejó sin efecto la mencionada retención del 35% para las nuevas utilidades que se generen a partir de la vigencia de dicha norma. En forma adicional, dicha ley dispuso la gravabilidad de los dividendos que se distribuyan fijando la alícuota en 7% (para los años 2018 y 2019) y 13% (a partir del año 2020).

La Compañía debe pagar el impuesto a los bienes personales correspondiente a los individuos argentinos y extranjeros y entidades extranjeras por la tenencia de acciones al 31 de diciembre de cada año. La Compañía paga dicho impuesto en nombre de sus accionistas, siempre que sea aplicable, y tiene derecho, de conformidad con la Ley del Impuesto sobre los Bienes Personales, para solicitar el reembolso de dicho impuesto pagado a los accionistas correspondientes de varias maneras, incluyendo mediante la retención de dividendos. Cabe mencionar que la ley No. 27.260 "Régimen de sinceramiento fiscal" estableció la posibilidad de gozar del beneficio de la Exención en el impuesto sobre los bienes personales por los períodos fiscales 2016, 2017 y 2018 - incluyéndose al régimen de responsables sustitutos - a aquellos contribuyentes que hayan cumplido con las obligaciones tributarias correspondientes a los períodos fiscales 2014 y 2015 y no tengan deudas fiscales, entre otros requisito, recompensando a quienes se consideraban incluidos en la categoría de "buen cumplidor". Por tal motivo, la compañía no ha ingresado el impuesto al cierre del ejercicio 2016/2017.

XII. 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 diciembre de 2018, la Compañía posee \$ 5.926 millones en cartera de obras contratadas, más de una vez y media el ingreso de los últimos 12 meses en términos reales del segmento construcción, los cuales pertenecen en su mayoría al sector privado (81% del total de ingresos). De este modo, se proyecta que la Sociedad tendrá un nivel de actividad sostenido en el segmento de Construcción, al que se agrega la posibilidad de crecimiento en el sector de Real Estate, mediante el lanzamiento de futuros proyectos provenientes de nuestro cuantioso banco de tierra así como la posibilidad de adquirir nuevos proyectos.

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.

XIII. 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 11 de marzo de 2019.

EL PRESIDENTE

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

ANEXO I

INFORME SOBRE EL CÓDIGO DE GOBIERNO SOCIETARIO

RESOLUCIÓN GENERAL CNV 622/13 DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES

En cumplimiento de la Resolución General N° 622/13 de la Comisión Nacional de Valores (“CNV”), se adjunta a modo de Anexo I a la presente Memoria el Código de Gobierno Societario (en adelante el “Código de Gobierno Societario”) de TGLT S.A. (“TGLT” y/o la “Sociedad”) individualizado como Anexo III del Título IV “Régimen Informativo Periódico” de las Normas de la CNV de conformidad con la Resolución General 622/13 (n.t. 2013, en adelante y conjuntamente con toda otra normativa emitida por la CNV, denominadas las “Normas”) correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2018. Texto ordenado de acuerdo a versión aprobada en febrero 2019.

PRINCIPIO I: TRANSPARENTAR LA RELACION ENTRE LA EMISORA, EL GRUPO ECONÓMICO QUE ENCABEZA Y/O INTEGRAL Y SUS PARTES RELACIONADAS

Recomendación I.1: Garantizar la divulgación por parte del Órgano de Administración de políticas aplicables a la relación de la Emisora con el grupo económico que encabeza y/o integra y con sus partes relacionadas

Grado de Cumplimiento: Total

La Sociedad realiza operaciones con compañías relacionadas y las mismas son expuestas en los Estados Financieros, en virtud de lo establecido por las Normas Internacionales emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad o International Accounting Standards Board (“IASB”). Asimismo, lista las compañías sobre las cuales ejerce control, control conjunto e influencia significativa en los Estados Financieros. En dichas operaciones, la Sociedad aplica lo dispuesto por los artículos 99 inc. a), 109 y 110 y 72 y 73 de la Ley N° 26.831 de Mercado de Capitales (“LMC”), y las correspondientes de las Normas de la CNV.

La Sociedad no cuenta con una norma interna de autorización de operaciones entre partes relacionadas independiente del marco normativo antes mencionado pues el Directorio de la Sociedad entiende que dicho marco normativo cubre todos los requerimientos necesarios para una protección acabada del interés de la Sociedad y sus accionistas. Adicionalmente, a partir de la entrada en vigencia del nuevo texto ordenado de las Normas de la CNV ha aumentado la cantidad de operaciones entre partes relacionadas que deben sujetarse al procedimiento previsto en la LMC aumentando en consecuencia la divulgación de operaciones entre partes relacionadas del grupo económico que encabeza e integra la Sociedad.

Recomendación I.2: Asegurar la existencia de mecanismos preventivos de conflictos de interés.

Grado de Cumplimiento: Total

La Sociedad cuenta con un “Código de Conducta y Ética Empresarial de TGLT” (ver VIII.1) que incluye un apartado específico destinado a la prevención, identificación y tratamiento de conflictos de interés, y ha adoptado como política propia seguir y cumplir todos los procedimientos específicos previstos en la normativa vigente en materia de identificación, manejo y resolución de conflictos de interés que pudieran surgir entre los miembros del Directorio, gerentes de primera línea y/o miembros de la comisión fiscalizadora en su relación con la Sociedad o con personas relacionadas con la misma.

Recomendación I.3: Prevenir el uso indebido de información privilegiada.

Grado de Cumplimiento: Total

La Sociedad cuenta con políticas internas que previenen el uso indebido de la información privilegiada por parte de todos los empleados. Estas políticas se encuentran estructuradas sobre la base de un Código de Ética y convenios de protección de Información Confidencial o privilegiada, sobre las cuales son dictadas capacitaciones periódicas que tienen el objetivo de prevenir la utilización inapropiada de la información que agrega valor a su competitividad y que pueda causar impacto en su desempeño financiero, en su participación en el mercado, en su imagen o en sus relaciones con las partes interesadas.

PRINCIPIO II: SENTAR LAS BASES PARA UNA SÓLIDA ADMINISTRACIÓN Y SUPERVISIÓN DE LA EMISORA

Recomendación II. 1: Garantizar que el Órgano de Administración asuma la administración y supervisión de la Emisora y su orientación estratégica.

II.1.1 el Órgano de Administración aprueba:

II.1.1.1 el plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuestos anuales,

Grado de Cumplimiento: Total

El Directorio es, conforme a lo dispuesto en la Ley General de Sociedades N° 19.550 y sus modificatorias (“LGS”) y en el Estatuto Social, el máximo órgano de administración y representación de la Sociedad, estando facultado, en consecuencia, para realizar en el ámbito

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

comprendido en el objeto social, cualesquiera actos o negocios jurídicos de administración y disposición, por cualquier título jurídico, salvo aquellos reservados por la LGS o el Estatuto Social a la competencia exclusiva de la Asamblea General de Accionistas. En este sentido, el Directorio establece los lineamientos estratégicos y de planeamiento de negocios, y aprueba el presupuesto anual y los objetivos organizacionales de desempeño. En lo que se refiere a presupuesto anual, el Directorio aprueba las premisas utilizadas y el detalle de inversiones, así como también la producción consolidada y demás volúmenes de negocios, estado de resultados y flujo de fondos y aprueba los objetivos organizacionales que luego son implementados por las gerencias de la Sociedad.

II.1.1.2 la política de inversiones (en activos financieros y en bienes de capital), y de financiación,

Grado de Cumplimiento: Total

El Directorio establece y aprueba las políticas de inversiones en activos financieros y de financiación delegando la gestión ordinaria de los negocios de la Sociedad a favor de ciertos gerentes designados en los términos del artículo 270 de la LGS. Asimismo, el Directorio aprueba el presupuesto de inversiones y presupuesto financiero anual, al momento de aprobar el presupuesto anual.

II.1.1.3 la política de gobierno societario (cumplimiento Código de Gobierno Societario),

Grado de Cumplimiento: Total

El Directorio establece y aprueba la política de gobierno societario, manifestada en el Texto Ordenado del Estatuto de la Sociedad, que tiene su sustento en la interacción de la normativa vigente en materia de gobierno societario dictada por la CNV y los demás mercados autorizados y regulados en los que la Sociedad lista o negocia sus valores negociables.

II.1.1.4 la política de selección, evaluación y remuneración de los gerentes de primera línea,

Grado de Cumplimiento: Total

El Directorio es quien aprueba la política de recursos humanos de la Sociedad y quien se encarga de determinar la elección, evaluación y remuneración de los gerentes de primera línea.

II.1.1.5 la política de asignación de responsabilidades a los gerentes de primera línea,

Grado de Cumplimiento: Total

El Directorio funciona principalmente como un órgano de administración, supervisión y control y ha delegado la gestión ordinaria de los negocios de la Sociedad a favor de ciertos gerentes designados en los términos del artículo 270 de la LGS, estableciendo las responsabilidades y roles conforme el cargo para el cual han sido designados.

Dichos gerentes tienen dependencia directa del Directorio y responden ante la Sociedad y los terceros por el desempeño de su cargo en la misma extensión y forma que los miembros del Directorio.

II.1.1.6 la supervisión de los planes de sucesión de los gerentes de primera línea,

Grado de Cumplimiento: Incumplimiento

De acuerdo con lo mencionado en el punto anterior, la gerencia de recursos humanos mantiene actualizados descriptivos de cada uno de los puestos destacando las responsabilidades y perfiles de cada uno de éstos gerentes. Si bien los gerentes de primera línea no cuentan con edades en las cuales sea previsible su retiro o jubilación, los mismos trabajarán en el desarrollo de sus planes durante el año 2019.

II.1.1.7 la política de responsabilidad social empresarial,

Grado de Cumplimiento: Total

El Directorio establece y aprueba las políticas de responsabilidad social empresarial de la Sociedad, cuyos principales lineamientos de la misma se destacan: (a) la actuación corporativa, la cual procura asegurar que el gobierno corporativa se comprometa con la ética y transparencia en la relación con los públicos de interés; (b) el desarrollo e inversión sostenible, por la cual se procura conducir los negocios y actividades con responsabilidad social; y (c) los derechos humanos, la diversidad y el compromiso con la fuerza de trabajo, sobre los cuales se busca respetar y apoyar los derechos humanos reconocidos internacionalmente, la promoción del trabajo decente (apoyando la erradicación del trabajo infantil, esclavo y degradante) y el respeto a la diversidad humana y cultural de la fuerza de trabajo, buscando comprometerla con la responsabilidad social de la Sociedad.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

II.1.1.8 las políticas de gestión integral de riesgos y de control interno, y de prevención de fraudes,

Grado de Cumplimiento: Total

El Directorio aprueba políticas referidas a riesgos, a control interno y a prevención de fraudes.

En lo que respecta a prevención de fraudes, la Sociedad elabora anualmente el Plan de Auditoría Interna, el cual es presentado al Comité de Auditoría.

Asimismo, el Comité de Auditoría recibe, si las hubiera, información sobre cualquier deficiencia significativa y debilidades sustanciales en el diseño o la operación del sistema de control interno sobre reportes financieros, que sea razonablemente probable que afecte la capacidad de la Sociedad de registrar, procesar, sintetizar y reportar información financiera, como así también sobre cualquier fraude o posibilidad de fraude que involucre a la gerencia o a empleados que desempeñen un rol importante en el sistema de control interno sobre reportes financieros de la Sociedad.

II.1.1.9 la política de capacitación y entrenamiento continuo para miembros del Órgano de Administración y de los gerentes de primera línea,

Grado de Cumplimiento: Total

El Directorio, a través de la Gerencia General, promueve e incentiva a sus miembros y a los gerentes de primera línea que se capaciten continuamente mediante el ofrecimiento de varios programas e instancias de formación a sus niveles ejecutivos, los cuales pueden realizarse dentro de ella o bien en distintas instituciones educativas.

Los miembros no ejecutivos participan en actividades de orientación y apoyo, a efectos de disponer de las mejores herramientas para la toma de decisiones.

II.1.2 De considerar relevante, agregar otras políticas aplicadas por el Órgano de Administración que no han sido mencionadas y detallar los puntos significativos.

No existen políticas que no hayan sido mencionadas que consideremos relevante mencionar y detallar.

II.1.3 La Emisora cuenta con una política tendiente a garantizar la disponibilidad de información relevante para la toma de decisiones de su Órgano de Administración y una vía de consulta directa de las líneas gerenciales, de un modo que resulte simétrico para todos sus miembros (ejecutivos, externos e independientes) por igual y con una antelación suficiente, que permita el adecuado análisis de su contenido. Explicitar.

Grado de Cumplimiento: Total

La Sociedad garantiza la disponibilidad de información relevante para la toma de decisiones del Órgano de Administración. En ese sentido, el artículo 7º del Estatuto Social establece que la convocatoria a las reuniones del Directorio es efectuada mediante notificación escrita a todos sus miembros y con una anticipación mínima de cinco días respecto de la fecha de la reunión, indicando los puntos a ser tratados y acompañando la documentación necesaria para decidir acerca de los puntos a tratar.

La responsabilidad sobre la realización de las convocatorias del Directorio, así como la disponibilidad de la información relativa a las mismas, es responsabilidad de la Gerencia General de la Sociedad que se encuentra a disposición de los miembros del Directorio para que éstos puedan realizar las consultas que estimen pertinentes sobre los temas a tratarse en las reuniones de Directorio, dándose intervención a las demás gerencias de primera línea según los temas a tratar.

II.1.4 Los temas sometidos a consideración del Órgano de Administración son acompañados por un análisis de los riesgos asociados a las decisiones que puedan ser adoptadas, teniendo en cuenta el nivel de riesgo empresarial definido como aceptable por la Emisora. Explicitar.

Grado de Cumplimiento: Total

Todos los temas sometidos a consideración del Directorio cuentan con un análisis de los riesgos asociados a las decisiones que puedan ser adoptadas. Para ello, cada área responsable emite, en caso de ser pertinente, su análisis y opinión sobre el ámbito que le compete, a los fines de contemplar todos los riesgos asociados a la decisión, considerando el nivel de riesgo aceptable por la Sociedad.

Recomendación II.2: Asegurar un efectivo Control de la Gestión empresarial.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

El Órgano de Administración verifica:

II.2.1 el cumplimiento del presupuesto anual y del plan de negocios,

Grado de Cumplimiento: Total

El Directorio ha creado un sistema para el control de los desvíos presupuestarios, en los cuales interviene directamente o por intermedio de las gerencias de primera línea, según la magnitud de dichos desvíos.

Periódicamente o cuando existen desvíos presupuestarios que requieran del análisis del órgano de administración, la Gerencia General expone en este ámbito el cumplimiento del presupuesto anual.

Asimismo, la Gerencia comparte y revisa mensualmente el informe de control presupuestario y el outlook, y si de dicha revisión surgen temas que ameriten ser tratados por el Directorio, se elevan a este ámbito para su tratamiento.

El control presupuestario tiene como foco principal el seguimiento de las más importantes variables económico-financieras y operacionales de la Sociedad que son objeto de seguimiento en forma mensual.

II.2.2 el desempeño de los gerentes de primera línea y su cumplimiento de los objetivos a ellos fijados (el nivel de utilidades previstas versus el de utilidades logradas, calificación financiera, calidad del reporte contable, cuota de mercado, etc.).

Hacer una descripción de los aspectos relevantes de la política de Control de Gestión de la Emisora detallando técnicas empleadas y frecuencia del monitoreo efectuado por el Órgano de Administración.

Grado de Cumplimiento: Total

El seguimiento de los objetivos de desempeño de los gerentes de primera línea es revisado por el Directorio periódicamente.

Adicionalmente, en todas las reuniones de Directorio el Director General (a cargo de la Gerencia General) realiza un informe sobre los negocios de la Sociedad, que proporciona al Directorio información relevante para evaluar el cumplimiento de los objetivos fijados a los gerentes de primera línea.

Recomendación II.3: Dar a conocer el proceso de evaluación del desempeño del Órgano de Administración y su impacto.

II.3.1 Cada miembro del Órgano de Administración cumple con el Estatuto Social y, en su caso, con el Reglamento del funcionamiento del Órgano de Administración. Detallar las principales directrices del Reglamento. Indicar el grado de cumplimiento del Estatuto Social y Reglamento.

Grado de Cumplimiento: Total

Los miembros del Directorio cumplen en su totalidad con el Estatuto Social. Cabe mencionar que el Directorio de la Sociedad no cuenta con un reglamento para su funcionamiento.

II.3.2 El Órgano de Administración expone los resultados de su gestión teniendo en cuenta los objetivos fijados al inicio del período, de modo tal que los accionistas puedan evaluar el grado de cumplimiento de tales objetivos, que contienen tanto aspectos financieros como no financieros. Adicionalmente, el Órgano de Administración presenta un diagnóstico acerca del grado de cumplimiento de las políticas mencionadas en la Recomendación II, ítems II.1.1. y II.1.2.

Detallar los aspectos principales de la evaluación de la Asamblea General de Accionistas sobre el grado de cumplimiento por parte del Órgano de Administración de los objetivos fijados y de las políticas mencionadas en la Recomendación II, puntos II.1.1 y II.1.2, indicando la fecha de la Asamblea donde se presentó dicha evaluación.

Grado de Cumplimiento: Parcial

El Directorio expone los resultados de su gestión anualmente en la Memoria, la cual es analizada y aprobada por la Asamblea de Accionistas en oportunidad de tratar y resolver los asuntos contemplados en los incisos 1º y 2º del artículo 234 de la LGC.

Durante el primer semestre de 2019 el Directorio realizará un diagnóstico acerca del grado de cumplimiento de las políticas mencionadas en la Recomendación II, ítems II.1.1. y II.1.2..

Recomendación II.4: Que el número de miembros externos e independientes constituyan una proporción significativa en el Órgano de Administración.

II.4.1 La proporción de miembros ejecutivos, externos e independientes (éstos últimos definidos según la normativa de esta Comisión) del Órgano de Administración guarda relación con la estructura de capital de la Emisora. Explicitar.

Grado de Cumplimiento: Total

El artículo 7 del Estatuto Social establece que la administración de la Sociedad está a cargo de un Directorio integrado por entre 6 (seis) y 9 (nueve) miembros titulares, según lo determine la Asamblea, e igual número de miembros suplentes, de los cuales al menos 2 (dos) miembros titulares y 2 (dos) miembros suplentes deberán reunir los requisitos de independencia establecidos por las normas de la CNV con mandato por tres (3) ejercicios, reelegibles en forma indefinida.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

El Directorio considera que actualmente la cantidad y composición de sus miembros se encuentra acorde a la complejidad de los procesos decisorios de la Sociedad y a la envergadura de sus operaciones, y en caso de variar las circunstancias, y de estimarlo conveniente, podría proponer a la Asamblea su modificación, como lo ha hecho en el pasado. Asimismo, el Directorio considera que el actual número de Directores independientes es el adecuado a la estructura de la Sociedad.

II.4.2 Durante el año en curso, los accionistas acordaron a través de una Asamblea General una política dirigida a mantener una proporción de al menos 20% de miembros independientes sobre el número total de miembros del Órgano de Administración.

Hacer una descripción de los aspectos relevantes de tal política y de cualquier acuerdo de accionistas que permita comprender el modo en que miembros del Órgano de Administración son designados y por cuánto tiempo. Indicar si la independencia de los miembros del Órgano de Administración fue cuestionada durante el transcurso del año y si se han producido abstenciones por conflictos de interés.

Grado de Cumplimiento: Total

La Asamblea de Accionistas es quien designa y establece la proporción de Directores independientes sobre el número total de Directores en el marco de lo previsto en el Estatuto y la normativa aplicable. La Sociedad no tiene una política específica dirigida a mantener una proporción de Directores independientes sobre el total de sus miembros; aunque es práctica habitual que el número de miembros independientes que conforman el Directorio resulte suficiente para integrar el Comité de Auditoría.

Con fecha 27 de mayo de 2015, Federico N. Weil, Bienville Argentina Opportunities Master Fund, LP; y Pointargentum Master Fund LP celebraron un acuerdo de accionistas en relación con TGLT (el "Acuerdo de Accionistas"), oportunamente informado por Hecho Relevante 4-309068-D de esa misma fecha, que estará vigente mientras cualquiera de los firmantes sean accionistas en TGLT. Dicho Acuerdo de Accionistas prevé, entre otros, que cada uno de los firmantes designe dos (2) directores titulares y sus dos (2) suplentes, y dos (2) directores titulares y sus dos (2) suplentes, o sea el 25% del total de directores, serán directores independientes.

Con fecha 7 de julio de 2017, las partes del Acuerdo de Accionistas celebraron una adenda, la que fuera informada por Hecho Relevante 4-499911-D. En el marco de la misma, la Sociedad ha sido notificada el día 23 de abril de 2018 por el accionista Bienville Argentina Opportunities Master Fund LP su voluntad de cesar como parte del Acuerdo de Accionistas, por haber reducido su participación accionaria en la Sociedad por debajo del 13,50% del capital social y los votos de la misma, de acuerdo a lo estipulado en la cláusula 6.13(iv) del Acuerdo. De esta manera, la Sociedad redujo la composición del Directorio en forma proporcional a la cantidad de directores que debían ser designados por Bienville Argentina Opportunities Master Fund LP.

Recomendación II.5: Comprometer a que existan normas y procedimientos inherentes a la selección y propuesta de miembros del Órgano de Administración y gerentes de primera línea.

II.5.1 La Emisora cuenta con un Comité de Nombramientos:

Grado de Cumplimiento: Incumplimiento

La Sociedad no cuenta con un Comité de Nombramientos y no considera necesaria su implementación debido a que las funciones a cargo de éste, con el alcance establecido en la normativa vigente, son desarrolladas efectivamente por el Directorio, con el soporte de las gerencias de primera línea.

II.5.2 En caso de contar con un Comité de Nombramientos, el mismo:

Por lo mencionado en II.5.1, los puntos II.5.2.1 a II.5.2.7 del Anexo III de las Normas de la CNV, no resultan aplicables.

II.5.3 De considerar relevante agregar políticas implementadas realizadas por el Comité de Nombramientos de la Emisora que no han sido mencionadas en el punto anterior.

Por lo mencionado en II.5.1, este punto no resulta aplicable.

Recomendación II.6: Evaluar la conveniencia de que miembros del Órgano de Administración y/o síndicos y/o consejeros de vigilancia desempeñen funciones en diversas Emisoras.

Grado de Cumplimiento: Parcial

El Directorio considera que, en la medida que sus miembros y/o Síndicos cumplan debidamente con sus responsabilidades, no resulta necesario fijar límites para participar en el Directorio o Sindicaturas de otras sociedades dado que la participación en otras sociedades por sí misma no perjudica los intereses de la Sociedad, sin perjuicio de que se analice cada caso en particular.

Recomendación II.7: Asegurar la Capacitación y Desarrollo de miembros del Órgano de Administración y gerentes de primera línea de la Emisora.

II.7.1 La Emisora cuenta con Programas de Capacitación continua vinculado a las necesidades existentes de la Emisora para los miembros del Órgano de Administración y gerentes de primera línea, que incluyen temas acerca de su rol y responsabilidades, la gestión integral de riesgos empresariales, conocimientos específicos del negocio y sus regulaciones, la dinámica de la gobernanza de empresas y temas de responsabilidad social empresarial. En el caso de los miembros del Comité de Auditoría, normas contables internacionales, de auditoría y de control interno y de regulaciones específicas del mercado de capitales.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Describir los programas que se llevaron a cabo en el transcurso del año y su grado de cumplimiento.

Grado de Cumplimiento: Parcial

La Gerencia General, bajo delegación del Directorio, define las pautas y estrategias de capacitación de los gerentes de primera línea y demás empleados mediante el ofrecimiento de varios programas e instancias de formación a sus niveles ejecutivos, los cuales pueden realizarse dentro de ella o bien en distintas instituciones educativas.

La Sociedad no ha formalizado un programa de capacitación continua de los Directores. No obstante, los Directores han desarrollado diferentes actividades de capacitación relativas a sus funciones directivas en TGLT. Asimismo, los Directores se mantienen actualizados acerca de temas vinculados a la política, economía, regulaciones y toda otra materia de relevancia, temas que son tratados en las reuniones trimestrales de marcha de la Sociedad.

II.7.2 La Emisora incentiva, por otros medios no mencionadas en II.7.1, a los miembros de Órgano de Administración y gerentes de primera línea mantener una capacitación permanente que complemente su nivel de formación de manera que agregue valor a la Emisora. Indicar de qué modo lo hace.

Grado de Cumplimiento: Total

La Sociedad considera que los medios mencionados en el punto II.7.1 son suficientes para mantener una capacitación permanente de los miembros del Órgano de Administración y gerentes de primera línea.

PRINCIPIO III: AVALAR UNA EFECTIVA POLÍTICA DE IDENTIFICACIÓN, MEDICIÓN, ADMINISTRACIÓN Y DIVULGACIÓN DEL RIESGO EMPRESARIAL

Recomendación III: El Órgano de Administración debe contar con una política de gestión integral del riesgo empresarial y monitorea su adecuada implementación.

III.1 La Emisora cuenta con políticas de gestión integral de riesgos empresariales (de cumplimiento de los objetivos estratégicos, operativos, financieros, de reporte contable, de leyes y regulaciones, otros). Hacer una descripción de los aspectos más relevantes de las mismas.

Grado de Cumplimiento: Total

El Directorio analiza y evalúa periódicamente los riesgos de la Sociedad, en virtud a las actividades que realiza y los mercados donde se desempeña, a fin de prever dificultades y/o aprovechar oportunidades. El Directorio ha implementado un sistema de planificación - mediante la generación de presupuestos anuales y revisiones periódicas - y control interno diseñado para garantizar el logro de los objetivos de la Sociedad, asegurando la eficacia y eficiencia de las operaciones, la confiabilidad de la información y el cumplimiento de las leyes, reglamentos y políticas en general.

Asimismo, los riesgos son luego expuestos y analizados en el ámbito del Comité de Auditoría en cumplimiento de su Plan de Actuación Anual, haciéndose hincapié especialmente en: (a) cuestiones regulatorias que puedan tener un impacto material en la Sociedad, (b) las políticas de seguros y coberturas de riesgos asegurables, (c) la asignación de las responsabilidades en cuestiones ambientales y remediación, (d) cuestiones de las que pueden derivar interpretaciones controvertidas, y que puedan tener un impacto material en la Sociedad y (e) la actualización de las políticas vinculadas con riesgos cambiarios y su aplicación.

III.2 Existe un Comité de Gestión de Riesgos en el seno del Órgano de Administración o de la Gerencia General. Informar sobre la existencia de manuales de procedimientos y detallar los principales factores de riesgos que son específicos para la Emisora o su actividad y las acciones de mitigación implementadas. De no contar con dicho Comité, corresponderá describir el papel de supervisión desempeñado por el Comité de Auditoría en referencia a la gestión de riesgos.

Asimismo, especificar el grado de interacción entre el Órgano de Administración o de sus Comités con la Gerencia General de la Emisora en materia de gestión integral de riesgos empresariales.

Grado de Cumplimiento: Parcial

Aplica lo mencionado en la Recomendación III.1.

La Sociedad no tiene a la fecha un manual de procedimiento de gestión de riesgos empresariales. La Sociedad analizará la posibilidad de hacer un manual de procedimiento de gestión de riesgos empresariales en el futuro.

III.3 Hay una función independiente dentro de la Gerencia General de la Emisora que implementa las políticas de gestión integral de riesgos (función de Oficial de Gestión de Riesgo o equivalente). Especificar.

Grado de Cumplimiento: Incumplimiento

No existe una función independiente de Oficial de Gestión de Riesgo o equivalente. La Sociedad analizará la posibilidad de crear dicha función en el futuro.

III.4 Las políticas de gestión integral de riesgos son actualizadas permanentemente conforme a las recomendaciones y

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

metodologías reconocidas en la materia. Indicar cuáles.

Grado de Cumplimiento: Parcial

La Sociedad ha implementado sus propias políticas de gestión integral de riesgos y las actualiza según sus necesidades, experiencia y los nuevos desafíos y emprendimientos que tiene y adquiere, que a la fecha han resultado efectivos.

III.5 El Órgano de Administración comunica sobre los resultados de la supervisión de la gestión de riesgos realizada conjuntamente con la Gerencia General en los Estados Financieros y en la Memoria anual. Especificar los principales puntos de las exposiciones realizadas.

Grado de Cumplimiento: Total

En la nota "Riesgo - gestión de riesgos" de los Estados Financieros de la Sociedad se expone información relativa a los riesgos de mercado, de liquidez y de crédito a los que la Sociedad se encuentra expuesta originados en la propia y las estrategias de la Sociedad para mitigar dichos riesgos.

Los riesgos de mercado se refieren a riesgo de aumento de costos de construcción, riesgos de demanda de los productos de la Sociedad y riesgos de incumplimiento de los contratos por los proveedores a quienes se terceriza la construcción de los emprendimientos. Los riesgos de crédito se refieren a riesgo de crédito relacionado a la venta de los productos de la Sociedad, riesgo de crédito relacionado a los instrumentos financieros y depósitos de efectivo y riesgos de liquidez.

PRINCIPIO IV: SALVAGUARDAR LA INTEGRIDAD DE LA INFORMACION FINANCIERA CON AUDITORÍAS INDEPENDIENTES

Recomendación IV: Garantizar la independencia y transparencia de las funciones que le son encomendadas al Comité de Auditoría y al Auditor Externo.

IV.1 El Órgano de Administración al elegir a los integrantes del Comité de Auditoría teniendo en cuenta que la mayoría debe revestir el carácter de independiente, evalúa la conveniencia de que sea presidido por un miembro independiente.

Grado de Cumplimiento: Total

De conformidad con lo previsto en el Régimen de Transparencia previsto por la LMC, las Normas de la CNV, y las disposiciones del Estatuto, la Sociedad cuenta con un Comité de Auditoría integrado por 3 (tres) directores titulares e igual o menor número de suplentes, quienes son designados por el Directorio de entre sus miembros, por mayoría simple de sus integrantes. La mayoría de sus integrantes son independientes, de acuerdo con el criterio establecido para ello en las Normas de la CNV. Los integrantes del Comité de Auditoría son aquellos directores versados en temas financieros, contables o empresarios.

Si bien el Directorio al elegir a los integrantes del Comité de Auditoría evalúa la conveniencia de que sea presidido por un miembro independiente, la designación del Presidente y Vicepresidente del Comité de Auditoría la hacen sus propios integrantes. Actualmente, el Comité de Auditoría está presidido por un director independiente.

IV.2 Existe una función de auditoría interna que reporta al Comité de Auditoría o al Presidente del Órgano de Administración y que es responsable de la evaluación del sistema de control interno. Indicar si el Comité de Auditoría o el Órgano de Administración hace una evaluación anual sobre el desempeño del área de auditoría interna y el grado de independencia de su labor profesional, entendiéndose por tal que los profesionales a cargo de tal función son independientes de las restantes áreas operativas y además cumplen con requisitos de independencia respecto a los accionistas de control o entidades relacionadas que ejerzan influencia significativa en la Emisora.

Especificar, asimismo, si la función de auditoría interna realiza su trabajo de acuerdo a las normas internacionales para el ejercicio profesional de la auditoría interna emitidas por el Institute of Internal Auditors (IIA).

Grado de Cumplimiento: Parcial

La Sociedad cuenta con un responsable del área de auditoría interna de la Sociedad, cuyas funciones principales son evaluar la eficacia y eficiencia de los controles internos de la Sociedad, verificar el cumplimiento de las políticas y procedimientos de la Sociedad, y contribuir a la mejora continua de los procesos de gestión de riesgo y control de la misma. Dicho responsable mantiene reuniones periódicas con el Comité de Auditoría, el cual -tal como lo ha venido haciendo desde su constitución durante el segundo semestre de 2012- ha evaluado y supervisado el funcionamiento de los sistemas de auditoría interna, emitiendo su opinión al respecto en ocasión de la presentación anual de los estados contables. La función de auditoría analizará la posibilidad de incorporar las normas internacionales de auditoría emitidas por el IIA a su trabajo.

IV.3 Los integrantes del Comité de Auditoría hacen una evaluación anual de la idoneidad, independencia y desempeño de los Auditores Externos, designados por la Asamblea de Accionistas. Describir los aspectos relevantes de los procedimientos empleados para realizar la evaluación.

Grado de Cumplimiento: Total

El Comité de Auditoría se reúne trimestralmente con los Auditores Externos a fin de que estos les presenten los resultados de su trabajo sobre los Estados Financieros de la Sociedad. Anualmente, los miembros del Comité evalúan su desempeño, así como también la

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

independencia de los auditores y efectúan las consultas sobre los aspectos que consideren relevantes.

Se destaca que, cada vez que el Directorio efectúa una propuesta acerca de la designación de los Auditores Externos para ser elevada a la Asamblea de Accionistas, el Comité de Auditoría emite un Informe sobre la misma, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente.

Adicionalmente, como apartado dentro de su Informe Anual de Gestión, el Comité de Auditoría informa si ha tomado conocimiento de alguna cuestión de relevancia que deba mencionar en relación con los Auditores Externos designados por la Asamblea para el ejercicio con respecto a la independencia en la actuación de los mismos, y opina acerca del planeamiento y desempeño de la auditoría externa en el ejercicio.

IV.4 La Emisora cuenta con una política referida a la rotación de los miembros de la Comisión Fiscalizadora y/o del Auditor Externo; y a propósito del último, si la rotación incluye a la firma de auditoría externa o únicamente a los sujetos físicos.

Grado de Cumplimiento: Parcial

Con respecto a la rotación de los miembros de la Comisión Fiscalizadora, el artículo 10 del Estatuto Social establece que los mismos tienen mandato por 3 (tres) ejercicios y podrán ser reelegidos en forma indefinida.

En relación a la rotación de los Auditores Externos, la Sociedad cumple con lo dispuesto por las Normas.

PRINCIPIO V: RESPETAR LOS DERECHOS DE LOS ACCIONISTAS

Recomendación V.1: Asegurar que los accionistas tengan acceso a la información de la Emisora.

V.1.1 El Órgano de Administración promueve reuniones informativas periódicas con los accionistas coincidiendo con la presentación de los estados financieros intermedios. Explicitar indicando la cantidad y frecuencia de las reuniones realizadas en el transcurso del año.

Grado de Cumplimiento: Total

La Sociedad cumple con los regímenes informativos periódicos establecidos por las Normas y el Reglamento de listado y/o negociación de Bolsas y Mercados Argentinos S.A. ("BYMA") y Mercado Abierto Electrónico S.A. ("MAE"). A través de esos medios hace pública toda la información que se considera relevante sobre la Sociedad para que sus accionistas se encuentren informados. Independientemente de la información que debe ser hecha pública a CNV, BYMA y MAE, en el marco de requerimientos informativos y legales, la Sociedad divulga toda la información que considera relevante directamente a los accionistas en forma transparente y precisa.

Con la presentación de los estados contables intermedios y anuales la Sociedad realiza conferencias telefónicas con sus inversores en los que expone los resultados y demás datos que surgen de dichos estados contables. Complementariamente, la Sociedad cuenta con una Gerencia de Relación con Inversores, la cual mantiene contactos frecuentes con los accionistas a los efectos de informar acerca de los estados contables estando a disposición de los Accionistas de forma permanente ante la ocurrencia de cualquier hecho relevante.

V.1.2 La Emisora cuenta con mecanismos de información a inversores y con un área especializada para la atención de sus consultas. Adicionalmente cuenta con un sitio web que puedan acceder los accionistas y otros inversores, y que permita un canal de acceso para que puedan establecer contacto entre sí. Detallar.

Grado de Cumplimiento: Total

Tal como fuera mencionado en la Recomendación V.1.1, la Sociedad cumple con los regímenes informativos periódicos establecidos por las Normas y el Reglamento de listado y/o negociación de BYMA y MAE. A través de esos medios hace pública toda la información que se considera relevante sobre la Sociedad para que sus accionistas se encuentren informados. A su vez, la Sociedad cuenta actualmente con una Gerencia de Relación con Inversores, que se encarga de responder inquietudes y consultas de los accionistas. Con periodicidad trimestral, la Sociedad emite comunicados de prensa, en los cuales informa los resultados de su gestión, entre otros, para conocimiento de los accionistas en general, órganos sociales y autoridad de control.

Por otro lado, la Sociedad cuenta con un sitio web (www.tglt.com) que incluye una sección, que es actualizada periódicamente ("Inversores"), dedicada exclusivamente a los inversores donde se puede encontrar, entre otros, información sobre la estructura accionaria, composición del Directorio, gerencias, Comité de Auditoría y Comisión Fiscalizadora, comunicados de prensa, reportes trimestrales y anuales, presentaciones, cobertura de analistas y factores de riesgo.

Recomendación V.2: Promover la participación activa de todos los accionistas.

V.2.1 El Órgano de Administración adopta medidas para promover la participación de todos los accionistas en las Asambleas Generales de Accionistas. Explicitar, diferenciando las medidas exigidas por ley de las ofrecidas voluntariamente por la Emisora a sus accionistas.

Grado de Cumplimiento: Total

El Directorio realiza todas las medidas requeridas legalmente para promover la asistencia y participación de todos los accionistas en las Asambleas Generales, a fin de asegurar el ejercicio de sus derechos.

El Directorio de la Sociedad, a través de la Gerencia de Relación con Inversores, asiste a los accionistas en todo lo necesario para que

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

puedan participar de las asambleas, por ejemplo, en las formas de obtener los comprobantes de saldo de cuenta para asistir a las asambleas por parte del agente de depósito colectivo o la forma de comunicar asistencia a asamblea en cumplimiento con la LGS, la LMC y las Normas.

V.2.2 La Asamblea General de Accionistas cuenta con un Reglamento para su funcionamiento que asegura que la información esté disponible para los accionistas, con suficiente antelación para la toma de decisiones. Describir los principales lineamientos del mismo.

Grado de Cumplimiento: Incumplimiento

La Sociedad no considera necesario un reglamento que regule el funcionamiento de las Asambleas, dado que cumple íntegramente con los requisitos legales establecidos para su celebración. Asimismo, pone a disposición de los Accionistas toda la información exigida legalmente en los plazos establecidos.

V.2.3 Resultan aplicables los mecanismos implementados por la Emisora a fin que los accionistas minoritarios propongan asuntos para debatir en la Asamblea General de Accionistas de conformidad con lo previsto en la normativa vigente. Explicar los resultados.

Grado de Cumplimiento: Total

No existe ningún impedimento estatutario ni fáctico para que los accionistas minoritarios propongan asuntos para debatir en Asambleas. Sin embargo, a la fecha, ningún accionista minoritario ha propuesto temas a debatir conforme lo establece la normativa vigente.

V.2.4 La Emisora cuenta con políticas de estímulo a la participación de accionistas de mayor relevancia, tales como los inversores institucionales. Especificar.

Grado de Cumplimiento: Incumplimiento

La Sociedad entiende que no es necesario contar con políticas adicionales de estímulo de participación de accionistas de mayor relevancia, en razón de que cumple todas las medidas legalmente requeridas a fin de convocar a todos los accionistas por igual, y asiste por igual a todos los accionistas que requieran su ayuda para poder participar de las asambleas conforme lo mencionado en la Recomendación V.2.1.

V.2.5 En las Asambleas de Accionistas donde se proponen designaciones de miembros del Órgano de Administración se dan a conocer, con carácter previo a la votación: (i) la postura de cada uno de los candidatos respecto de la adopción o no de un Código de Gobierno Societario; y (ii) los fundamentos de dicha postura.

Grado de Cumplimiento: Incumplimiento

Actualmente, la Sociedad no da a conocer, con carácter previo, la postura de cada candidato con respecto a la adopción de un Código de Gobierno Societario. Se analizará la posibilidad de incorporar dicha recomendación en el futuro.

Recomendación V.3: Garantizar el principio de igualdad entre acción y voto.

La Emisora cuenta con una política que promueva el principio de igualdad entre acción y voto. Indicar cómo ha ido cambiando la composición de acciones en circulación por clase en los últimos tres años.

Grado de Cumplimiento: Total

La Sociedad promueve la igualdad entre acción y voto conforme lo dispuesto por el artículo 5º de su Estatuto Social, donde se establece que todas las acciones de la Sociedad son ordinarias con derecho a un voto por acción y de valor nominal un peso (v/n \$1) cada una. Si bien la Sociedad ha comunicado que ha suscripto junto con ciertos tenedores de las Obligaciones Negociables Convertibles un acuerdo de recapitalización que contempla la posibilidad de emitir acciones preferidas convertibles por la Sociedad, la emisión de esta clase de acciones no ha sido ejercida durante el ejercicio en cuestión.

No ha habido cambios en la composición de acciones en circulación por clase durante los últimos tres años.

Recomendación V.4: Establecer mecanismos de protección de todos los accionistas frente a las tomas de control.

La Emisora adhiere al régimen de oferta pública de adquisición obligatoria. Caso contrario, explicar si existen otros mecanismos alternativos, previstos estatutariamente, como el tag along u otros.

Grado de Cumplimiento: Total

De acuerdo con lo establecido en el artículo 86 y siguientes de la LMC, el Régimen de Oferta Pública de Adquisición comprende obligatoriamente a todas las sociedades que se encuentran bajo el régimen de oferta pública. Atento a ello, para el caso que la Sociedad experimente una operación de adquisición de sus acciones, las que se encuentren admitidas al régimen de oferta pública, que cumpla con los supuestos contemplados en el marco legal aplicable, deberá observar acabadamente con el procedimiento contemplado en la LMC y las Normas de la CNV.

Recomendación V.5: Incrementar el porcentaje acciones en circulación sobre el capital.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

La Emisora cuenta con una dispersión accionaria de al menos 20 por ciento para sus acciones ordinarias. Caso contrario, la Emisora cuenta con una política para aumentar su dispersión accionaria en el mercado.

Indicar cuál es el porcentaje de la dispersión accionaria como porcentaje del capital social de la Emisora y cómo ha variado en el transcurso de los últimos tres años.

Grado de Cumplimiento: Total

Al 31 de diciembre de 2018, los tres accionistas mayoritarios tienen una participación del 45,8% del capital social, mientras que el porcentaje restante (54,2%) cotiza en la BCBA, y son negociadas en los Estados Unidos de América en forma extrabursátil (over the counter) bajo la forma de American Depositary Receipts (“ADRs”).

La dispersión accionaria no ha variado significativamente desde el ingreso de la Sociedad al régimen de oferta pública en noviembre de 2010.

Recomendación V.6: Asegurar que haya una política de dividendos transparente.

V.6.1 La Emisora cuenta con una política de distribución de dividendos prevista en el Estatuto Social y aprobada por la Asamblea de Accionistas en las que se establece las condiciones para distribuir dividendos en efectivo o acciones. De existir la misma, indicar criterios, frecuencia y condiciones que deben cumplirse para el pago de dividendos.

Grado de Cumplimiento: Parcial

El Directorio de la Sociedad establece y propone a la Asamblea de Accionistas la conveniencia, la oportunidad y el monto de distribución de dividendos así como, de corresponder, la capitalización de las utilidades del ejercicio, al realizar su propuesta de distribución de resultados a la Asamblea considerando la evolución y proyección de los negocios y de los compromisos asumidos por la Sociedad. Todas las acciones del capital de la Sociedad están en pie de igualdad en cuanto al pago de dividendos.

La Sociedad no tiene previsto distribuir dividendos próximamente, ya que tiene la intención de reinvertir todas aquellas utilidades que resulten del giro de los negocios para de esta manera financiar el crecimiento de sus utilidades y permitir la generación de valor para sus accionistas.

La Sociedad, en cumplimiento con el marco legal aplicable, explicita lo relativo a distribución de dividendos a modo de apartado en la Memoria Anual, del que este Código forma parte a modo de Anexo y como nota en los estados contables. Sin perjuicio de lo cual, no cuenta actualmente y no prevé establecer, una política de dividendos formal que rija el monto y pago de dividendos u otras distribuciones.

V.6.2 La Emisora cuenta con procesos documentados para la elaboración de la propuesta de destino de resultados acumulados de la Emisora que deriven en constitución de reservas legales, estatutarias, voluntarias, pase a nuevo ejercicio y/o pago de dividendos.

Explicitar dichos procesos y detallar en que Acta de Asamblea General de Accionistas fue aprobada la distribución (en efectivo o acciones) o no de dividendos, de no estar previsto en el Estatuto Social.

Grado de Cumplimiento: Incumplimiento

La Sociedad analizará la posibilidad de establecer procesos documentados para la elaboración de la propuesta de destino de resultados acumulados de la Sociedad que deriven en constitución de reservas legales, estatutarias, voluntarias, pase a nuevo ejercicio y/o pago de dividendos en el futuro.

PRINCIPIO VI: MANTENER UN VÍNCULO DIRECTO Y RESPONSABLE CON LA COMUNIDAD

Recomendación VI: Suministrar a la comunidad la revelación de las cuestiones relativas a la Emisora y un canal de comunicación directo con la empresa.

VI.1 La Emisora cuenta con un sitio web de acceso público, actualizado, que no solo suministre información relevante de la empresa (Estatuto Social, grupo económico, composición del Órgano de Administración, estados financieros, Memoria anual, entre otros) sino que también recoja inquietudes de usuarios en general.

Grado de Cumplimiento: Total

La Sociedad cuenta con un sitio web (www.tgl.com) de libre acceso, que brinda información actualizada, suficiente y diferenciada para que sus públicos de interés, ya sean accionistas, potenciales inversores, clientes o público en general, puedan acceder fácilmente a la información allí dispuesta. Adicionalmente, este sitio otorga la posibilidad de que todos los usuarios expresen sus inquietudes y/o comentarios de diversa índole a través del Contacto de RI, los que son tenidos en cuenta y analizados por la Sociedad.

La Sociedad garantiza que la información transmitida por medios electrónicos responde a los más altos estándares de confidencialidad e integridad y propenden a la conservación y registro de la información.

VI.2 La Emisora emite un Balance de Responsabilidad Social y Ambiental con frecuencia anual, con una verificación de un

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Auditor Externo independiente. De existir, indicar el alcance o cobertura jurídica o geográfica del mismo y dónde está disponible. Especificar que normas o iniciativas han adoptado para llevar a cabo su política de responsabilidad social empresarial (Global Reporting Initiative y/o el Pacto Global de Naciones Unidas, ISO 26.000, SA8000, Objetivos de Desarrollo del Milenio, SGE 21-Foretica, AA 1000, Principios de Ecuador, entre otras)

Grado de Cumplimiento: Incumplimiento

Actualmente, la Sociedad no emite un balance de responsabilidad social y ambiental. Se analizará la posibilidad de emitir en el futuro un balance de tales características, cuál será su periodicidad y si será verificado por de un auditor externo independiente.

PRINCIPIO VII: REMUNERAR DE FORMA JUSTA Y RESPONSABLE

Recomendación VII: Establecer claras políticas de remuneración de los miembros del Órgano de Administración y gerentes de primera línea, con especial atención a la consagración de limitaciones convencionales o estatutarias en función de la existencia o inexistencia de ganancias.

VII.1 La Emisora cuenta con un Comité de Remuneraciones:

Grado de Cumplimiento: Incumplimiento

Actualmente, la Sociedad no cuenta con un Comité de Remuneraciones. No obstante ello y en forma no orgánica, determinados integrantes del directorio se reúnen en equipos de trabajo de modo de analizar y proyectar las remuneraciones de directores, gerentes y administrativos de la Sociedad. Se analizará en el futuro la conveniencia de crear un Comité de Remuneraciones y cuáles serán sus funciones en línea con la presente Recomendación.

Por lo mencionado en este VII.1, los puntos VII.1.1 a VII.1.5 no resultan aplicables.

VII.2 En caso de contar con un Comité de Remuneraciones, el mismo:

Por lo mencionado en este VII.1, los puntos VII.2.1 a VII.2.7 no resultan aplicables.

VII.3 De considerar relevante mencionar las políticas aplicadas por el Comité de Remuneraciones de la Emisora que no han sido mencionadas en el punto anterior.

Por lo mencionado en este VII.1, este puntos VII.3 no resulta aplicable.

VII.4 En caso de no contar con un Comité de Remuneraciones, explicar cómo las funciones descritas en VII. 2 son realizadas dentro del seno del propio Órgano de Administración.

El Directorio en forma directa respecto de sus miembros, y a través de la Gerencia de Recursos Humanos respecto de los gerentes de primera línea y los empleados clave, se asegura que exista una clara relación entre el desempeño del personal clave y su remuneración fija y variable (que se encuentra vinculada al rendimiento de la Sociedad), teniendo en cuenta los riesgos asumidos y su administración.

Periódicamente, el Directorio, a través de la Gerencia de Recursos Humanos, revisa la posición de la Sociedad respecto de lo que el mercado establece como remuneraciones y beneficios para empresas comparables o del mismo rubro y recomienda o no cambios.

El Directorio define y comunica, en forma directa respecto de sus miembros, y a través de la Gerencia de Recursos Humanos respecto de los gerentes de primera línea y los empleados clave, la política de contratación, promoción, remoción, despido y suspensión (según fuere el caso).

Asimismo, el Directorio informa las pautas para determinar los planes de retiro de los miembros del Directorio y gerentes de primera línea de la Emisora, da cuenta regularmente al Órgano de Administración y a la Asamblea de Accionistas sobre las acciones emprendidas y los temas analizados en sus reuniones y se encarga de explicar en las asambleas de accionistas los esquemas de remuneración de los directores y gerentes de primera línea en caso de consulta por los accionistas.

PRINCIPIO VIII: FOMENTAR LA ÉTICA EMPRESARIAL

Recomendación VIII: Garantizar comportamientos éticos en la Emisora.

VIII.1 La Emisora cuenta con un Código de Conducta Empresarial. Indicar principales lineamientos y si es de conocimiento para todo público. Dicho Código es firmado por al menos los miembros del Órgano de Administración y gerentes de primera línea. Señalar si se fomenta su aplicación a proveedores y clientes.

Grado de Cumplimiento: Parcial

El 1 de marzo de 2018, como parte del compromiso con los estándares más altos de integridad, conducta y ética de negocios, la Sociedad ha implementado un nuevo Código de Conducta y Ética junto con otras políticas dirigidas a la prevención de la corrupción y el lavado de activos, las cuales se ajustan a lo dispuesto por la Ley 27.401 y a la Ley de Prácticas Corruptas en el Extranjero de los Estados Unidos ("FCPA"). Tanto el nuevo "Código de Conducta y Ética Empresarial de TGLT" como las nuevas políticas mencionadas ya han sido comunicados a los destinatarios, y se encuentran en vigencia a la fecha del presente informe. Dicho Código es de acceso público a través del portal institucional de la Sociedad.

MEMORIA Y RESEÑA INFORMATIVA

EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

El sustento del Código de Conducta y Ética Empresarial de TGLT está en la honestidad, la dignidad, el respeto, la lealtad, la dedicación, la eficacia, la transparencia y la conciencia para orientar los comportamientos de las personas a las que se aplica. De esta manera, se busca atender niveles crecientes de competitividad, rentabilidad y responsabilidad social, comprendiendo esta última la valorización de sus empleados, la salud, la seguridad, el medio ambiente y la contribución a las regiones en donde opera sus negocios.

La Sociedad fomentará la aplicación extensiva del “Código de Conducta y Ética Empresarial de TGLT” a proveedores y clientes.

VIII.2 La Emisora cuenta con mecanismos para recibir denuncias de toda conducta ilícita o anti ética, en forma personal o por medios electrónicos garantizando que la información transmitida responda a altos estándares de confidencialidad e integridad, como de registro y conservación de la información. Indicar si el servicio de recepción y evaluación de denuncias es prestado por personal de la Emisora o por profesionales externos e independientes para una mayor protección hacia los denunciantes.

Grado de Cumplimiento: Total

El encargado de auditoría interna y el Director de Asuntos Legales son los contactos para recibir denuncias de toda conducta ilícita o anti-ética, en forma personal o por medios electrónicos garantizando que la información transmitida responda a altos estándares de confidencialidad e integridad. Las mismas pueden ser anónimas y se reciben a través de un formulario online en la siguiente dirección: <http://talt.com/Denuncias>.

VIII.3 La Emisora cuenta con políticas, procesos y sistemas para la gestión y resolución de las denuncias mencionadas en el punto VIII.2. Hacer una descripción de los aspectos más relevantes de las mismas e indicar el grado de involucramiento del Comité de Auditoría en dichas resoluciones, en particular en aquellas denuncias asociadas a temas de control interno para reporte contable y sobre conductas de miembros del Órgano de Administración y gerentes de la primera línea.

Grado de Cumplimiento: Total

La Sociedad cuenta con políticas de procesos y sistemas para la gestión y resolución de las denuncias mencionadas en el punto anterior. Los mismos respetan los siguientes principios básicos: (i) Integridad: actuando en forma independiente e imparcial; (ii) Confidencialidad: preservando la privacidad y el respeto hacia las personas, la información y los documentos originados por el tema en revisión; (iii) Igualdad: promoviendo la inclusión y acceso al sistema de denuncias para todas las personas; y (iv) Cooperación: promoviendo la colaboración, empatía y participación para la solución de diferencias o puntos de vista no coincidentes.

Asimismo, estas políticas persiguen la correcta derivación a los niveles con atribuciones para la investigación y la toma de decisiones, con garantías de que se hayan agotado todos los recursos para acceder a la solución más justa y adecuada.

Respecto al involucramiento del Comité de Auditoría, es de resaltar que las políticas vigentes establecen que le serán enviados los reportes que le dirijan en forma directa y/o anónima, los que se refieran a temas contables, de auditoría y de control interno, y los relacionados con conflictos de intereses que sean considerados relevantes, que involucren a los auditores externos, la administración de la Sociedad y las “partes relacionadas” conforme este término se define en el artículo 72 de la LMC. El Comité dará tratamiento a estas denuncias y las elevará al Directorio y/o a la Comisión Fiscalizadora para que se traten y dichos órganos procederán de conformidad con lo previsto en la normativa aplicable para casos de conflicto de interés, violación de la legislación, el Estatuto Social y/o derechos de terceros.

PRINCIPIO IX: PROFUNDIZAR EL ALCANCE DEL CÓDIGO

Recomendación IX: Fomentar la inclusión de las previsiones que hacen a las buenas prácticas de buen gobierno en el Estatuto Social.

Grado de Cumplimiento: Parcial

El Estatuto Social se adecua a los requerimientos de la LGS y a las Normas y al Reglamento de Listado de BYMA e incluye disposiciones sobre la integración y funcionamiento del Directorio, Comité de Auditoría y Comisión Fiscalizadora y mecanismos de protección de todos los accionistas frente a las tomas de control, pero no incluye otras previsiones que hacen a las buenas prácticas de gobierno corporativo según las recomendaciones antes mencionadas.

No obstante esto, el Directorio podrá en el futuro considerar la conveniencia y oportunidad de la inclusión de otras previsiones que hacen al buen gobierno corporativo.

EL PRESIDENTE



ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

TGLT S.A.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Por el ejercicio de doce meses)

EJERCICIO ECONÓMICO Nº 14 INICIADO EL 1º DE ENERO DE 2018

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

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: 9 de agosto de 2016

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

52

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades, planta y equipo	5	91.497	3.997
Activos intangibles	6	41.377	1.169
Propiedades de inversión	35	344.490	23.425
Inversiones en Sociedades	47	2.052.888	388.370
Plusvalía	7	716.152	-
Inventarios	8	2.282.855	2.035.316
Activos por impuestos	9	664.432	125.563
Otros créditos	10	338.591	224.016
Créditos con partes relacionadas	29	32.180	-
Créditos por ventas	11	33.197	-
Total del activo no corriente		6.597.659	2.801.856
Activo corriente			
Activos del contrato		2.380	-
Inventarios	8	1.002.289	2.646.662
Otros activos	45.4	804.494	39.945
Activos destinados a la venta	45.4	143.611	199.350
Otros créditos	10	1.194.025	417.366
Créditos con partes relacionadas	29	355.090	302.521
Créditos por ventas	11	1.299.780	14.846
Otros activos financieros	15	2.718	287
Efectivo y equivalentes de efectivo	12	843.802	2.669.503
Total del activo corriente		5.648.189	6.290.480
Total del activo		12.245.848	9.092.336
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los propietarios de la controladora		(1.300.832)	957.559
Total de patrimonio neto		(1.300.832)	957.559
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Pasivos por impuestos diferidos	28	-	296.480
Deudas con partes relacionadas	29	6.939	-
Otras cuentas por pagar	13	955.418	33.312
Pasivos por contratos	14	1.209.663	1.468.573
Préstamos	15	4.353.354	2.468.051
Otras cargas fiscales	16	9.013	18.009
Deudas comerciales	17	-	36.303
Total del pasivo no corriente		6.534.387	4.320.728
Pasivo corriente			
Provisiones	18	157.519	69.976
Otras cuentas por pagar	13	2.120.022	59.795
Pasivos por contratos	14	1.989.131	2.459.648
Deudas con partes relacionadas	29	31.512	425
Préstamos	15	1.351.393	954.806
Otras cargas fiscales	16	115.108	27.384
Remuneraciones y cargas sociales	19	136.449	36.976
Deudas comerciales	17	1.118.098	205.039
Total del pasivo corriente		7.012.293	3.814.049
Total del pasivo		13.546.680	8.134.777
Total del patrimonio neto y del pasivo		12.245.848	9.092.336

Las Notas 1 a 50 que se acompañan forman parte de estos estados.

TGLT S.A.

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
SíndicoFirmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80Federico Nicolás Weil
Presidente

ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERÍODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADOS

POR LOS PERÍODOS DE DOCE MESES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Ingresos por actividades ordinarias	22	5.469.527	1.940.345
Costos de las actividades ordinarias	23	(4.691.440)	(1.715.649)
Resultado bruto		778.087	224.696
Gastos de comercialización	24	(454.982)	(248.687)
Gastos de administración	25	(595.854)	(298.238)
Otros gastos operativos		(794.306)	(87.712)
Otros gastos		(25.518)	(1.600)
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	35	813.603	(4.067)
Venta de propiedades de inversión	35	(1.548)	97.821
Otros ingresos y egresos, netos	27	152.897	16.909
Resultado operativo		(127.621)	(300.878)
Resultado por inversiones en sociedades	48	765.951	(22.378)
Resultados financieros			
Diferencias de cambio	26	(2.789.656)	83.901
Ingresos financieros	26	132.235	41.360
Costos financieros	26	(933.419)	(154.592)
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda		767.686	(188.857)
Resultado del período antes del Impuesto a las Ganancias		(2.184.824)	(541.444)
Impuesto a las Ganancias	28	668.560	85.969
Resultado del período		(1.516.264)	(455.475)
Otro resultado integral que se reclasificará en la ganancia o pérdida			
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero		(108.109)	(13.697)
Total Otro resultado integral		(108.109)	(13.697)
Resultado integral total del período		(1.624.373)	(469.172)
Ganancia (Pérdida) del período atribuible a:			
Participación controladora		(1.594.150)	(469.172)
Participación no controladora		77.886	-
Total del período		(1.516.264)	(469.172)
Resultado por acción atribuible a los propietarios de la controladora			
Básico	37	(22,14)	(6,33)
Diluido	37	1,02	(1,60)
Resultado integral total del período atribuible a:			
Participación controladora		(1.702.259)	(469.172)
Participación no controladora		77.886	-
Total de la ganancia (pérdida) del período		(1.624.373)	(469.172)

Las Notas 1 a 50 que se acompañan forman parte de estos estados.

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo 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

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

POR EL EJERCICIO DE DOCE MESES TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(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 al 1° de enero de 2018	70.349	410.153	1.885.990	(160)	-	1.072.529	3.438.861	(36.484)	404	7.673	(103.102)	(2.352.093)	955.259	-	955.259
Efecto de transición NIIF 15 (1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(126.557)	(126.557)	-	(126.557)
Saldos ajustados al 1° de enero de 2018	70.349	410.153	1.885.990	(160)	-	1.072.529	3.438.861	(36.484)	404	7.673	(103.102)	(2.478.650)	828.702	-	828.702
Conversión de acciones (2)	1.644	642	20.521	-	-	(6.230)	16.577	-	-	-	-	-	16.577	-	16.577
Adquisición de sociedades (3)	-	-	-	-	-	-	-	(481.708)	-	-	-	-	(481.708)	(77.886)	(559.594)
Acciones a emitir	-	-	-	-	37.860	-	37.860	-	-	-	-	-	37.860	-	37.860
Otro resultado integral del período, neto del Impuesto a las Ganancias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(108.109)	-	(108.109)	-	(108.109)
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.594.154)	(1.594.154)	-	(1.516.268)
Resultado integral del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(108.109)	(1.594.154)	(1.702.263)	77.886	(1.624.377)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	71.993	410.795	1.906.511	(160)	37.860	1.066.299	3.493.298	(518.192)	404	7.673	(211.211)	(4.072.804)	(1.300.832)	-	(1.300.832)

(1) Ver Nota 45

(2) Ver Nota 42

(3) Ver Nota 33.3

Las Notas 1 a 50 que se acompañan forman parte de estos estados.

55

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo 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

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

POR EL EJERCICIO DE DOCE MESES TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(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	Acciones propias en cartera	Prima de emisión	Aporte irrevocable	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 2017	70.339	411.300	18	1.890.517	13.715	-	2.655	2.388.544	(36.572)	-	-	(89.296)	(1.894.162)	368.514	-	368.514
Disposición de la Asamblea (1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	405	7.691	-	(8.096)	-	-	-
Devolución de Aporte irrevocable	-	-	-	-	(14.112)	-	-	(14.112)	-	-	-	-	-	(14.112)	-	(14.112)
Venta de acciones propias en cartera	15	3	(18)	-	397	(160)	-	237	-	-	-	-	-	237	-	237
Transacciones con los propietarios	-	-	-	-	-	-	126	126	-	-	-	-	-	126	-	126
Componente patrimonial de las obligaciones negociables convertibles	-	-	-	-	-	-	995.729	995.729	-	-	-	-	-	995.729	-	995.729
Ley N° 27430 Reforma Tributaria	-	-	-	-	-	-	76.595	76.595	-	-	-	-	-	76.595	-	76.595
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(455.480)	(455.480)	-	(455.480)
Otro resultado integral del ejercicio, neto del Impuesto a las Ganancias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14.053)	-	(14.053)	-	(14.053)
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2017	70.354	411.303	-	1.890.517	-	(160)	1.075.103	3.447.118	(36.572)	405	7.691	(103.349)	(2.357.739)	957.555	-	957.555

(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 1 a 50 que se acompañan forman parte de estos estados.

56

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo 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

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CONSOLIDADO

POR EL EJERCICIO DE DOCE MESES FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Actividades de operación	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Resultado del período	(1.516.264)	(455.475)
Ajustes para arribar al flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación		
Impuesto a las Ganancias	(668.560)	85.969
Depreciaciones de propiedades, planta y equipo	15.920	4.946
Deterioro de plusvalías	322.954	59.265
Amortizaciones de activos intangibles	25.453	1.082
Depreciaciones de propiedades de inversión en alquiler	706	(65.861)
Resultado por inversiones en sociedades	765.951	22.378
Resultado por venta de otros activos	(122.624)	14.054
Resultados por valuación a valor razonable propiedades de inversión	(1.208.593)	-
Resultado por venta de propiedad, planta y equipo	(996)	(99)
Efecto de la conversión de estados financieros	108.109	-
Valor actual de pasivos	149.546	-
Efecto de la conversión sobre flujos de fondos	(227)	-
Diferencia de cambio e intereses devengados	2.534.274	540.006
Otros gastos	792.961	-
Resultado por exposición al cambio del poder adquisitivo de la moneda	(52.250)	127.154
Cambios en activos y pasivos operativos		
Créditos por ventas	(649.610)	18.461
Otros créditos	(557.036)	100.661
Créditos con partes relacionadas	(143.127)	(948)
Otros activos	-	(1.684)
Otros activos financieros	(2.431)	-
Activos destinados a la venta	55.739	-
Inventarios	(124.004)	1.974.609
Activos y pasivos por impuestos	(5.093)	141.183
Activos del contrato	(2.380)	-
Deudas comerciales	561.812	(345.610)
Remuneraciones y cargas sociales	70.776	10.863
Otras cargas fiscales	16.728	(46.868)
Deudas con partes relacionadas	22.543	300.873
Pasivos por contratos	(1.642.074)	(2.302.680)
Provisiones	196.159	39.484
Otras cuentas por pagar	822.548	(28.801)
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de operación	482.346	192.962
Actividades de inversión		
Inversiones no consideradas efectivo	5.526	(554)
Pagos por compras de propiedades de inversión	(4.684)	(2.031)
Transferencias de propiedades, planta y equipo	484	2.386
Cobros por venta de propiedades de inversión	-	71.523
Cobro por venta de activos	181.205	-
Pagos por compras de propiedades, planta y equipo	(58.434)	(491)
Pagos por compras de activos intangibles	(44.379)	(108)
Pagos por compras de sociedades	(2.080.569)	-
Dividendos en asociadas	38.678	-
Disminución de la participación no controladora en sociedades	-	2.157
Aportes en asociadas	(25.855)	-
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de inversión	(1.988.028)	72.882
Actividades de financiación		
Préstamos	(298.919)	1.709.742
Transacciones entre accionistas	(58.960)	-
Acciones a emitir	37.860	-
Cobro por venta de acciones propias	-	119
Contribución de capital	-	669.964
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de financiación	(320.019)	2.379.825
Aumento / (Disminución) neto del efectivo y equivalentes de efectivo	(1.825.701)	2.645.669
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	2.669.503	23.834
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio (Ver Nota 12)	843.802	2.669.503

Las Notas 1 a 50 que se acompañan forman parte de estos estados.

Por Comisión Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
SíndicoFirmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68Christian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80Federico Nicolás Weil
Presidente

57

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 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.

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 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

58

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

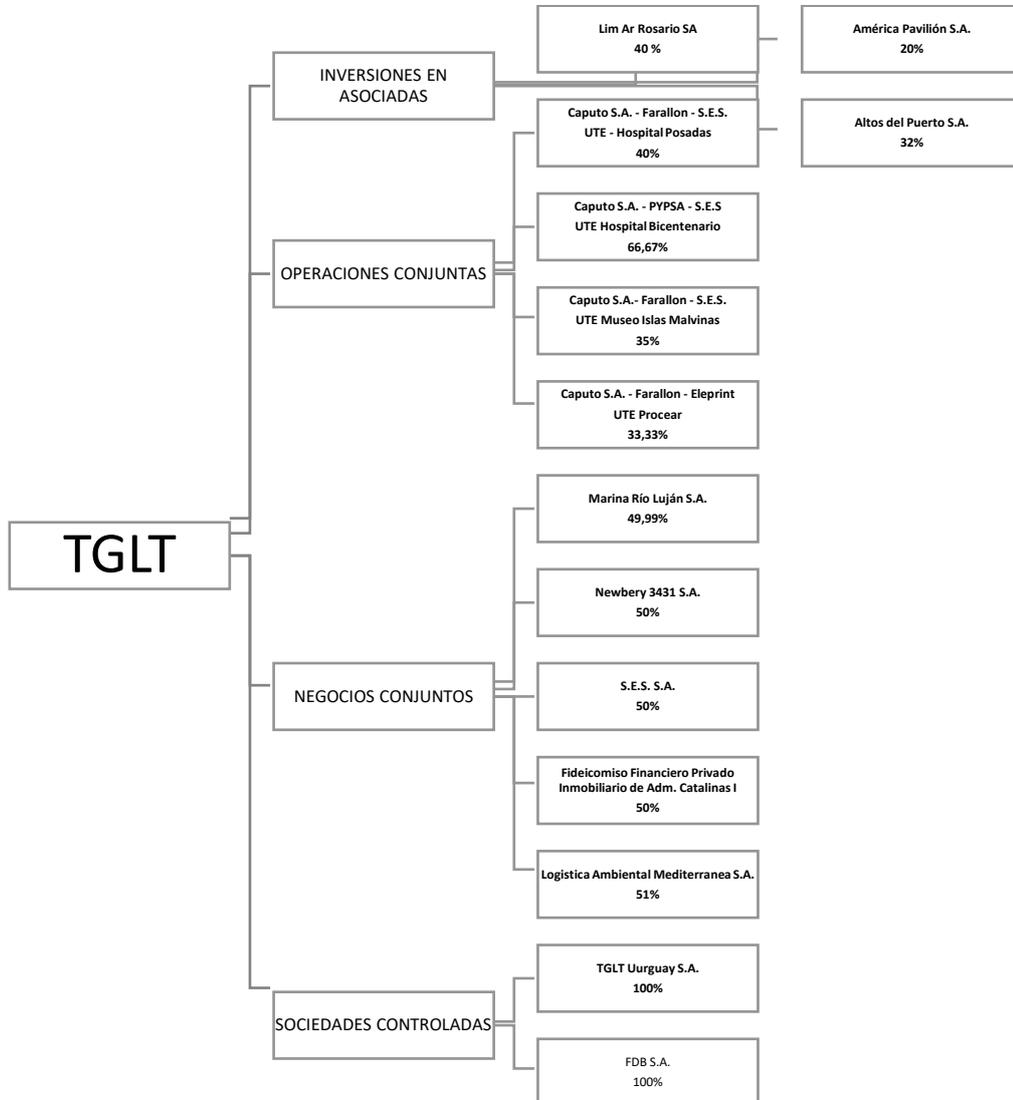
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 1. Información corporativa (continuación)

1.2. Estructura corporativa

Al 31 de diciembre de 2018 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.

Nota 2. Declaración de cumplimiento de las NIIF

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

59

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Los estados financieros consolidados 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), con la única excepción de aplicación de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 29, la cual fue excluida por la CNV de su marco contable.

Nota 3. Bases de preparación de los estados financieros consolidados

3.1. Normas contables profesionales aplicadas

La Sociedad prepara sus estados financieros consolidados 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 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 diciembre de 2018 se han cumplimentado las condiciones para que los estados financieros consolidados 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 cumplen con todos los requerimientos de las NIIF.

3.2. Unidad de medida

Los estados financieros al 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 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 tasas 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 47,64% y 24,79% en los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente.

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

60

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas (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 período 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 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 diciembre de 2018 y 2017, 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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

61

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas (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 no adoptadas a la fecha

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 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

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

62

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

4.1. Normas contables aplicables (continuación)

4.2. Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados de TGLT, incluyen la información financiera de la Sociedad y la de sus sociedades controladas.

Los estados financieros de las sociedades controladas (excepto TGLT Uruguay S.A.) fueron confeccionados de acuerdo a otras normas contables. Por lo expuesto, y con el objeto de aplicar normas contables uniformes con TGLT, se realizó una conciliación entre las normas utilizadas por las sociedades controladas y las resultantes de aplicar la Resolución Técnica N° 26, para las siguientes partidas: a) total del patrimonio neto y b) resultado neto del ejercicio (según norma aplicada) a resultado neto del ejercicio (según NIIF) y de ese monto al resultado total integral del ejercicio.

Los Directorios que aprobaron los referidos estados financieros de las sociedades controladas estuvieron sujetos a la aplicación de mecanismos de monitoreo y confirmación a nivel gerencial de que contemplan todas las partidas significativas con tratamiento diferente entre las normas utilizadas y las NIIF, de acuerdo a lo establecido por la Resolución General N° 611 de la CNV. Por lo tanto, los montos reportados en los estados financieros individuales de las subsidiarias han sido ajustados donde se necesitaba una medición consistente con las políticas contables adoptadas por TGLT.

En el caso de TGLT Uruguay S.A. y su subsidiaria FDB S.A., los activos y pasivos fueron convertidos 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.

En todos los casos, 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 sociedades controladas cuyos estados financieros han sido incluidos en estos estados financieros consolidados son las siguientes:

Sociedad	Tipo de control	31/12/2018	31/12/2017
TGLT Uruguay S.A.	Exclusivo	100,00%	100,00%
SITIA S.A. (1)	Exclusivo	-	95,00%

(1) Ver Nota 33.2 a los estados financieros consolidados.

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.

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

63

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

4.1. Normas contables aplicables (continuación)

4.2. Bases de consolidación (continuación)

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. Todos los activos y pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo dentro del Grupo que se relacionen con transacciones entre los miembros del Grupo se eliminan en su totalidad en el proceso de consolidación.

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, los resultados y la situación financiera de cada entidad están expresados en pesos (moneda de curso legal en la República Argentina), la cual es la moneda funcional (moneda del entorno económico principal en el que opera una sociedad) para todas las sociedades con domicilio en la República Argentina, siendo ésta la moneda de presentación de los estados financieros consolidados. 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 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.

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

64

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

4.4. Costos por préstamos

Los costos financieros generados por los préstamos obtenidos para aplicar a la financiación de los proyectos urbanísticos (en desarrollo) en forma directa, se incluyen formando parte del costo de dichos activos, de acuerdo a lo establecido por la NIC 23 "Costos por préstamos". Adicionalmente, en los casos de préstamos genéricos, es decir, sin asignación específica a un proyecto urbanístico determinado, se empleó el criterio de asignación previsto en la mencionada NIC. El importe de los costos por préstamos capitalizados durante los ejercicios que se informan no excede al total de los costos por préstamos en que se han incurrido durante ese mismo ejercicio, respectivamente. El resto de los costos por préstamos son reconocidos en resultados cuando se incurren.

4.5. Impuesto a las Ganancias

Los activos y pasivos por el impuesto a las ganancias del ejercicio se miden a los importes que se espera recuperar o pagar a la autoridad fiscal. Las tasas y la normativa fiscales utilizadas para computar dichos montos son aquellas que estén aprobadas o cuyo procedimiento de aprobación se encuentre próximo a completarse a la fecha de cierre de cada ejercicio en los países en los que las sociedades integrantes del Grupo TGLT operan y generan utilidades fiscales. La tasa vigente para la Sociedad y sus subsidiarias en la República Argentina hasta el período fiscal 2017 es del 35%. Asimismo, mediante la sanción de la Ley de Reforma Tributaria N° 27.430 se modificó dicha tasa para las sociedades de capital, resultando en 30% para los ejercicios fiscales que se inicien a partir del 1° de enero de 2018 y hasta el 31 de diciembre de 2019, y en 25% para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2020.

4.6 Impuestos diferidos

El Impuesto Diferido se reconoció sobre las diferencias temporarias entre bases contables de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus correspondientes bases fiscales.

Los Pasivos por Impuesto Diferido se reconocieron, generalmente, para todas las diferencias fiscales temporarias imponibles en el futuro. Los Activos por Impuestos Diferidos, se reconocieron por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que se estime probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras contra las cuales es posible cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocieron cuando las diferencias temporarias surgieron de la plusvalía o del reconocimiento inicial (distinto al generado en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afectó la ganancia fiscal ni la ganancia contable.

La medición de los Activos y Pasivos por Impuesto Diferido al final de los ejercicios sobre los que se informan reflejan las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

Los Activos por Impuestos Diferidos se compensaron con Pasivos por Impuestos Diferidos sólo si a) existió legalmente el derecho de compensarlos frente a la autoridad fiscal y b) los activos y pasivos por impuestos diferidos devienen del Impuesto a las Ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal teniendo TGLT S.A. la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos. Los cargos por Impuestos Diferidos se reconocieron como ingreso o gasto y se incluyeron en el resultado integral.

4.7. Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta

El impuesto a las ganancias que se relacione con partidas que se reconocen directamente en el patrimonio se reconoce en el patrimonio y no en el estado del resultado integral.

Adicionalmente, para las sociedades integrantes del Grupo TGLT constituidas en la República Argentina, debe considerarse el impuesto a la ganancia mínima presunta. El impuesto a la ganancia mínima presunta es complementario del impuesto a las ganancias, dado que, mientras este último grava la utilidad impositiva del ejercicio, el impuesto a la ganancia mínima presunta constituye una imposición mínima que grava la renta potencial de ciertos activos productivos a la tasa del 1%, de modo que la obligación fiscal de la sociedad coincidirá con el mayor de ambos impuestos. Sin embargo, si el impuesto a la ganancia mínima presunta excede en un ejercicio fiscal al impuesto a las ganancias, dicho exceso podrá computarse como pago a cuenta de cualquier excedente del impuesto a las ganancias sobre el impuesto a la ganancia mínima presunta que pudiera producirse en cualquiera de los diez ejercicios siguientes.

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

65

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

4.7. Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta (continuación)

Cabe mencionar que con fecha 22 de julio de 2016, se publicó en el Boletín Oficial la Ley N° 27.760, la cual deroga el impuesto a la ganancia mínima presunta para los ejercicios que se inicien a partir de 1° de enero de 2019.

El crédito por impuesto a la ganancia mínima presunta se mide por su importe nominal sin descontar, por cuanto se asimila a un activo por impuesto a las ganancias diferido, siempre que el efecto del descuento no fuera significativo.

El importe en libros del crédito por el impuesto a la ganancia mínima presunta se revisa en cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa y se reduce con cargo al resultado del ejercicio en la línea de gastos por impuesto a las ganancias en la medida en que ya no sea probable su utilización como pago a cuenta del impuesto a las ganancias a pagar en ejercicios futuros. El impuesto a la ganancia mínima presunta no reconocido como crédito o dado de baja previamente, se revisa en cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa y se reconoce como activo con crédito al resultado del ejercicio en la línea de gastos por impuesto a las ganancias en la medida en que se torne probable la utilización del mismo como pago a cuenta del impuesto a las ganancias a pagar en ejercicios futuros.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad no ha registrado el crédito y pasivo relacionados con el impuesto a la ganancia mínima presunta, atento a la existencia de pérdida contable y quebranto en la declaración jurada del impuesto a las ganancias, conforme lo establece la Instrucción 2/2017 de la AFIP, que recepcionó la doctrina sentada por la Corte Suprema de Justicia de la Nación en los fallos "Hermitage SA c/PEN - MEOSP - Tít. V L. 25063 s/proceso de conocimiento" y "Diario Perfil SA c/AFIP-DGI s/DGI", sentencia del 11/2/2014.

A partir del ejercicio fiscal 2019, la Ley N° 27.260 ha derogado el impuesto a la ganancia mínima presunta.

De conformidad con la Resolución General N°3363/12 (publicada en el Boletín Oficial el 12 de septiembre de 2012), la Sociedad deberá presentar al organismo fiscal, además de los estados financieros separados preparados de acuerdo con las NIIF, un estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y un estado de resultados individual por el ejercicio finalizado en esa fecha, preparados de acuerdo con las NCPA vigentes para los sujetos no alcanzados por la RT N°26, junto con un informe profesional que detalle las diferencias de medición y presentación surgidas de la aplicación de las NIIF respecto de las NCPA.

4.8. Impuesto a los bienes personales – responsable sustituto

Las personas y entidades extranjeras, así como las sucesiones indivisas, independientemente si están domiciliadas o con sede en la Argentina o en el extranjero, están sujetas al impuesto sobre los bienes personales del 0,25% del valor de las acciones emitidos por entidades de Argentina, al 31 de diciembre de cada año. El impuesto se aplica a los emisores argentinos de dichas acciones, tales como TGLT S.A., que tiene que pagar este impuesto, en sustitución de los accionistas correspondientes, y se basa en el valor de las acciones (valor patrimonial proporcional), o el valor contable de las acciones derivadas de los últimos estados contables al 31 de diciembre de cada año. El 29 de junio de 2016 el Congreso de la Nación aprobó la Ley N° 27.260 "Régimen de sinceramiento fiscal" que prevé un régimen de amnistía fiscal y una reforma fiscal permitiendo declarar de manera voluntaria y excepcional y sin la obligación de ingresarlos al país, la tenencia de bienes en el país y en el exterior, dentro de un plazo que se extendió desde su entrada en vigencia hasta el 31 de marzo de 2017. El impuesto específico era del 10% hasta finales de 2016 y del 15% hasta finales de marzo de 2017. Algunas de las disposiciones que surgen de la mencionada ley respecto a bienes personales fueron que se estableció una reducción de la alícuota del impuesto y la suba del mínimo sujeto a tributación, pasando de \$ 800.000 para el ejercicio fiscal 2016, a \$ 950.000 para 2017 y a \$ 1.050.000 en 2018. Las alícuotas, respectivamente, pasaron a 0,75%, 0,50% y 0,25% respectivamente.

Este régimen incluyó además la posibilidad de gozar del beneficio de la Exención en el impuesto sobre los bienes personales por los ejercicios fiscales 2016, 2017 y 2018 - incluyéndose al régimen de responsables sustitutos - a aquellos contribuyentes que hayan cumplido con las obligaciones tributarias correspondientes a los ejercicios fiscales 2014 y 2015 y no tengan deudas fiscales, entre otros requisitos, recompensando a quienes se consideraban incluidos en la categoría de "buen cumplidor".

Por tal motivo, TGLT S.A. se ha adherido a este beneficio evitando así el ingreso del tributo en cuestión por los ejercicios 2016 y 2017. Recordamos que, respecto al saldo remanente del Impuesto sobre los Bienes Personales, la Sociedad tiene el derecho a obtener el reembolso del impuesto pagado por parte de los accionistas a quienes el impuesto mencionado le resultare aplicable, mediante el mecanismo de reembolso que la Sociedad estime conveniente.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

4.9. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son activos desarrollados y mantenidos para obtener rentas, apreciación del capital o ambas y se miden a su valor razonable, salvo excepciones que se miden a su valor de costo ya que no puede medirse el valor razonable con fiabilidad, pero se espera que se pueda medir cuando finalice la construcción.

4.10. Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo (P,PyE) se expresan al costo, neto de la depreciación acumulada y de las pérdidas acumuladas por deterioro del valor, si las hubiera. Tal costo incluye el costo de reemplazar parte de las P,PyE y los costos por préstamos por proyectos de construcción a largo plazo, si se cumplen con los requisitos para su reconocimiento. Los costos de reparación y mantenimiento se reconocen en el estado del resultado a medida que se incurrir.

La depreciación es calculada por el método de la línea recta, aplicando tasas suficientes para extinguir sus valores al final de la vida útil estimada. Dichas vidas útiles responden a criterios y estándares razonables en función a la experiencia acumulada por la Dirección de la Sociedad. Para más información sobre la estimación de las vidas útiles asignadas, remitirse a la Nota 4.25.

Un componente de P,PyE o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su venta o cuando no se esperan obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida en el momento de dar de baja el activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta del activo y su importe en libros) se incluye en el estado de resultados cuando se da de baja el activo.

Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos y tasas de depreciación de los activos se revisan y ajustan prospectivamente a cada fecha de cierre de ejercicio, de corresponder. La evolución de los bienes P,PyE se expone en Nota 5.

4.11. Activos intangibles

4.11.1 Marcas y software

Comprende a las erogaciones efectuadas para la adquisición de software y el registro de marcas. Los activos intangibles adquiridos se miden inicialmente al costo. Después del reconocimiento inicial, los mismos se contabilizan al costo menos cualquier amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro del valor. La amortización está calculada por el método de línea recta, cuya alícuota se determina en base a la vida útil asignada a los bienes a partir del mes de incorporación inclusive. La evolución de los activos intangibles se incluye en Nota 6.

El ejercicio y el método de amortización para un activo intangible con una vida útil finita se revisan al menos al cierre de cada ejercicio sobre el que se informa. Los cambios en la vida útil esperada o el patrón esperado de consumo del activo se contabilizan al cambiar el ejercicio o el método de amortización, según corresponda, y se tratan como cambios en las estimaciones contables. El gasto de amortización en activos intangibles con vidas útiles finitas se reconoce en el estado del resultado en la categoría de gastos que resulte coherente con la función de dichos activos intangibles. Las ganancias o pérdidas que surjan de dar de baja un activo intangible se miden como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo, y se reconocen en el estado del resultado cuando se da de baja el activo.

4.11.2 Desarrollo de software

Los gastos de desarrollo de software incurridos en un proyecto específico se reconocen como activo intangible cuando la Sociedad puede demostrar:

- la factibilidad técnica de completar el activo intangible para que el mismo esté disponible para su uso esperado o su venta;
- su intención de completar el activo y su capacidad de utilizarlo o venderlo;
- cómo el activo generará beneficios económicos futuros;
- la disponibilidad de recursos para completar el activo y;
- la capacidad de medir los desembolsos de manera fiable durante su desarrollo.

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

67

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

4.11. Activos intangibles (continuación)

Después del reconocimiento inicial del gasto de desarrollo como un activo, se aplica el modelo de costo que requiere que el activo se contabilice al costo menos la amortización acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro del valor. La amortización del activo comienza cuando el desarrollo ha sido completado y el activo se encuentre disponible para ser utilizado. El activo se amortiza a lo largo del ejercicio en que se espera generará beneficios futuros. Durante el ejercicio de desarrollo, el activo se somete a pruebas anuales para determinar si existe deterioro del valor. La Dirección de la Sociedad ha podido corroborar que estos activos cumplen con todos los requerimientos exigidos por la NIC 38 para su capitalización.

4.12. Prueba de deterioro de activos no financieros

La regla general de la NIC 36 establece que al cierre de cada ejercicio sobre el que se informa, la Dirección debe evaluar si existe algún indicio de que un activo no financiero pudiera estar deteriorado en su valor. Si existe algún indicio, o cuando se requieran pruebas anuales de deterioro para un activo, se estima el importe recuperable del mismo. El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta, ya sea de un activo o de una Unidad Generadora de Efectivo (UGE), y su valor en uso, y se determina para un activo individual, salvo que el activo no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente independientes de los de otros activos o grupos de activos. Cuando el importe en libros de un activo o de una UGE exceda su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y se reduce el valor a su importe recuperable.

Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor presente mediante una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones corrientes del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo. Para la determinación del valor razonable menos el costo de venta, se toman en cuenta operaciones recientes del mercado, si las hubiera. Si no pueden identificarse este tipo de operaciones, se utiliza el modelo de valoración que resulte más apropiado.

Para comprobar el deterioro del valor de las plusvalías originadas por las combinaciones de negocios, las mismas fueron distribuidas entre cada una de las UGE que posee la Sociedad, las cuales se han beneficiado por las sinergias de las combinaciones de negocios. Ello obliga a la Sociedad a realizar la prueba de deterioro en cada fecha de emisión de estados financieros de las UGE que las contienen.

Dado que los restantes activos que deben someterse a la evaluación de deterioro establecida en la NIC 36 están incluidos en alguna de las UGE a las que se les asignó una plusvalía, la Sociedad debe practicar la prueba de deterioro en cada fecha de preparación de estados financieros, con independencia de la existencia de indicios de deterioro. Por lo recién expuesto, no fue necesario diseñar un procedimiento de monitoreo de indicios, tal como lo establece la NIC 36.

La Dirección basa su cálculo del deterioro del valor en presupuestos detallados y cálculos de pronósticos que se confeccionan por separado para cada una de las UGE del Grupo a las cuales se les asignaron los activos individuales.

Las pérdidas por deterioro del valor de operaciones continuadas, incluido el deterioro del valor de los activos, se reconocen en el estado del resultado en aquellas categorías de gastos que se correspondan con la función del activo deteriorado. Una pérdida por deterioro reconocida previamente solamente se revierte si hubo un cambio en las suposiciones utilizadas para determinar el importe recuperable de un activo desde la última vez en que se reconoció la última pérdida por deterioro del valor.

La reversión se limita de manera tal que el importe en libros del activo no exceda su monto recuperable, ni exceda el importe en libros que se hubiera determinado, neto de la correspondiente depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro para el activo en los ejercicios anteriores. Tal reversión se reconoce en el estado del resultado, salvo que el activo se contabilice por su valor revaluado, en cuyo caso la reversión se trata como un incremento de revaluación. La pérdida por deterioro reconocida para fines de la plusvalía no se revierte en ningún ejercicio posterior.

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

68

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

4.13. Inventarios

Los inventarios se componen de los proyectos urbanísticos en desarrollo (obras en curso) y de las unidades terminadas destinadas para la venta.

4.13.1 Proyectos en construcción

Los inmuebles clasificados como inventarios se valúan al costo de adquisición y/o construcción, o a su valor de mercado estimado, el que sea menor. Entre los costos se incluyen el valor del terreno y las mejoras, los costos directos y gastos generales de construcción, costos por préstamos (cuando se cumplen los requisitos de la NIC 23) e impuestos inmobiliarios.

Adicionalmente, y como resultado de la adquisición de terrenos llevados a cabo por la Sociedad, el mayor valor que surja de las diferencias de medición de activos netos identificables al momento de efectuarse la adquisición, se incluyen en esta cuenta. Por lo tanto, el mayor valor de los inventarios se genera principalmente por la comparación entre los valores de libros y los correspondientes valores razonables de los principales activos adquiridos en dicho momento.

El valor razonable de los activos netos identificables surgió de los informes practicados por profesionales independientes peritos en la materia en oportunidad de producirse las combinaciones de negocios.

4.13.2 Proyectos terminados

Las unidades de los proyectos urbanísticos se exponen como "Proyectos terminados" cuando el proceso de construcción ha finalizado y las mencionadas unidades se encuentran en condiciones de ser entregadas o vendidas. Las erogaciones posteriores a la finalización de la construcción se reconocen en resultados, en la medida que no correspondan a gastos post construcción necesarios para que las unidades estén en condiciones de ser entregadas o vendidas.

El costo de construcción de en unidad funcional es reconocido al momento en que la misma es entregada al cliente, reduciendo consecuentemente su valor de Inventario. Dicho costo se reconocerá como ganancia o pérdida por la venta determinado por su precio normal de venta menos un margen, calculado este último sobre la base de un promedio ponderado de las unidades desarrolladas simultáneamente durante el proyecto.

El mencionado margen bruto se obtiene a partir de los ingresos y costos totales estimados para cada edificio calculado al momento en que la unidad es entregada, considerando los edificios ya lanzados y de esa forma minimizando el uso de estimaciones.

4.14. Arrendamientos

De acuerdo con la NIC 17 "Arrendamientos", la propiedad económica del activo en un arrendamiento financiero es transferida al arrendatario, si el arrendatario obtiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad de ese activo en arrendamiento. El activo relacionado es entonces reconocido al inicio del arrendamiento al valor razonable o bien al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, si este fuera menor, determinados al inicio del arrendamiento.

Todos los otros arrendamientos son tratados como arrendamientos operativos. Los pagos en el arrendamiento operativo son reconocidos como gasto en forma lineal sobre la base del contrato de arrendamiento, y los costos asociados tales como mantenimiento y seguros son cargados como gastos cuando se incurren en ellos.

Los arrendamientos son clasificados como operativos cuando el arrendador no transfiere al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del mismo.

Los costos vinculados a arrendamientos operativos son reconocidos linealmente en resultados en cada ejercicio.

4.15. Activos destinados a la venta y otros activos

De acuerdo con la NIIF 5 "Activos mantenidos para la venta", la Sociedad valuó los activos destinados a la venta entre el menor valor entre su importe en libro antes de que el activo fuera clasificado como mantenido para la venta y su importe recuperable.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

4.16. Reconocimiento de ingresos

La NIIF 15 “Ingresos por contratos con clientes” fue emitida en mayo de 2014 y aplicable para los ejercicios iniciados a partir del 1° de enero de 2018. Esta norma especifica como y cuando se reconocerá ingresos, así como la información adicional que la Sociedad debe presentar en los estados financieros. La norma proporciona un modelo único de cinco pasos basado en principios que se aplicará a todos los contratos con los clientes.

La Sociedad ha adoptado esta norma, adaptando su política contable de reconocimiento de ingresos. No surgen cambios en cuanto al momento del reconocimiento del ingreso, el control del cliente sobre el activo sigue produciéndose en el momento de la posesión. Sí surgieron cambios en cuanto al reconocimiento de activos y pasivos del contrato que deberán mantenerse y reconocer su ingreso o gasto al mismo momento que se reconocerá el ingreso derivado del contrato. Otro impacto que la Sociedad reconoció en sus estados financieros, fue el reconocimiento del componente financiero de sus anticipos de clientes.

Según los métodos de transición de esta nueva norma, la Sociedad ha adoptado usar el método retroactivo con el efecto acumulado reconocido en la fecha de la aplicación inicial, por lo tanto los saldos comparativos no fueron modificados.

Reconocimiento de ingresos

El proceso de reconocimiento de ingresos de la Sociedad involucra, (i) identificación del contrato, (ii) identificación de las obligaciones de desempeño, (iii) determinar el precio de la transacción, (iv) asignar el precio de la transacción entre las distintas obligaciones de desempeño, y (v) reconocer el ingreso.

A continuación procedemos a detallar el proceso de reconocimiento de ingreso por segmento de negocio del Grupo.

Segmento de negocios: Desarrollo Inmobiliario

La Sociedad obtiene sus ingresos de contratos de compra venta de unidades funcionales en los proyectos residenciales que desarrolla bajo las marcas: Forum, Astor y Metra.

Para cada contrato, en virtud de las características de los proyectos la Gerencia de la Sociedad ha identificado las siguientes obligaciones de desempeño:

- Compromiso de entregar la unidad funcional (UF) – incluye el compromiso de entregar la UF, la cochera, entre otros, y de transferir el derecho de uso de determinados espacios comunes esenciales para la posesión;
- Compromiso de transferir el derecho de uso de determinados espacios comunes no esenciales para la posesión (amenities);

Considerando los proyectos vigentes disponibles para entrega: Astor Núñez, Astor Palermo, Astor San Telmo, Forum Alcorta y Metra Puerto Norte, la Gerencia de la Sociedad ha concluido que los amenities no son una obligación de desempeño distinta que la entrega de la unidad funcional.

La Gerencia de la Sociedad evaluará si las obligaciones de desempeño identificadas sobre proyectos futuros constituirán dos obligaciones independientes o podrán ser consideradas una única obligación.

La Sociedad reconoce los ingresos ordinarios procedentes de la firma de contratos al cumplirse todas y cada una de las siguientes condiciones:

- la Sociedad transfirió al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- la Sociedad no conservó para sí ninguna implicancia en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retuvo el control efectivo sobre los mismos;
- el importe de los ingresos ordinarios se midió confiablemente;
- se consideró probable que la Sociedad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción fueron medidos confiablemente.

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

70

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

4.16. Reconocimiento de ingresos (continuación)

El precio de la transacción es definido como la suma de los importes cobrados y por cobrar a la fecha de la transacción más los componentes financieros.

- *Segmento de negocios: Construcción y Servicios*

La Sociedad obtiene sus ingresos de contratos de construcción de largo plazo (entre 2-3 años generalmente) en su mayoría con clientes privados y algunos clientes públicos, en la República Argentina. La Sociedad considera que dichos contratos responden a una única obligación de desempeño.

Mediante la ejecución de los contratos de obra, la Sociedad y sus subsidiarias prestan un servicio de construcción sobre los activos de los clientes. En consecuencia, dada la prestación del servicio a lo largo del tiempo, los ingresos son reconocidos periódicamente hasta el límite del avance de obra. La selección del método para la medición del grado de avance requiere juicios profesionales y se base en la naturaleza del servicio prestado. La Sociedad calcula los grados de avance en función del avance físico de obra. Este método requiere que la gerencia de la Sociedad elabore presupuestos de costos respecto de las obras y se realice una medición fiable del grado de avance. Las eventuales modificaciones de los costos estimados son incorporadas periódicamente a los costos estimados actualizados durante el plazo del contrato. El estado de resultados expone los ingresos y costos reconocidos por las obras al cierre de cada ejercicio. Los costos incurridos representan trabajos realizados, lo que se corresponde con la transferencia de control al cliente. Los ingresos son registrados proporcionalmente al avance de obra. Los costos de operaciones incluyen mano de obra, materiales, costo de subcontratistas, y otros costos directos e indirectos. Dado la naturaleza del trabajo requerido para la realización de las obligaciones de desempeño de la Sociedad, la estimación de ingresos y costos de la obra es un proceso complejo, sujeto a un gran número de variables y requiere de juicios profesionales significativos.

La Sociedad estima las variables considerando los importes más probables a ser cobrados y hasta el monto máximo que se estima que no será revertido. La gerencia realiza las estimaciones con la información que tiene disponible.

Efecto de aplicación en los resultados no asignados

Como ya ha sido mencionado, a efectos de la transición por la aplicación de esta norma, la Sociedad eligió el método retroactivo con efecto acumulado, por lo tanto fueron modificados, los resultados no asignados al 1° de enero de 2018, para los casos correspondientes.

De acuerdo a lo mencionado previamente el impacto a dicha fecha fue el siguiente:

Rubro	Detalle	Monto
Anticipo de clientes (pasivo)	Costo financiero implícito en los contratos	166.978
Costos financieros (patrimonio)	Costo financiero implícito no activado	(166.978)
Pasivos del contrato (pasivo)	Ingresos incrementales del contrato	14.251
Ingresos por servicios prestados (patrimonio)	Ingresos incrementales del contrato	(14.251)
Pasivo por impuesto diferido (pasivo y patrimonio)	Impacto de las variaciones anteriores	54.368
Resultados no asignados (patrimonio)	Disminución neta de las variaciones anteriores	(126.557)

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

71

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas (continuación)**4.16. Reconocimiento de ingresos (continuación)***Desagregación de los ingresos**- Segmento Desarrollo Inmobiliario*

Las siguientes tablas desagregan los ingresos por distribución geográfica y por marca. La apertura descrita refleja los factores clave que la Gerencia estima al momento de comprender las variables que afectan al reconocimiento de ingresos:

Marcas	Dic 31, 2018
Forum	1.131.998
Astor	202.376
Metra	55.062
Otros	20.318
Total Ingresos por marca – Segmento Desarrollo Inmobiliario	1.409.754

Distribución Geográfica	Dic 31, 2018
Argentina	
Ciudad Autónoma de Buenos Aires	274.754
Rosario	55.380
Uruguay (Montevideo)	1.084.332
Total Ingresos por distribución geográfica – Segmento Desarrollo Inmobiliario	1.414.466

- Segmento Construcción y Servicios

Las siguientes tablas desagregan los ingresos por tipo de proyecto, clientes y tipos de contratos. La apertura descrita refleja los factores clave que la Gerencia estima al momento de comprender las variables que afectan al reconocimiento de ingresos:

Tipo de proyecto	Dic 31, 2018
Residencial	2.285.181
Obra industrial	1.244.892
Comercial	525.471
Otros	20.597
Total Ingresos por proyecto – Segmento Construcción	4.076.141

*Desagregación de los ingresos (continuación)**- Segmento Construcción y Servicios (continuación)*

Tipo de cliente	Dic 31, 2018
Privados	3.225.758
Públicos	850.383
Total Ingresos por cliente – Segmento Construcción	4.076.141

Tipo de contratos	Dic 31, 2018
Formula de costos	490.571
Índice CAC	2.390.957
Otros	1.194.613
Total Ingresos por contrato – Segmento Construcción	4.076.141

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

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

72

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

4.16. Reconocimiento de ingresos (continuación)

Evolución de los contratos

	Balance al 1ero de enero 2018	(+) Nuevos contratos	(-) Ingresos	(+) Ajustes de precio	Dic 31, 2018
Construcción	5.513.072	2.142.100	(4.076.141)	2.347.269	5.926.300
Desarrollo inmobiliario (1)	5.338.966	1.089.556	(1.393.386)	147.906	5.183.042
Saldo de los contratos	10.852.037	3.231.656	(5.469.527)	2.495.175	11.109.342

(1) Corresponde a los boletos de venta sobre unidades pendientes de entrega expresados a su valor histórico.

- asociado con la propiedad, ni retuvo el control efectivo sobre los mismos;
- el importe de los ingresos ordinarios se midió confiablemente;
- se consideró probable que la Sociedad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción fueron medidos confiablemente.

4.16.2 Venta de servicios

Los ingresos por prestación de servicios se reconocen en resultados en función a la prestación del servicio por parte de la Sociedad, con independencia del momento de facturación de los mismos.

4.17. Clasificación de los rubros en corrientes y no corrientes

La Sociedad clasifica a un activo como corriente cuando satisface alguno de los siguientes criterios:

- a) se espera realizar, o se pretenda vender o consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación de la entidad;
- b) se mantiene fundamentalmente con fines de negociación;
- c) se espera realizar dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o
- d) se trate de efectivo u otro medio equivalente al efectivo cuya utilización no esté restringida, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Adicionalmente, los pasivos se exponen como corrientes, cuando satisfacen alguno de los siguientes criterios:

- a) se espera liquidar en el ciclo normal de la operación de la entidad;
- b) se mantenga fundamentalmente para negociación;
- c) debe liquidarse dentro del periodo de doce meses desde la fecha de balance; o
- d) la entidad no tenga un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

4.18. Inversiones en Sociedades

Las inversiones en sociedades son registradas por el método del valor patrimonial proporcional.

De acuerdo a este método, la inversión se reconoce inicialmente al costo en la línea "Inversiones en asociadas" del estado de situación financiera, y el valor contable aumenta o disminuye para reconocer la participación del inversor sobre el resultado de las inversiones en sociedades con posterioridad a la fecha de adquisición, el cual se refleja en el estado de resultados integrales en la línea "Resultado inversión en sociedades". La inversión incluye, en caso de corresponder, la llave de negocio identificada en la adquisición. Las asociadas son todas aquellas en las que el Grupo posee una influencia significativa, entendida como el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de operación de la participada, pero sobre las que no se ejerce control ni control conjunto. La influencia significativa en una sociedad se presume en aquellas sociedades en las que la participación es igual o superior al 20% y menor al 50%.

Nota 4. Resumen de las principales políticas contables aplicadas (continuación)**4.18. Inversiones en Sociedades (continuación)**

De acuerdo a lo establecido por la NIIF 11 "Acuerdos conjuntos", y NIC 28, "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos", las

Firmado a los efectos de su identificación

73

Por Comisión Fiscalizadora

con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

inversiones en las cuales dos o más partes tienen el control conjunto deben ser clasificadas en cada caso como operación conjunta cuando las partes que ejercen el control conjunto tienen los derechos sobre los activos netos del acuerdo conjunto. Considerando dicha clasificación, los negocios conjuntos son registrados por el método del valor patrimonial proporcional.

4.19. Combinaciones de negocios

Las combinaciones de negocios registradas por la Sociedad corresponden a combinaciones efectuadas con anterioridad al ejercicio 2011. Dichas combinaciones se contabilizaron mediante el método de adquisición. La contraprestación de la adquisición se midió al valor razonable estimado (a la fecha de intercambio) de los activos cedidos y pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio, excepto los activos o pasivos por impuesto diferido y los pasivos o activos relacionados con los acuerdos de beneficios a los empleados que fueron reconocidos y medidos de conformidad con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias y NIC 19 Beneficios a los empleados respectivamente. Los costos relacionados con la adquisición se reconocieron en resultados al ser incurridos.

4.20. Plusvalías

Corresponden a las resultantes de las reexpresiones de las combinaciones de negocios anteriores al 31 de diciembre de 2010 así como también a la generada por la adquisición de Caputo. La plusvalía corresponde al exceso de la suma de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la adquirida, en su caso, y el valor razonable de la participación patrimonial previamente poseída de la adquirente (si hubiese) en la entidad sobre el importe neto a la fecha de adquisición de los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos.

La plusvalía no se amortiza, sino que se revisa a la fecha de cierre de ejercicio para determinar si es necesario reconocer algún deterioro. Los cambios en las participaciones en la propiedad de una subsidiaria se contabilizan como transacciones de patrimonio y no afectan el importe en libros de la plusvalía.

4.21. Provisiones

Las provisiones se reconocieron, en los casos en que la Sociedad frente a una obligación presente (ya sea legal o implícita) a su cargo originada en un suceso pasado, resulte probable que tenga que desprenderse de recursos que comporten beneficios económicos para cancelar la obligación, y haya sido posible hacer una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión fue la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final del ejercicio sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoció una cuenta por cobrar como un activo si se consideró virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar pudo ser medido con fiabilidad. En Nota 33 se presenta un detalle de los principales reclamos recibidos por la Sociedad y en Nota 18 se exponen las provisiones realizadas por la Sociedad por juicios y otras contingencias.

4.22. Instrumentos financieros

La Sociedad clasifica los instrumentos financieros basado en dos criterios, según NIIF 9: i) El modelo de negocio de la Sociedad para administrar los instrumentos financieros, y ii) Si los flujos de efectivo contractuales de los instrumentos financieros representan "Solo Pagos de Principal e Intereses" (SPPI).

La clasificación y medición de los instrumentos financieros utilizados por la Sociedad es la siguiente:

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

4.22. Instrumentos financieros (continuación)

a) Instrumentos financieros medidos Valor Razonable con Efecto en Resultados (FVTPL, por su sigla en inglés).

Estos instrumentos se miden a valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en los resultados del periodo.

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

74

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Los instrumentos financieros medidos a "FVTPL" son mantenidos para negociar y se adquieren principalmente con el propósito de venderlos en el corto plazo. Los instrumentos derivados también se clasifican como mantenidos para negociar a menos que sean designados con tratamiento de contabilidad de cobertura. Los instrumentos financieros de esta categoría se clasifican como Otros activos o pasivos financieros corrientes. Su valorización posterior se realiza mediante la determinación de su valor razonable, registrando los cambios de valor en el Estado Consolidado de Resultados Integrales, en la línea Otras ganancias (pérdidas).

b) Instrumentos financieros medidos a Costo Amortizado.

Se mantienen con el objetivo de recolectar flujos de efectivo contractuales que cumplan con el criterio "solo pagos de principal e intereses" (SPPI).

Estos instrumentos se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El costo amortizado se reduce por pérdidas por deterioro. Los ingresos y gastos financieros, las ganancias y pérdidas cambiarias y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en baja en cuentas se reconoce en utilidad o pérdida de periodo.

Se incluyen en esta categoría los Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, Cuentas por pagar comerciales y otras Cuentas por pagar y los préstamos incluidos en Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes. Su reconocimiento se realiza a través del costo amortizado, registrándose directamente en resultados el devengamiento de las condiciones pactadas.

c) Instrumentos financieros medidos a Valor Razonable con Efecto en Resultados Integrales (FVOCI, por su sigla en inglés).

Con ganancias o pérdidas reclasificadas a resultados del periodo en el momento de la baja en cuentas. Los instrumentos financieros en esta categoría cumplen con el criterio "SPPI" y se mantienen dentro del modelo de negocio de la Sociedad, tanto para cobrar los flujos de efectivo como para venderlos.

A la fecha de cada Estado de Situación Financiera, la Sociedad evalúa si existe evidencia objetiva de que un instrumento financiero o un grupo de instrumentos financieros puedan haber sufrido pérdidas por deterioro.

Instrumentos de cobertura

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable (fair value) en la fecha en que se ha efectuado el contrato de derivados y posteriormente a la fecha de cada cierre contable se registran al valor razonable vigente a esa fecha.

El método para reconocer la pérdida o ganancia resultante depende de si el derivado se ha designado o no como un instrumento de cobertura y, si ha sido designado, dependerá de la naturaleza de la partida que está cubriendo.

Un derivado que no ha sido designado como un instrumento de cobertura se valoriza a su valor razonable y sus cambios en su valoración se reconocen de inmediato en los resultados del período cuando se producen.

Un derivado que sí ha sido designado como un instrumento de cobertura, puede ser de dos tipos:

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

75

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

4.22. Instrumentos financieros (continuación)

a) **Coberturas del valor razonable de activos y pasivos reconocidos (cobertura del valor razonable).**

Los cambios en el valor razonable de instrumentos derivados que se designan y califican como coberturas del valor razonable de activos y pasivos existentes, se registran contablemente en las mismas cuentas en el Estado Consolidado de Resultados Integrales donde se registran los cambios de valor razonable de esos activos o pasivos subyacentes.

b) **Coberturas de un riesgo concreto asociado a un activo o un pasivo reconocido o a una transacción prevista altamente probable (cobertura de flujos de efectivo).**

La parte efectiva de cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen dentro del Patrimonio neto en el rubro Reservas de Coberturas de flujos de caja. La pérdida o ganancia relativa a la parte no efectiva se reconoce inmediatamente en el Estado de Resultados en el ítem Otras ganancias (pérdidas).

Al momento de la facturación o devengo de los gastos o ingresos subyacentes se traspasa a Resultados del ejercicio (Gastos o Ingresos) el monto acumulado en el Patrimonio (Reservas de Coberturas de flujos de caja) hasta esa fecha.

La Sociedad documenta al inicio de la transacción la relación existente entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, así como sus objetivos para la gestión del riesgo y la estrategia para llevar a cabo diversas operaciones de cobertura.

La Sociedad también documenta su evaluación, tanto al inicio como al cierre de cada ejercicio, de si los derivados que se utilizan en las transacciones de cobertura son altamente efectivos para compensar los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

En aquellas coberturas donde la documentación sea insuficiente o bien los test de coberturas resulten no ser altamente efectivos, los instrumentos en derivados se tratan como inversiones, con efecto inmediato en resultados del periodo.

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad no posee instrumentos de cobertura.

Deudores comerciales (neto de deterioros acumulados)

Las cuentas comerciales se reconocen como activo cuando la Sociedad genera su derecho de cobro, en base a los criterios de reconocimiento de ingresos.

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos los deterioros de valor acumulados.

Importes por cobrar a plazo prolongado se registran a sus valores descontados, a fin de reconocer la porción de ingresos financieros implícitos en las operaciones.

La Sociedad mide los deterioros acumulados en una cantidad igual a la Expected Credit Loss (ECL) de por vida. Además utiliza el enfoque simplificado con el expediente práctico de NIIF 9 en la estratificación de los vencimientos de la cartera.

La Sociedad mide los deterioros acumulados en una cantidad igual a la Expected Credit Loss (ECL) considerando el monto total del crédito y hasta su fecha de vencimiento. Para ello estratifica a sus clientes en base a categorías de riesgos de clasificadoras internacionales adaptadas para las operaciones del grupo, las que incluyen las correspondientes probabilidades de default que se aplican a los saldos de créditos expuestos después de depurar seguros y garantías, cuando corresponda.

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

76

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

4.22. Instrumentos financieros (continuación)

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Los proveedores se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectivo, para aquellas transacciones significativas de plazos superiores a un año.

Préstamos que devengan intereses

Los Préstamos que devengan intereses, clasificados dentro del rubro Otros pasivos financieros, se reconocen inicialmente a su valor justo, el que corresponde al valor en la colocación descontado de todos los gastos de transacción directamente asociados a ella, para luego ser controlados utilizando el método del costo amortizado en base a la tasa efectiva.

4.23. Deudas comerciales y otras deudas

Las deudas comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

4.24. Cuentas de Patrimonio Neto

Las partidas del patrimonio neto fueron preparadas de acuerdo con las normas contables vigentes. La contabilización de movimientos del mencionado rubro se efectuó de acuerdo con las respectivas decisiones asamblearias, normas legales o reglamentarias, aunque tales partidas no hubieran existido o hubieran tenido un saldo diferente en caso de haberse aplicado en el pasado las NIIF.

4.24.1. Capital social

Está compuesto por los aportes comprometidos o efectuados por los Accionistas representados por acciones, y comprende a las acciones en circulación a su valor nominal.

4.24.2. Ajuste de capital

Representa la reexpresión del capital social de acuerdo a la NIC 29.

4.24.2. Prima de emisión

Corresponde a la diferencia entre el monto de suscripción de los aumentos de capital y el correspondiente valor nominal de las acciones emitidas reexpresadas de acuerdo a NIC 29.

4.24.3. Acciones en cartera

Se debitará la cuenta "Capital Social" por el valor nominal de las acciones adquiridas, exponiéndose dicho valor en "Acciones Propias en Cartera". El costo de adquisición de las acciones propias se debitará a la cuenta "Costo de acciones propias en cartera", y deberá exponerse dentro del Patrimonio Neto como parte de las cuentas de capital y a continuación del Capital Social, Ajuste del Capital Social y las Primas de Emisión. Este asiento se revertirá en oportunidad de la enajenación de las acciones.

4.24.4. Contribución de capital

Ver Nota 42 a los estados financieros consolidados.

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

77

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

4.24. Cuentas de Patrimonio Neto (continuación)

4.24.5. Reserva Legal

De acuerdo con las disposiciones de la Ley N° 19.550, la Sociedad debe efectuar una reserva legal no inferior al 5% del resultado positivo surgido de la sumatoria algebraica del resultado del ejercicio, los ajustes de ejercicios anteriores, las transferencias de otros resultados integrales a resultados acumulados y las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores, hasta alcanzar el 20% de Capital Social, importe que se encuentra reexpresado de acuerdo a NIC 29.

4.24.6. Aportes irrevocables

Corresponden a aportes de accionistas La Asamblea General de Accionistas de la Sociedad que dé tratamiento al Aporte podrá decidir su capitalización por el total o en forma parcial. Los aportes en moneda extranjera son convertidos a pesos al tipo de cambio comprador correspondiente al cierre de las operaciones del Banco de la Nación Argentina de la fecha de aceptación del Aporte por parte de la Sociedad conforme a lo establecido en la Resolución General de la Comisión Nacional de Valores N° 622/2013.

4.24.7. Resultados Acumulados

Comprende a las ganancias o pérdidas acumuladas sin asignación específica, que siendo positivas pueden ser distribuibles mediante decisión de la Asamblea de Accionistas, en tanto no estén sujetas a restricciones legales. Comprende el resultado de ejercicios anteriores que no fueron distribuidos, los importes transferidos de otros resultados integrales y los ajustes de ejercicios anteriores por aplicación de las normas contables.

Adicionalmente, de acuerdo a lo establecido por las normas de la CNV, cuando el saldo neto de los otros resultados integrales sea positivo, éste no podrá ser distribuido, capitalizado ni destinado a absorber pérdidas acumuladas; cuando el saldo neto de estos resultados al cierre de un ejercicio sea negativo, existirá una restricción a la distribución de resultados acumulados por el mismo importe.

Para la absorción del saldo negativo de la cuenta "Resultados Acumulados", en su caso, al cierre del ejercicio a considerar por la Asamblea de Accionistas, deberá respetarse el siguiente orden de afectación de saldos:

- a) Ganancias reservadas (voluntarias, estatutarias y legal, en ese orden);
- b) Contribuciones de capital;
- c) Primas de emisión y primas de negociación de acciones propias (cuando este rubro tenga saldo acreedor);
- d) Otros instrumentos de patrimonio (cuando ello fuera legal y societariamente factible);
- e) Ajuste de capital y;
- f) Capital social.

4.25. Juicios, estimaciones contables y suposiciones significativas

La preparación de los estados financieros de la Sociedad requiere que la Dirección de la Sociedad deba realizar juicios, estimaciones contables y suposiciones significativas que afectan los importes de ingresos, gastos, activos y pasivos informados y la revelación de pasivos contingentes, al cierre de cada ejercicio sobre el que se informa.

En este sentido, la incertidumbre sobre tales suposiciones y estimaciones puede dar lugar a resultados que requieran en ejercicios futuros un ajuste significativo al importe en libros del activo o del pasivo afectado.

En el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad, la Dirección no realizó juicios que podrían tener un potencial efecto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados, excepto por lo mencionado en relación al reconocimiento de créditos por Impuestos.

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 - F° 68

78

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

4.25. Juicios, estimaciones contables y suposiciones significativas (continuación)

A continuación, se describen las principales estimaciones contables y suposiciones subyacentes contenidas en los estados financieros consolidados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2018. Las mismas son revisadas periódicamente por la Dirección. Los efectos de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el ejercicio en el cual las estimaciones son revisadas, ya sea en el ejercicio actual o futuro.

a) Estimación de vidas útiles

A continuación se describen los años de vida útil en los cuales la Dirección estima que los bienes agotarán su uso o dejarán de generar beneficios económicos a la Sociedad: a) Muebles y útiles 10 años, b) Hardware 5 años, c) Inmuebles 50 años, d) Mejoras en inmuebles propios 3 años, e) Mejoras en inmuebles de terceros 5 años, f) Instalaciones 5 años, g) Showrooms, h) Marcas 10 años, i) Software 3 años, j) Desarrollo de software 3 años; k) derechos contractuales 33 meses.

(1) Para estimar la vida útil de los distintos showroom se ha tenido en cuenta el lanzamiento de los proyectos y el tiempo estimado de venta.

La Dirección revisa sus estimaciones sobre las vidas útiles de los activos depreciables o amortizables a la fecha de cada ejercicio, basándose en la utilidad esperada de los activos. La incertidumbre en estas estimaciones se relaciona con la obsolescencia técnica que podría cambiar la utilidad de ciertos activos como software o equipos de tecnología.

En relación a la plusvalía, la misma se ha clasificado como de vida útil indefinida y está sujeta a análisis de deterioro.

b) Estimación del deterioro del valor de activos no financieros

Existe deterioro del valor cuando el importe en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo (UGE) excede su importe recuperable, que es el valor razonable menos los costos de venta, o su valor de uso, el que sea mayor. El cálculo del valor razonable menos los costos de venta se basan en información disponible sobre operaciones de venta similares, hechas en condiciones entre partes independientes para bienes similares, o en precios de mercado observables, menos los costos incrementales de disposición del bien.

El cálculo del valor de uso se basa en un modelo de flujos de efectivo descontados. Los flujos de efectivo surgen del presupuesto para los próximos años y no incluyen las actividades de reestructuración a las que la Sociedad aún no se ha comprometido, ni las inversiones futuras significativas que aumentarán el rendimiento del bien o de la UGE que se somete a prueba. El importe recuperable es muy sensible a la tasa de descuento utilizada para el modelo de flujos de efectivo descontados, y a los ingresos de fondos futuros esperados a la tasa de crecimiento utilizada con fines de extrapolación, por lo que la incertidumbre se relaciona con dichas variables de estimación.

c) Impuestos

La Sociedad establece provisiones sobre la base de estimaciones razonables. El importe de tales provisiones se basa en varios factores, como la experiencia en inspecciones fiscales anteriores y las diferentes interpretaciones de la normativa fiscal realizadas por la entidad sujeta al impuesto y la autoridad fiscal responsable. Diferencias de interpretación pueden surgir en una gran variedad de cuestiones según las condiciones imperantes en el lugar de domicilio de la entidad del grupo económico.

El Activo por Impuesto Diferido originado en quebrantos impositivos se reconoce para todas las pérdidas impositivas no utilizadas en la medida que sea probable que haya una ganancia impositiva disponible futura contra la cual puedan utilizarse tales pérdidas.

La determinación del importe del Activo por Impuesto Diferido que se puede reconocer requiere un nivel significativo de juicio por parte de la Dirección, sobre la base de la oportunidad y el nivel de la ganancia impositiva futura y de las estrategias futuras de planificación fiscal.

Las contingencias incluyen procesos judiciales pendientes o reclamos por eventuales perjuicios a terceros por daños originados en el desarrollo de las actividades, así como también reclamos de terceros originados en cuestiones de interpretación legislativa. La naturaleza de las contingencias comprende cuestiones laborales, comerciales, impositivas y aduaneras.

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

79

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

4.25. Juicios, estimaciones contables y suposiciones significativas (continuación)

El costo final de las mismas puede variar respecto de las provisiones contabilizadas por el Grupo TGLT basadas en diferentes interpretaciones de las normas, opiniones y evaluaciones finales de los daños y costas de los procesos judiciales en los que el Grupo TGLT es parte demandada. Por lo tanto, cualquier modificación en los factores o circunstancias relacionados con este tipo de provisiones, así como en las normas y regulaciones, podría tener un efecto significativo en los pasivos contingentes registrados por dichos juicios.

4.26. Efectivo y equivalentes de efectivo

Comprende efectivo, depósitos bancarios junto con otros a corto plazo, inversiones altamente líquidas que son fácilmente convertibles en montos de efectivo y que se encuentran sujetas a un riesgo mínimo de cambio de valor. El efectivo y equivalentes de efectivo se expone: en moneda nacional, a su valor nominal y en moneda extranjera: se convirtieron al tipo de cambio vigente al cierre de los ejercicios aplicable para la liquidación de las respectivas operaciones. Las diferencias de cambio fueron imputadas al resultado de cada ejercicio. Los activos tales como bonos y títulos públicos, fondos comunes inversión y pagares sin garantía fueron clasificados como "Activos Financieros al valor razonable con cambios en los resultados" teniendo en cuenta la naturaleza y propósito determinado al momento del reconocimiento inicial. La ganancia o pérdida neta por cualquier resultado obtenido originado en el activo se reconoció en los resultados y clasificándose como resultados financieros en el estado consolidado del resultado integral.

A los fines del estado de flujos de efectivo, no se consideran los plazos fijos en moneda extranjera porque tienen un vencimiento mayor a noventa días.

4.27. Utilidad neta por acción

La utilidad neta por acción básica es calculada dividiendo el resultado neto del ejercicio atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, netas, de corresponder, de las recompras realizadas. La utilidad neta por acción diluida es calculada dividiendo el resultado neto del ejercicio por el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación, y cuando son diluibles, incluyendo las opciones de compra de acciones, se ajustan por el efecto de todas las acciones potencialmente diluibles, como si hubieran sido convertidas.

Al computar la utilidad neta por acción diluida, los ingresos disponibles para los accionistas comunes, utilizados en el cálculo del resultado por acción básico, son ajustados por aquellos resultados que resultarían de la potencial conversión en acciones ordinarias.

La cantidad promedio ponderada de acciones en circulación se ajusta para incluir la cantidad de acciones ordinarias adicionales que hubieran estado en circulación, si se hubieran emitido las acciones ordinarias potencialmente diluibles. La utilidad neta por acción diluida se basa en la tasa de conversión o precio de ejercicio más beneficioso durante todo el plazo del instrumento desde el punto de vista del tenedor de dicho instrumento. El cálculo de la utilidad neta por acción diluida excluye las potenciales acciones ordinarias si su efecto es antidiluyente.

A la fecha de emisión de los presentes estados contables, TGLT no ha emitido instrumentos de patrimonio que den lugar acciones ordinarias potenciales (considerando asimismo la intención de la Sociedad de cancelar los Planes de beneficios en acciones mediante la recompra en el mercado), por lo que el cálculo de la utilidad neta diluida por acción coincide con el cálculo de la utilidad neta básica por acción.

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

80

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

4.28. Distribución de dividendos

De acuerdo con las disposiciones de la Ley N° 19550, la RG (CNV) N° 622 y el estatuto de la controladora, al menos el 5% del resultado positivo surgido de la sumatoria de la ganancias neta del ejercicio y los ajustes de ejercicios anteriores, las transferencias de otros resultados integrales a resultados acumulados no asignados, y las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores (si las hubiere), deberá destinarse a incrementar el saldo de la reserva legal hasta que la misma alcance el 20% del capital social más el saldo de la cuenta Ajuste del capital.

De acuerdo con la Ley N° 25063, los dividendos que se distribuyan, en dinero o en especie, en exceso de las utilidades impositivas acumuladas al cierre del ejercicio inmediato anterior a la fecha de pago o distribución, están sujetos a una retención del 35% en concepto de impuesto a las ganancias en carácter de pago único y definitivo. A estos efectos, la utilidad a considerar en cada ejercicio será la que resulte de sumarle a la utilidad que se determine en base a la aplicación de las normas generales de la Ley del Impuesto a las Ganancias, los dividendos o las utilidades provenientes de otras sociedades de capital no computados en la determinación de dicha utilidad en el o los mismos periodos fiscales.

Cabe aclarar que mediante la Ley 27430 se dejó sin efecto la mencionada retención del 35% para las utilidades que se generen a partir del ejercicio fiscal 2018. Asimismo, dicha ley dispuso la gravabilidad de los dividendos que se distribuyan, fijando una alícuota del 7%, para los ejercicios fiscales 2018 y 2019, y del 13%, para los periodos fiscales 2020 en adelante.

4.29 Información comparativa

La Sociedad presenta la información contable en forma comparativa.

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

81

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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 01/01/2018	5.538	7.335	-	7.466	-	-	46.196	-	66.535
Adquisiciones	369	1.066	34.931	9.269	5.219	-	-	7.580	58.434
Ajuste por conversión	370	502	-	1.241	-	-	3.887	-	6.000
Transferencias	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Adquisición de Sociedades	574	1.291	46.129	17.708	10.855	591	-	2.738	79.886
Disminuciones	(137)	(832)	(373)	-	(1.921)	-	(41.381)	-	(44.644)
Total	6.714	9.362	80.687	35.684	14.153	591	8.702	10.318	166.211
Depreciación y deterioro									
Balance al 01/01/2018	(3.849)	(6.849)	-	(7.106)	-	-	(44.734)	-	(62.538)
Depreciaciones	(404)	(732)	(5.549)	(4.106)	(2.159)	(118)	(1.458)	(1.394)	(15.920)
Ajuste por conversión	(320)	(436)	-	(1.241)	-	-	(3.887)	-	(5.884)
Adquisición de Sociedades	(227)	(1.149)	(13.393)	(11.992)	(5.420)	(418)	-	(2.175)	(34.774)
Disminuciones	135	834	372	-	1.680	-	41.381	-	44.402
Total	(4.665)	(8.332)	(18.570)	(24.445)	(5.899)	(536)	(8.698)	(3.569)	(74.714)
Valor residual Dic 31, 2018	2.049	1.030	62.117	11.239	8.254	55	4	6.749	91.497

	Muebles y útiles	Hardware	Mejoras en inmuebles de terceros	Instalaciones	Showrooms	Total
Valor de origen						
Balance al 01/01/2017	5.491	7.452	6.799	9	55.829	75.580
Adquisiciones	44	58	401	-	223	726
Ajuste por conversión	80	105	266	-	835	1.286
Transferencias	-	-	-	-	(5.438)	(5.438)
Desconsolidación de MRL	(77)	(280)	-	(9)	(5.253)	(5.619)
Total	5.538	7.335	7.466	0	46.196	66.535
Depreciación y deterioro						
Balance al 01/01/2017	(3.263)	(6.271)	(6.463)	(9)	(40.919)	(56.925)
Depreciaciones	(583)	(702)	(377)	-	(5.658)	(7.320)
Ajuste por conversión	(65)	(86)	(266)	-	(765)	(1.182)
Desconsolidación de MRL	62	210	-	9	2.608	2.889
Total	(3.849)	(6.849)	(7.106)	-	(44.734)	(62.538)
Valor residual Dic 31, 2017	1.689	486	360	-	1.462	3.997

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

82

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 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 2018	2.309	10.735	117	-	13.161
Adquisiciones	352	481	-	-	833
Adquisición de Sociedades	5.313	-	-	63.184	68.497
Ajuste por conversión	636	-	25	-	661
Disminuciones	(1.229)	-	-	-	(1.229)
Total	7.381	11.216	142	63.184	81.923
Amortización y deterioro					
Balance al 1º de enero de 2018	(1.942)	(10.052)	2	(22.976)	(11.992)
Amortizaciones	(1.204)	(1.266)	(7)	-	(25.453)
Adquisición de Sociedades	(3.780)	-	-	-	(3.780)
Ajuste por conversión	(525)	-	(25)	-	(550)
Disminuciones	1.229	-	-	-	1.229
Total	(6.222)	(11.318)	(30)	(22.976)	(40.546)
Valor residual Dic 31, 2018	1.159	(102)	112	40.208	41.377

	Software	Desarrollo de software	Marcas	Total
Valor de origen				
Balance al 1º de enero de 2017	2.102	10.736	112	12.950
Adquisiciones	71	98	(1)	168
Ajuste por conversión	136	-	6	142
Desconsolidación de MRL	-	(99)	-	(99)
Total	2.309	10.735	117	13.161
Amortización y deterioro				
Balance al 1º de enero de 2017	(1.641)	(8.674)	(77)	(10.392)
Amortizaciones	(209)	(1.378)	(15)	(1.602)
Ajuste por conversión	(92)	-	(5)	(97)
Desconsolidación de MRL	-	-	99	99
Total	(1.942)	(10.052)	2	(11.992)
Valor residual Dic 31, 2017	367	683	119	1.169

Nota 7. Plusvalía

	Caputo S.A.I.C. y F.	Total
Valor de origen		
Balance al 1º de enero de 2018	-	-
Aumentos	1.039.106	1.039.106
Disminuciones	-	-
Total	1.039.106	1.039.106
Deterioro		
Balance al 1º de enero de 2018	-	-
Pérdida por deterioro	(322.954)	(322.954)
Total	(322.954)	(322.954)
Valor residual Dic 31, 2018	716.152	716.152

Nota 7. Plusvalía (continuación)

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

83

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Marina Río Luján S.A.	Pico y Cabildo S.A.	Canfot S.A.	Total
Valor de origen				
Balance al 1º de enero de 2017	21.487	10.559	79.399	111.445
Desconsolidación MRL	(21.487)	-	-	(21.487)
Total	-	10.559	79.399	89.958
Deterioro				
Balance al 1º de enero de 2017	-	(1.092)	(29.601)	(30.693)
Pérdida por deterioro	-	(9.467)	(49.798)	(59.265)
Total	-	(10.559)	(79.399)	(89.958)
Valor residual Dic 31, 2017	-	-	-	-

Nota 8. Inventarios

No corrientes	Notas	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Proyectos en Construcción			
Astor San Telmo	31.1.1	727.702	770.449
Metra Puerto Norte	31.1.2	266.639	596.495
Proa	31.1.2	-	668.180
Forum Puerto del Buceo		1.322.460	-
Otros Proyectos		-	191
Deterioros			
Metra Puerto Norte		(33.946)	-
Total Inventarios – No corrientes		2.282.855	2.035.315
Corrientes			
Proyectos en Construcción			
Forum Puerto del Buceo	31.1.3	794.047	2.079.686
Metra Puerto Norte	31.1.2	-	283.120
Otros inventarios		102	-
Proyectos terminados			
Astor Núñez		4.387	194.616
Astor Palermo	31.1.4	8.622	27.402
Forum Alcorta		31.603	61.838
Forum Puerto Norte		4.595	-
Metra Puerto Norte	31.1.2	180.693	-
Deterioros			
Forum Puerto Norte		(4.595)	-
Metra Puerto Norte		(17.165)	-
Total Inventarios - Corrientes		1.002.289	2.646.662
Total Inventarios		3.285.144	4.681.977

Nota 9. Activos por impuestos

		Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta		54.752	81.033
Impuesto a las Ganancias		41.826	18.617
Crédito a cobrar por repetición del Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	41	18.169	25.913
Impuesto diferido	28	549.685	-
Total Activos por Impuestos		664.432	125.563

Nota 10. Otros créditos

No corrientes	Notas	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Anticipos a proveedores de obra		58.747	46.243
Anticipos por compra de inmuebles		-	176.448

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

84

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Crédito por canjes		274.319	-
Depósitos en garantía	39	5.525	1.325
Subtotal Otros créditos – No corrientes		338.591	224.016
Corrientes			
Impuesto al Valor Agregado en moneda nacional		54.466	67.706
Impuesto al Valor Agregado en moneda extranjera	39	194.455	183.841
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		25.176	3.469
Impuesto al Patrimonio en moneda extranjera	39	8.222	10.841
Anticipos a proveedores de obra en moneda nacional		262.973	14.601
Anticipos a proveedores de obra en moneda extranjera	39	158.559	78.135
Depósitos en garantía en moneda nacional		327	377
Depósitos en garantía en moneda extranjera	39	59.130	-
Seguros a devengar en moneda nacional		2	175
Seguros a devengar en moneda extranjera	39	2.374	962
Préstamo otorgado en moneda nacional		35.497	-
Gastos a rendir en moneda nacional		77.364	21
Gastos a rendir en moneda extranjera	39	3.149	1.570
Gastos a recuperar		11.956	4.945
Gastos a recuperar por expensas en moneda nacional		28.267	34.346
Crédito a cobrar por venta de Propiedades de inversión	39 y 35	4.440	28.682
Crédito a cobrar por sentencia judicial	32.3	2.083	2.998
Crédito por canjes		161.389	-
Créditos varios UTES		4.775	-
Créditos impositivos UTES		4.598	-
Fondo de equipamiento a cobrar en moneda nacional		1	1
Fondo de equipamiento a cobrar en moneda extranjera	39	2.194	1.655
Fondo operativo a cobrar en moneda nacional		102	121
Fondo operativo a cobrar en moneda extranjera	39	10	7
Diversos		122.494	28
Provisión por dudosa recuperabilidad de otros créditos		(29.978)	(17.115)
Subtotal Otros créditos – Corrientes		1.194.025	417.366
Total Otros créditos		1.532.616	641.382

Nota 11. Créditos por ventas

No corrientes	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Deudores por venta de unidades	33.197	-
Subtotal Créditos por ventas – No corrientes	33.197	-

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

85

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 11. Créditos por ventas (continuación)

Corrientes	Notas	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Deudores por venta de unidades en moneda nacional		13.180	2.045
Deudores por venta de unidades en moneda extranjera	39	49.776	17.670
Deudores por servicios prestados en moneda nacional		1.226.248	241
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	39	113	25
Deudores por servicios prestados en moneda nacional-UTE		16.989	-
Provisión deudores incobrables en moneda nacional		(2.798)	(4.009)
Provisión deudores incobrables en moneda extranjera	39	(3.728)	(1.126)
Subtotal Créditos por ventas – Corrientes		1.299.780	14.846
Total Créditos por ventas		1.332.977	14.846

La antigüedad de los créditos por ventas es la siguiente:

	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
A vencer		
0 a 90 días	1.332.977	14.846
Total	1.332.977	14.846

Nota 12. Efectivo y equivalentes de efectivo

	Notas	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Efectivo en moneda nacional		1.062	157
Efectivo en moneda extranjera	39	1.379	1.035
Bancos en moneda nacional		9.338	13.240
Bancos en moneda extranjera	39	812.787	33.734
Valores a depositar en moneda nacional		1.275	351
Valores a depositar en moneda extranjera	39	8.585	573
Plazos fijos	31.1.5 y 39	-	5.526
Fondos comunes de inversión en moneda nacional		-	62.138
Fondos comunes de inversión en moneda extranjera	39	9.376	1.025.612
Bonos y títulos públicos en moneda extranjera	39	-	1.527.137
Total Efectivo y equivalentes de efectivo		843.802	2.669.503

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

86

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 13. Otras cuentas por pagar

No corrientes	Notas	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Deuda por compra de acciones	33.3 y 39	955.418	33.121
Depósitos en garantía en moneda extranjera	39	-	191
Subtotal Otras cuentas por pagar – No corrientes		955.418	33.312
Corrientes	Notas	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Acreeedores varios en moneda extranjera	39	19.039	12.343
Deuda por compra de acciones	33.3 y 39	1.104.209	33.121
Depósitos en garantía en moneda nacional		30	-
Depósitos en garantía en moneda extranjera	39	6.543	-
Dividendos a pagar en efectivo		295	-
Aportes a suscribir		7	-
Provisión honorarios al Directorio		6.441	1.668
Ingresos diferidos		8.556	12.663
Otras deudas		936.002	-
Otros deudas UTES		38.900	-
Subtotal Otras cuentas por pagar – Corrientes		2.120.022	59.795
Total Otras cuentas por pagar		3.075.440	93.107

Nota 14. Pasivos por contratos

No Corrientes	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Cobros anticipados	1.271.363	1.570.412
Fondo de equipamiento	150	49
Fondo operativo	2	3
Otros pasivos del contrato	16.999	-
Impuesto al Valor Agregado	(78.851)	(101.891)
Total Pasivos por contratos – No corrientes	1.209.663	1.468.573
Corrientes	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Cobros anticipados	1.965.887	2.434.921
Fondo de equipamiento en moneda nacional	18.296	35.333
Fondo de equipamiento en moneda extranjera	408	-
Fondo operativo en moneda nacional	8.233	11.471
Impuesto al Valor Agregado	(3.693)	(22.077)
Total Pasivos por contratos – Corrientes	1.989.131	2.459.648
Total Pasivos por contratos	3.198.794	3.928.221

Nota 15. Préstamos

No Corrientes	Notas	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Obligaciones negociables en moneda extranjera	2 y 39	4.351.524	2.467.043
Arrendamiento financiero en moneda nacional	3	1.486	1.008
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	3 y 39	344	-
Subtotal Préstamos – No corrientes		4.353.354	2.468.051

Nota 15. Préstamos (continuación)

Corrientes	Notas	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
-------------------	--------------	---------------------	---------------------

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

87

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Préstamos recibidos en moneda nacional	1.1	19.390	-
Préstamos recibidos en moneda extranjera	1.1 y 39	-	83.250
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria en moneda extranjera	1.2 y 39	648.435	364.164
Adelantos en cuenta corriente en moneda nacional		146.906	-
Obligaciones negociables en moneda nacional	2.1	-	195.388
Obligaciones negociables en moneda extranjera	2 y 39	531.167	311.418
Arrendamiento financiero en moneda nacional	3	5.297	586
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	3 y 39	198	-
Subtotal Préstamos – Corrientes		1.351.393	954.806
Total Préstamos		5.704.747	3.422.857

A continuación se detallan los movimientos de los préstamos:

POR EL EJERCICIO	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Saldos al inicio	3.422.857	896.162
Reexpresión de saldos a moneda homogénea	(1.110.117)	166.680
Incorporación de saldos provenientes de la compra de Caputo	58.287	-
Nuevos desembolsos de préstamos existentes	4.396.449	2.807.860
Intereses devengados	441.517	271.195
Efectos de la variación del tipo de cambio	1.783.916	195.856
Adelantos en cuenta corriente	114.104	-47.393
Pagos de capital	(3.492.958)	-513.878
Pagos de intereses	(207.568)	-227.461
Canje ON	-	-199.119
Conversión de Obligaciones negociables	(10.581)	-
Efecto de conversión de estados financieros	308.841	72.955
Saldos al cierre	5.704.747	3.422.857

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

88

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 15. Préstamos (continuación)**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 en pesos			
						Dic 31, 2018		Dic 31, 2017	
						No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
BBVA	20.000	22/08/2020	20.000	(5.403)	21,82%	-	13.070	-	-
Provincia	20.000	05/04/2019	20.000	(8.333)	28,07%	-	6.667	-	-
Total en moneda nacional						-	19.737	-	-

1.2 Préstamos bancarios con garantía hipotecaria

Banco	Préstamos		Desembolso	Devolución	Monto pendiente de cancelación			
					Dic 31, 2018		Dic 31, 2017	
					No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
BBVA	15.000	(a)	14.121	(5.268)	-	323.975	-	182.019
Itaú	15.000	(a)	14.121	(5.295)	-	324.460	-	182.145
Total en moneda extranjera					-	648.435	-	364.164

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
Plazo de vigencia para la solicitud de desembolsos	30 de abril de 2017	1° de abril de 2018
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.	

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 15. Préstamos (continuación)**1. Préstamos recibidos (continuación)****1.2 Préstamos bancarios con garantía hipotecaria (continuación)**

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

1.3 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 diciembre de 2018, la posición neta se compone de la siguiente manera:

Banco	Tipo	Fecha de vencimiento	Tasa	Capital más intereses en US\$	Dic 31, 2018
BBVA	TB USA	5/12/2019	3,07%	10.582	397.874
BBVA	BTB	5/12/2019	3,07%	(10.549)	(396.625)
ITAU	TB Londres	14/1/2019	2,75%	617	23.209
ITAU	BTB	14/1/2019	3,25%	(617)	(23.212)
ITAU	TB Londres	22/1/2019	2,77%	2.387	89.768
ITAU	BTB	22/1/2019	3,27%	(2.386)	(89.728)
ITAU	TB Londres	28/2/2019	3,05%	207	7.769
ITAU	BTB	28/2/2019	3,55%	(206)	(7.728)
ITAU	TB Londres	1/4/2019	3,12%	513	19.275
ITAU	BTB	1/4/2019	3,62%	(512)	(19.256)
ITAU	TB Londres	16/5/2019	3,11%	306	11.523
ITAU	BTB	16/5/2019	3,61%	(306)	(11.512)
ITAU	TB Londres	24/10/2019	3,67%	3.887	146.159
ITAU	BTB	24/10/2019	4,54%	(3.872)	(145.603)
Santander	Depósito a Plazo Fijo	10/1/2019	2,20%	9.684	364.110
Santander	BTB	10/1/2019	2,75%	(9.662)	(363.305)
Total Otros activos financieros					2.718

(*) 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 simples, no convertibles en acciones, a corto, mediano y/o largo plazo, subordinadas o no, con o sin garantía, conforme a la Ley N° 23.576 y sus modificatorias (las "ONS") por un monto máximo de hasta dólares estadounidenses cincuenta millones (US\$ 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 US\$ 50.000, en una o más clases y/o series, según sea oportunamente determinado en el respectivo suplemento de precio.

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.

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

90

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 15. Préstamos (continuación)

2. Obligaciones Negociables (continuación)

A continuación se resumen las características principales de las emisiones que ha efectuado la Sociedad y que se encuentran vigentes desde la aprobación del Programa hasta el 31 de diciembre de 2018:

Clase	IX	XII	XV
Fecha de emisión	12/05/2015	22/07/2016	20/03/2018
Monto emitido	\$ 57.230	\$ 96.667	US\$ 25.000
Monto de capital pendiente de pago	-	-	US\$ 25.000
Moneda de pago	Pesos	Pesos	Dólares
Tasa de interés	El mayor entre: a) 0,90 multiplicado por la variación del Índice CAC; y b) Tasa Badlar + 600 bps.		7,95%
Vencimiento	14/05/2018	23/01/2018	20/03/2020
Amortización	4 pagos consecutivos iguales, desde el 14/08/2017, en los meses 27, 30, 33 y 36	Único pago a los 18 meses contados desde la fecha de emisión y liquidación	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	Dic 31, 2018		Dic 31, 2017	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
IX	-	-	-	43.701
XII	-	-	-	151.687
Total en moneda nacional	-	-	-	195.388
XV	881.400	54.986	-	-
ON's convertibles	3.470.124	476.181	2.467.043	311.418
Total en moneda extranjera	4.351.524	531.167	2.467.043	311.418

Según lo mencionado en la Nota 42 de los presentes Estados Financieros, los valores determinados para dicha registración es la siguiente:

Componente	Importe en U\$S	Importe en \$
Pasivo (Préstamo en moneda extranjera)	US\$ 93.930	\$ 1.657.734
Contribución de capital	US\$ 54.159	\$ 993.344

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 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

91

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 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:

	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Hasta 1 año	6.583	678
Más de 1 año y no más de 5 años	2.517	1.893
Cargos financieros futuros	9.101	2.571
Valor actual de los pasivos por arrendamiento financiero	7.325	1.594

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

	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Hasta 1 año	5.495	586
Más de 1 año y no más de 5 años	1.830	1.008
Valor razonable de los pasivos por arrendamiento financiero	7.325	1.594

Nota 16. Otras cargas fiscales

No Corrientes	Notas	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Plan de pagos de impuestos nacionales		8.996	17.717
Plan de pagos de impuestos municipales		17	292
Subtotal Otras cargas fiscales – No corrientes		9.013	18.009
Corrientes			
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		7.170	2.327
Impuesto a los Bienes Personales		-	16
Impuestos provinciales		17.039	5.324
Impuestos municipales		3	19
Impuesto a los sellos		2.337	4.129
Plan de pagos de impuestos nacionales		30.356	3.682
Plan de pagos de impuestos provinciales		19	-
Plan de pagos de impuestos municipales		194	5.173
Provisión de impuestos nacionales		12.043	-
Provisión impuesto al patrimonio en moneda extranjera	39	-	12
Retenciones y percepciones a depositar en moneda nacional		44.389	4.596
Retenciones y percepciones a depositar en moneda extranjera	39	997	2.106
Otras cargas fiscales UTES		561	-
Subtotal Otras cargas fiscales – Corrientes		115.108	27.384
Total Otras cargas fiscales		124.121	45.393

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

92

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 17. Deudas comerciales

No Corrientes	Notas	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Fondo de reparo en moneda nacional		-	10.341
Fondo de reparo en moneda extranjera	39	-	25.962
Subtotal Deudas comerciales – No corrientes		-	36.303
Corrientes			
Proveedores en moneda nacional		256.867	8.211
Proveedores en moneda extranjera	39	111.148	36.969
Cheques diferidos en moneda nacional		139.847	51.730
Cheques diferidos en moneda extranjera	39	7	272
Provisión para gastos en moneda nacional		104.238	4.629
Provisión para gastos en moneda extranjera	39	40.986	6.738
Provisión para obras en moneda nacional		347.515	31.687
Provisión para obras en moneda extranjera	39	29.427	33.130
Seguros a pagar en moneda nacional		4	9
Seguros a pagar en moneda extranjera	39	852	74
Fondo de reparo en moneda nacional		68.534	31.139
Fondo de reparo en moneda extranjera	39	617	451
Deudas comerciales UTES		18.056	-
Subtotal Deudas comerciales – Corrientes		1.118.098	205.039
Total Deudas comerciales		1.118.098	241.342

Nota 18. Provisiones

	Notas	Reclamos legales	Contratos onerosos (I)	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
En moneda nacional					
Saldos al 1° de enero de 2018		46.908	-	46.908	4.112
Saldos incorporados por Fusión CAPUTO S.A.I.C. Y F.		126.680	-	126.680	67.674
Altas (II)		4.926	-	4.926	-
Recuperos (II)		-	-	-	-
Utilizaciones durante el ejercicio		(20.995)	-	(20.995)	(2.362)
Provisiones en moneda nacional		157.519	-	157.519	69.424
En moneda extranjera					
Saldos al 1° de enero de 2018		-	373	373	7.196
Utilizaciones durante el ejercicio		-	(825)	(825)	(8.238)
Efecto de la variación del tipo de cambio		-	452	452	1.594
Provisiones en moneda extranjera	39	-	-	-	552
Total Provisiones		157.519	-	157.519	69.976

(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 en la Nota 25 “Gastos de comercialización”

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

93

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 19. Remuneraciones y cargas sociales

	Notas	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Sueldos a pagar en moneda nacional		66.885	17.979
Sueldos a pagar en moneda extranjera	39	8.636	2.341
Cargas sociales a pagar en moneda nacional		22.073	8.214
Cargas sociales a pagar en moneda extranjera	39	576	377
Provisión para SAC y vacaciones en moneda nacional		37.481	7.182
Provisión para SAC y vacaciones en moneda extranjera	39	940	1.349
Deudas Sociales-UTES		57	-
Anticipos al personal		(199)	(466)
Total Remuneraciones y cargas sociales		136.449	36.976

Nota 20. Capital social

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

	Dic 31, 2018		Dic 31, 2017	
	Acciones	Participación	Acciones	Participación
Accionistas				
Federico Nicolás Weil	13.806.745	19,2%	13.806.745	19,6%
The Bank of New York Mellon ADRS (1)				
PointArgentum Master Fund LP	10.160.820	14,1%	9.560.830	13,6%
Bienville Argentina Opportunities Master Fund LP	-	-	9.560.830	13,6%
Otros tenedores de ADRS	18.556.400	25,8%	20.554.935	29,2%
Bienville Argentina Opportunities Master Fund LP	9.003.913	12,5%	-	-
IRSA Propiedades Comerciales S.A.	3.003.990	4,2%	5.310.237	7,5%
Otros tenedores de acciones ordinarias	17.461.617	24,2%	11.555.908	16,5%
Total Capital social	71.993.485	100%	70.349.485	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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

94

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 22. Ingresos por actividades ordinarias

	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Ingresos por entrega de unidades	1.388.220	1.924.709
Ingresos por ventas de bienes de cambio	21.080	-
Ingresos por servicios prestados	4.060.227	15.636
Total Ingresos por actividades ordinarias	5.469.527	1.940.345

Nota 23. Costos de las actividades ordinarias

	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Costo por entrega de bienes	1.435.203	1.712.887
Costo por venta de bienes de cambio	5.786	-
Costos de los servicios prestados	3.236.340	2.762
Total Costo de las actividades ordinarias	4.691.440	1.715.649

Nota 24. Gastos de comercialización

	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Sueldos y cargas sociales	57.901	26.211
Otros gastos del personal	502	682
Alquileres y expensas	2.199	1.516
Honorarios profesionales	9.332	3.237
Impuestos, tasas y contribuciones	149.455	22.896
Movilidad y viáticos	874	642
Gastos de computación y servicios	877	2.560
Gastos de mantenimiento de equipos	135	-
Acuerdos contractuales	174.879	90.856
Depreciaciones de propiedades, planta y equipo	4.625	5.683
Gastos de oficina	1.147	706
Seguros	93	296
Gastos de publicidad	14.973	13.813
Gastos de ventas	11.877	26.966
Gastos de consorcio	17.182	24.923
Gastos de postventa	8.808	27.700
Gastos generales	123	-
Total Gastos de comercialización	454.982	248.687

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

95

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 25. Gastos de administración

	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Sueldos y cargas sociales	340.887	124.089
Otros gastos del personal	7.332	3.102
Alquileres y expensas	29.312	7.838
Honorarios profesionales	57.731	60.935
Honorarios al Directorio	10.848	6.571
Honorarios a la Sindicatura	1.772	2.082
Gastos de oferta pública	7.392	5.187
Impuestos, tasas y contribuciones	2.833	9.195
Movilidad y viáticos	2.758	1.892
Gastos de computación y servicios	9.501	4.937
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	11.250	1.635
Gastos de oficina	14.872	9.207
Gastos de mantenimiento de Propiedades de Inversión	687	(86)
Gasto de mantenimiento de equipos	899	-
Gastos bancarios	7.811	2.597
Gastos judiciales	8.344	-
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	56.665	23.581
Otros créditos incobrables	17.282	31.927
Seguros	5.011	3.549
Donaciones	64	-
Gastos generales	2.603	-
Total Gastos de administración	595.854	298.238

Nota 26. Resultados financieros

	Ganancia / (Pérdida)	
	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Diferencias de cambio		
Ingresos por diferencias cambiarias	303.098	511.265
Egresos por diferencias cambiarias	(3.092.758)	(427.364)
Total Diferencias de cambio	(2.789.660)	83.901
Ingresos financieros		
Intereses	46.524	29.400
Resultado por tenencia de equivalente de efectivo	21.630	11.775
Resultado por venta de equivalente de efectivo	23.610	-
Actualización de índices	9.774	1
Valor actual	752	184
Resultado generado por instrumentos financieros	29.945	-
Total Ingresos financieros	132.235	41.360
Costos financieros		
Intereses	(773.013)	(148.121)
Subtotal Intereses	(773.013)	(148.121)
Otros costos financieros		
Resultado por descuento de documentos	-	(231)
Resultado por venta de acciones	(8.935)	-
Resultado por venta de equivalente de efectivo	-	(4.767)
Valor actual	(151.471)	(1.473)
Subtotal Otros costos financieros	(160.406)	(6.471)
Total Costos financieros	(933.419)	(154.592)

Nota 27. Otros ingresos y egresos, netos

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

96

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Ganancia / (Pérdida)	
	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Alquileres ganados	5.607	11.141
Condonación de deuda	-	(68)
Recupero de gastos	57.852	3.207
Recupero de provisiones para gastos	401	21
Garantía por cumplimiento de contratos	(49.008)	-
Resultado por venta de P,PyE	3.432	160
Venta de otros activos	122.624	-
Rescisión de contratos	712	2.562
Depreciación de propiedades de inversión	(703)	-
Juicios y otras contingencias	(1.837)	(477)
Diversos	13.817	302
Total Otros ingresos y egresos, netos	152.897	16.848

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 diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Impuesto a las Ganancias	701.159	532.889
Impuesto Diferido	249.277	(445.003)
Prescripción de quebrantos	(281.876)	(1.287)
Total del Impuesto a las Ganancias	668.560	85.969

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:

	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Activos por Impuesto Diferido		
Quebranto de fuente nacional	769.871	446.069
Quebranto de fuente extranjera	51.728	23.619
Propiedades, planta y equipo	(4.936)	2.658
Valuación leasing financiero	(103)	16
Gratificaciones	18.250	-
Provisiones de gastos varios	243.762	28.281
Ingresos diferidos	78.407	56.194
Subtotal activos por Impuesto Diferido	1.156.979	556.837
Pasivos por Impuesto Diferido		
Créditos incobrables	3.884	(512)
Equivalente de efectivo	64	(56.663)
Inventarios	(276.844)	(311.763)
Moneda extranjera	112.506	19.447
Propiedades de inversión	106.539	(23.732)
Costos financieros	(33.112)	(26.369)
Obligaciones negociables	(473.092)	(453.629)
Valuación UTES	(162)	-
Otros créditos	(35.323)	-
Activos Intangibles	(11.754)	(95)
Subtotal pasivos por Impuesto Diferido	(607.294)	(853.317)
Posición neta activo / (pasivo) por Impuesto Diferido (1)	549.685	(296.480)

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

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

97

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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:

	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente de cada país	831.792	165.566
Desvalorización y prescripción de quebrantos del Impuesto a las Ganancias	(281.876)	(1.917)
Defecto Provisión Impuesto a las ganancias	-	101
Honorarios al Directorio	(369)	(2.128)
Intereses presuntos	(853)	(786)
Intangibles	(3.754)	(1)
Gastos no deducibles	6.603	(12.451)
Efecto de la conversión de los estados financieros	2.766	6.710
Préstamos	-	(240)
Propiedades de inversión	279.002	-
Pasivos del Contrato	12.857	-
Ajuste Reforma Tributaria Ley N° 27.430	18.589	(22.736)
Inventarios	(87.274)	2.698
Diversos	(108.923)	(48.847)
Impuesto a las Ganancias	668.560	85.969

Los quebrantos fiscales de fuente nacional y extranjera acumulados al 31 de diciembre de 2018 pueden ser utilizados hasta las fechas descriptas a continuación:

Pesos	
Año	2018
2019	19.540
2020	65.901
2021	11.281
2022	163.768
2023	561.109
Total	821.599

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

98

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 29. Partes relacionadas

a) Al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, 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	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
OTROS CRÉDITOS			
Inversiones y Representaciones S. A.		32.180	-
Total Créditos con partes relacionadas – No Corrientes		32.180	-
CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – CORRIENTE			
CRÉDITOS POR VENTAS			
AGL Capital S.A. en moneda nacional		-	256
AGL Capital S.A. en moneda extranjera	39	-	1.567
Marina Río Luján S.A.		186	21
		186	1.844
OTROS CRÉDITOS			
Marina Río Lujan S.A.		85.399	14.174
Marina Río Lujan S.A. en moneda extranjera	39	208.892	277.555
Accionistas personas físicas		2.505	3.707
Otros accionistas		3.528	5.241
UTE Malvinas		8.529	-
Limp Ar Rosario S.A.		1.620	-
Altos del puerto		1.256	-
Logística Ambiental Mediterránea S.A.		11.877	-
UTE Echeverría		13.304	-
UTE Procrear		17.579	-
Eleprint S.A.		415	-
Total Créditos con partes relacionadas – Corriente		354.904	300.677
Total Créditos con partes relacionadas		355.090	302.521
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – No corriente			
América Pavilion S.A.		5.897	-
Altos del Puerto S.A.		1.042	-
Total Deudas con partes relacionadas – No Corrientes		6.939	-
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – Corriente			
OTRAS CUENTAS POR PAGAR			
Marina Río Lujan S.A.		287	425
UT Crik		2.000	-
UTE Posadas		3.189	-
Limp Ar Rosario S.A.		19.097	-
Total Deudas con partes relacionadas – Corrientes		24.573	425
Total Deudas con partes relacionadas		31.512	425

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

99

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 29. Partes relacionadas (continuación)

b) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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		Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Marina Río Luján S.A.	Préstamos otorgados	(230.550)	-
Accionistas personas físicas	Préstamos recibidos	-	11.030
Accionistas personas físicas	Cobros recibidos	-	157
Marina Río Luján S.A.	Cobros recibidos	66	-
AGL S.A.	Cobros recibidos	3.197	938
Comisiones y Corretajes S.A.	Cobros recibidos	-	8.578
Directores y Gerentes de primera línea	Cobros recibidos	-	2.927
Accionistas personas físicas	Pagos efectuados	-	(11.550)
AGL S.A.	Pagos efectuados	(339)	-
Comisiones y Corretajes S.A.	Pagos efectuados	-	(256)
Otros accionistas	Pagos efectuados	-	(51.217)
Altos del Puerto S.A.	Aportes Financieros	(1.256)	-
Limp Ar Rosario S.A.	Aportes Financieros	19.097	-
Logística Ambiental Mediterránea	Aportes Financieros	(11.877)	-
UTE Hospital Esteban Echeverría	Aportes Financieros	3.424	-
UTE PRO.CRE.AR	Aportes Financieros	(8.605)	-
UT Crick	Aportes Financieros	2.000	-
Newbery 3431 S.A.	Aportes Financieros	(3.750)	-
Limp Ar Rosario S.A.	Dividendos	6.840	-
Marina Río Luján S.A.	Baja por capitalización	191.061	-
Totales		(30.692)	(39.392)

- Transacciones y sus efectos en resultados

Nombre de la empresa relacionada		Ganancia / (Pérdida)	
Transacción	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017	
AGL S.A.	Servicios prestados	1.434	1.545
Marina Río Luján S.A.	Servicios prestados	153	-
Accionistas personas físicas	Resultados financieros	-	(497)
Marina Río Luján S.A.	Resultados financieros	55.257	-
AGL S.A.	Resultados financieros	(100)	152
Comisiones y Corretajes S.A.	Resultados financieros	-	(5.097)
Otros accionistas	Resultado por incobrables	(12)	-
America Pavilion S.A.	Resultado por mayor valor	131.255	-
Comisiones y Corretajes S.A.	Comisiones	-	(4.234)
Directores y Gerentes de primera línea	Ingreso por entrega de unidades	-	7.640
Directores y Gerentes de primera línea	Honorarios	-	5.822
Otros accionistas	Créditos incobrables	-	(4)
Totales		187.987	5.327

c) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

100

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 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	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
A vencer		
Hasta 3 meses	1.719.469	186.493
De 3 a 6 meses	77.555	83.824
De 6 a 9 meses	152.887	48.471
De 9 a 12 meses	315.904	113.966
Más de 12 meses	1.081.924	349.579
Sin plazo establecido	557.318	278.004
Vencido		
Hasta 3 meses	6.870	-
De 3 a 6 meses	200	23.975
Más de 12 meses	4.894	-
	3.917.021	1.084.312

Deudas (excepto Pasivos por contratos)	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
A vencer		
Hasta 3 meses	3.700.722	476.317
De 3 a 6 meses	726.967	79.552
De 6 a 9 meses	66.227	171.593
De 9 a 12 meses	258.866	92.345
Más de 12 meses	5.317.785	2.852.154
Sin plazo establecido	270.380	534.595
	10.340.947	4.206.556

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

Créditos / Activos por impuestos	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Devengan intereses	211.018	172.760
No devengan intereses	3.706.003	911.552
	3.917.021	1.084.312

Tasa promedio nominal anual:	19%	15%
-------------------------------------	------------	------------

Deudas (excepto Anticipos de clientes)	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Devengan intereses	5.793.463	3.286.950
No devengan intereses	4.547.484	919.606
	10.340.947	4.206.556

Tasa promedio nominal anual:	30%	17%
-------------------------------------	------------	------------

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 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 U\$S 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\$ 24.000.
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 U\$S 8.143.
5. Como consecuencia de ciertas tareas de demolición llevadas a cabo en septiembre de 2006 en el predio del proyecto Astor Núñez, TGLT fue notificada de una demanda en su contra por “daños y perjuicios derivados de la vecindad” en el año 2009. Con fecha 10 de julio de 2018 la Sala I de la Cámara de Apelaciones en lo Civil confirmó la sentencia de primera instancia que rechaza totalmente la demanda impetrada. Frente a esta situación TGLT ha devuelto a los anteriores accionistas el plazo fijo que habían constituido en garantía de la resolución del mencionado juicio.

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, Caputo 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 Caputo 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, Caputo 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 Caputo 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.

Nota 32. Reclamos**32.1. Seguridad e higiene**

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

102

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Durante el último trimestre del ejercicio 2012, Maltería del Puerto S.A. (fusionada con Canfot S.A., luego fusionada con TGLT S.A.) recibió citaciones como responsable solidario junto a Constructora Sudamericana S.A. (COSUD) por presunto incumplimiento a obligaciones de seguridad e higiene por parte de un subcontratista. Se presentaron los descargos correspondientes. Las citaciones se encuentran pendientes de resolución por el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social de la Provincia de Santa Fe.

A la fecha del presente, no es posible determinar si existirá o no una condena en las citaciones, como tampoco si la sanción será extensiva a TGLT S.A. en su carácter de comitente de la Obra. En caso de aplicarse sanciones pecuniarias, las mismas deben ser abonadas, incluso en caso de apelación ante la Cámara de Apelaciones en lo Laboral de la Provincia de Santa Fe, bajo apercibimiento de ejecución por vía de apremio.

La Dirección de la Sociedad y sus asesores legales estiman que la resolución de los expedientes administrativos mencionados precedentemente no implicará pérdidas para la Sociedad.

32.2. Asuntos laborales

El 30 de octubre de 2013 Maltería del Puerto S.A. (fusionada con Canfot S.A., luego fusionada con TGLT S.A.) fue notificada de una demanda laboral por solidaridad. Se trata de un operario de IGM quien lo demandó. El expediente tramita ante el Juzgado en lo Laboral de la 2ª Nominación de la Ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe. Con fecha 14 de noviembre de 2013 la Sociedad ha contestado la demanda. El expediente se encuentra en estado de prueba.

Maltería del Puerto S.A. (fusionada con Canfot S.A., luego fusionada con TGLT S.A.) fue citada a una audiencia el 25 de junio de 2015 en los autos: "Miguel Gonzalo Javier c/ Marmoles Amato S.R.L. y otros s/ medida preparatoria" para exhibir documental relacionada con el contratista. Es una demanda laboral que se dirige a Mármoles Amato Rubén Antonio Amato, COSUD, y a TGLT S.A. TGLT no ha recibido notificaciones posteriores.

El Directorio de la Sociedad y sus asesores legales estiman que de la resolución de dichas demandas no se generarán pérdidas para la misma.

32.3. Ingeniero Guillermo Milia S.A. (IGM)

En el mes de febrero de 2012, IGM (empresa a la que se le contrataron los servicios de hormigón y albañilería de los proyectos urbanísticos Forum Puerto Norte y Astor Caballito) se presentó en concurso preventivo por ante el Juzgado Civil y Comercial N° 1 de Olavarría, en los autos caratulados "Ingeniero Guillermo Milia S.A. s/ Concurso Preventivo".

Maltería del Puerto S.A. (fusionada con Canfot S.A. y luego con TGLT S.A.) y TGLT S.A. se han presentado como acreedores quirografarios e insinuaron créditos por un monto de \$ 9.085 y \$ 1.293, respectivamente, los cuales fueron declarados admisibles por el juez interviniente con fecha 12 de septiembre de 2012 y 17 de diciembre de 2014, respectivamente. La propuesta homologada consistió en la quita del 60% del crédito.

Al 31 de diciembre de 2018, 2017, la Sociedad mantiene registrado un crédito de \$ 2.083 y \$ 2.992 respectivamente, el cual se expone en el rubro Otros créditos del activo corriente.

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

103

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 32. Reclamos (continuación)

32.6. Otros reclamos

Con fecha 10 de noviembre de 2016 se denegaron los recursos de inconstitucionalidad deducidos por lo que el 23 de noviembre de 2016 se procedió a presentar el recurso en queja correspondiente ante el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires. Con fecha 4 de julio de 2018, el mencionado Tribunal resolvió hacer lugar al planteo de TGLT, revocando la sentencia dictada por el Juez de Primera Instancia y la Cámara, y por haber resultado victoriosos no existe monto que se deba abonar en este expediente.

Producto de Distracto de Astor Caballito celebrado entre TGLT e IRSA con fecha 26 de abril de 2018, TGLT cedió y transfirió a favor de IRSA todos los derechos, créditos y acciones litigiosas sobre la causa mencionada.

- Con fecha 14 de noviembre de 2013, Maltería del Puerto S.A. (fusionada con Canfot S.A., luego fusionada con TGLT S.A.) fue citada a una audiencia en el Tribunal de Arbitraje de la Bolsa de Comercio de Rosario, en el marco de los autos caratulados "Inversora Araberta c/ Maltería del Puerto S.A. s/ Incumplimiento Contractual". La actora invoca la desnaturalización intrínseca de la unidad adquirida. Con fecha 10 de enero de 2014 se contestó demanda. Con fecha 10 de agosto de 2015 la Sociedad alcanzó un acuerdo transaccional, el que no pudo cumplirse por oposición de los demás propietarios de Forum Puerto Norte. En dicha causa se designaron árbitros y se fijó audiencia conciliatoria para el 28 de julio de 2017, y posteriormente se abrió el expediente a prueba. Habiéndose producido los alegatos el 22 junio de 2018, recayendo resolución condenatoria la que fue apelada el 14 de agosto de 2018 ante la justicia ordinaria santafecina.

- El 27 de julio de 2015 la Sociedad fue notificada de la demanda caratulada "Blegger, Nancy c/ Maltería del Puerto S.A. s/ daños y perjuicios". Se ha demandado a la Sociedad y a la empresa que se encargaba de la Administración de Forum Puerto Norte. El cliente reclama la suma de \$ 150.000 a valores históricos por arreglos en la unidad y los daños y perjuicios que ello le habría generado. Al día de la fecha el expediente se encuentra abierto a prueba.

- Con fecha 6 de julio de 2016 Canfot S.A. (fusionada con TGLT S.A.) fue notificada de una demanda contra el siniestro ocurrido en una unidad funcional del proyecto Forum Puerto Norte. La causa "Garófalo Sierra Sabrina C/ Canfot S.A.", tramita en el Juzgado de Distrito en lo Civil y Comercial de la 17 Nominación de la Ciudad de Rosario. El juez ha ordenado producir pericias técnicas solicitadas por la Sociedad. Paralelamente, la actora reclama el mantenimiento a cargo de TGLT S.A. del pago del contrato de alquiler hasta tanto se resuelva el juicio principal de daños, lo que fue resuelto favorablemente por el juez y abonado por TGLT. Por otra parte, el juez admitió la citación de la compañía aseguradora y rechazó la citación de la empresa constructora. La demanda del expediente principal tiene como objeto la reparación de los daños y perjuicios producidos producto del siniestro, y que la actora valúa en \$6.000 a valores históricos. Entendemos que los daños, si fuera eventualmente probada la existencia del siniestro, deberán ser soportados por la aseguradora y entendemos existiría responsabilidad de la empresa constructora, eventualmente.

- El 29 de agosto de 2016 se recibió la demanda caratulada "Equística Defensa Del Medio Ambiente Asoc Civil C/ Ingeconser Y Otro S/ Acción Meramente Declarativa" en el Juzgado Federal número 2 de la Ciudad de Rosario. Se reclama la inconstitucionalidad de la ordenanza que autorizó entre otros emprendimientos, la construcción y desarrollo de Forum Puerto Norte. En especial aduce que el desarrollo del emprendimiento no se respetó el camino de sirga. Se corrió traslado a TGLT S.A. y Canfot S.A. para contestar la demanda y la citación del Estado Nacional y/o Sub Secretaría de Ríos Navegables y a la provincia de Santa Fe o secretaria de Medio Ambiente. TGLT S.A. contestó demanda y el juzgado tiene que resolver las excepciones de incompetencia y falta de legitimación opuestas.

- En octubre de 2016 se recibió la demanda caratulada "Tevez Frutoso Ariel c/ Consangas S.A. y otro". El Sr. Frutoso Tevez manifiesta que comenzó a trabajar el 13 de mayo de 2014, como plomero oficial en el proyecto Astor Núñez. El actor a raíz del despido directo por parte de la empresa Consagas S.A. reclama entre otros, las indemnizaciones derivadas de la incorrecta registración y falta de entrega de fondo de desempleo conforme la ley 22.250, como así la supuesta falta de pago de salarios de quien fuera su empleador (Consagas S.A.).

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

104

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 32. Reclamos (continuación)

32.6. Otros reclamos (continuación)

- La demanda fue contestada por TGLT el 26 de octubre de 2016. El expediente se encuentra para abrir a prueba y TGLT S.A. es codemandado en virtud de la supuesta solidaridad laboral alegada por la actora. El Juzgado Nacional del Trabajo 78 fijó audiencia conciliatoria para el próximo 10 de mayo de 2019.
- En diciembre de 2016 se recibió la demanda caratulada “Cachan Santiago c/ TGLT S.A. s/ daños y perjuicios. Se reclama los daños sufridos por un cartel de METRA mientras corría por costanera en Rosario. Se contestó la demanda en diciembre de 2016. El expediente a la fecha se abrió a prueba.
- Con fecha 14 de junio del 2017 la Sociedad fue notificada de una demanda caratulada “Commodities S.A. C/ Canfot S.A. S/ Declaración de Certeza y Reparación de Daño”, la cual fue contestada el 3 de julio de 2017. El actor reclama que se efectúen a cargo de la empresa las obras para asegurar el frente de la barranca sobre el río Paraná. Con fecha 26 de julio de 2018 se produjeron los alegatos, habiendo dictado resolución el tribunal en septiembre de 2018, el laudo fue apelado por las partes.
- Con fecha 6 de septiembre de 2017 se nos notificó de la demanda caratulada “Buiatti, Andrea c/ Maltería del Puerto S.A. s/ Demanda de Derecho de Consumo” Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial de la 16 Nominación de la ciudad de Rosario. El actor reclama la suma de \$ 72.000 a valores históricos en concepto de daños estructurales, morales y lucro cesante. TGLT S.A. contestó demanda en octubre de 2017. Pendiente la apertura a prueba.
- “Bresca Isaac Mario C/ Maltería Del Puerto S.A. S/ Aseguramiento De Pruebas”. Reclama los daños ocurridos en su unidad producto de la entrada de agua. Oportunamente se acompañó la documental requerida por la actora y actualmente el expediente se encuentra retirado por el letrado del Sr. Bresca Isaac Mario. La Sociedad no ha sido notificada de la demanda.
- Con fecha 31 de agosto de 2017, la Sociedad demandó a Constructora Sudamericana S.A. por la reparación de vicios constructivos, y la restitución de las sumas ya abonadas por responsabilidad de la constructora respecto de la construcción del Complejo Forum Alcorta, así como también lo hizo por el Complejo Forum Puerto Norte. El 28 de diciembre de 2018 se llegó a un acuerdo con Constructora Sudamericana S.A., donde Constructora Sudamericana pagó a la Sociedad la suma de \$ 77.350.000, dando por terminadas las diferencias reclamadas.
- “Creciente Marcela Araceli y otros c/ TGLT S.A. y otros/ medida cautelar autónoma o anticipada”, causa que tramita ante el Juzgado Contencioso Administrativo N° 2 de San isidro. Los actores fundan su reclamo en la amenaza de que los habitantes del barrio el Garrote serán afectados por la obra de la Sociedad por desplazamiento del agua pluvial. El reclamo no tiene monto. TGLT presentó un recurso de apelación el 25 de noviembre de 2014 alegando que no es titular del inmueble (falta de legitimación pasiva). La Dirección de la Sociedad considera que tiene sólidos argumentos de defensa y que esta situación se resolverá favorablemente para los intereses de la Sociedad. A la fecha y si bien ha transcurrido tiempo del inicio, aún se encuentra en etapa de contestación de demanda y pendiente de resolver planteos de esta parte por el tema de la legitimación pasiva y la competencia. El plazo para contestar demanda respecto de todos los emplazados se encuentra suspendido hasta tanto sean resueltas todas las excepciones articuladas.
- “SADAIC c/ TGLT s/ Cobro de sumas de dinero”. Se reclama en concepto de derechos de autor por la obra musical Metra utilizada en spots de TGLT en su canal YouTube. La demanda fue notificada en febrero de 2018, la cual ha sido contestada el 1º de marzo de 2018. El juez resolvió que previamente debe darse intervención vía medición a Landia y Remolino. Cumplido lo dicho se abrirá el expediente a prueba.
- El 14 de marzo de 2014 funcionarios de la AGIP iniciaron una fiscalización en TGLT S.A., que culminó en el dictado de una resolución en virtud de la cual se inició la determinación de oficio del impuesto sobre los ingresos brutos por el ejercicio fiscal 2011. El ajuste se encontró motivado por considerar que correspondía un encuadre diferente para la actividad de la Sociedad. El 21 de diciembre de 2016 se contestó la vista conferida y se efectuó el descargo correspondiente. No obstante lo expuesto, con fecha 12 de diciembre de 2017 la AGIP resolvió impugnar las declaraciones juradas presentadas por TGLT, determinar un impuesto por la suma de \$ 400 valores históricos y aplicar multa del cien por ciento. Con fecha 17 de enero de 2018, la Sociedad presentó recurso de reconsideración. En la actualidad, el expediente se encuentra bajo análisis.

Nota 32. Reclamos (continuación)

32.6. Otros reclamos (continuación)

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

105

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Por otra parte, el 10 de marzo de 2014 se inició otra inspección por la AGIP, en relación al impuesto a los ingresos brutos de los períodos fiscales 2012 a 2014 por la suma de \$ 15.025 más recargos. Con fecha 1° de noviembre de 2018 la Sociedad recibió la determinación de oficio por parte de la agencia de recaudación. Los cuestionamientos de la AGIP son los mismos que los descriptos anteriormente. El 21 de noviembre de 2018 la Sociedad interpuso un recurso de reconsideración reiterando los fundamentos en relación a la actividad de la construcción, como así también la documentación previamente presentada en notas precedentes: (i) certificaciones realizadas ante el Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo y (ii) cartas ofertas a los fines de evidenciar las categorías de los edificios a efectos del encuadre tributario.

- "Nespola Romanovich, Guillermo Andres C/ Canfot (fusionada con Tglt S.A.) y Otro S/Daños y Perjuicios. El cliente reclama la suma \$ 25.961 a valores históricos por los daños y perjuicios provocados por supuestos vicios constructivos en su unidad. Con fecha 21 de septiembre de 2018 se contestó demanda y se ha reconvenido al actor por obligación de hacer y por cobro de multa. Se celebró la audiencia y se encuentran suspendidos los plazos hasta el 11 de marzo de 2019 a fin de que las partes intenten arribar a un acuerdo conciliatorio.

La Dirección de la Sociedad en concordancia con sus asesores legales ha provisionado lo que estima deberá abonar por cada uno de los casos enunciados anteriormente. Dicho saldo se encuentra incluido dentro del rubro "Provisiones".

Nota 33. Participaciones en otras sociedades – Adquisiciones y transferencias

33.1 Fusión entre Sociedades: TGLT S.A. y Green Urban Homes S.A.

Con fecha 2 de diciembre de 2014, TGLT adquirió el 100% del paquete accionario de la Sociedad "Green Urban Homes S.A." (GUHSA). GUHSA tenía como principal activo un inmueble ubicado en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El precio de la compra de las acciones de GUHSA por TGLT totalizó US\$ 4.800, importe a ser cancelado de acuerdo al siguiente plan: (a) US\$ 500 el 6 de enero de 2015; (b) US\$ 700 el 5 de enero de 2016; (c) US\$ 1.200 el 5 de enero de 2017; (d) US\$ 1.200 el 5 de enero de 2018 y (e) US\$ 1.200 el 5 de enero de 2019. Con fecha 7 de mayo de 2018, TGLT canceló la deuda que tenía con los anteriores dueños quienes otorgaron escritura para proceder al levantamiento de la hipoteca que pesaba sobre el terreno.

Por otro lado, con fecha 7 de julio de 2016 la CNV aprobó la fusión entre ambas sociedades y el 19 de enero de 2017 la IGJ aprobó la inscripción de la disolución de GUHSA.

33.2 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 30 de junio de 2017, siendo TGLT el único accionista de Sitia S.A. aprobó en Asamblea General Extraordinaria la voluntad de disolver la Sociedad, para ello se designó como liquidador de la Sociedad al Directorio. 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.

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

106

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 33. Participaciones en otras sociedades – Adquisiciones y transferencias (continuación)**33.3 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 ha sido abonado 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 diciembre de 2018 el pasivo pendiente de cancelación ascendía a \$ 2.059.627 el cual se expone en el rubro “Otras cuentas por pagar” dentro del pasivo corriente por la suma de \$ 1.104.209 y en el pasivo no corriente por la suma de \$ 955.418.

El valor razonable de los activos y pasivos identificados en Caputo al momento de la adquisición era de:

	Enero 19, 2018
Activos No Corrientes	2.018.726
Activos Corrientes	1.471.814
	3.490.539
Pasivos No Corrientes	219.222
Pasivos Corrientes	1.026.448
Participación No controladora	396.893
	1.642.564
	1.847.977
Llave de Negocios	1.039.106
Valor de adquisición	2.887.083

El mayor valor de los activos y pasivos identificados se relacionaron principalmente con los inmuebles que poseía Caputo, los créditos a cobrar equivalentes a metros cuadrados de proyectos en construcción, el valor de los contratos de construcción identificados en la adquisición, las contingencias y el valor razonable de las participaciones de Caputo en SES S.A. y Limp Ar S.A..

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 por acción fue 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. Dicha transacción se expone en el Estado de Evolución del Patrimonio Neto, dentro del rubro “Adquisición de Sociedades” (neta del valor patrimonial del porcentaje adquirido). En consecuencia, y como resultado de la OPA, TGLT es titular del 97,04% del capital social y de los votos de Caputo.

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

107

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 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.

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 podría verse afectado por situaciones ajenas a la Compañía que dificulten la obtención y/o refinanciación de créditos.

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

108

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 34. Riesgos – gestión del riesgo financiero (continuación)*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 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. Asimismo, la Sociedad posee un préstamo a la construcción del proyecto Forum Puerto del Buceo, desarrollado en Montevideo, Uruguay, el cual ascendía a US\$ 17,2 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 \$ 100,8 millones, que irían a resultados para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

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 \$ 5.704 millones, 2,65% 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 \$6,5 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 Obligaciones Negociables Convertibles en agosto del 2017.

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

109

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 35. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

	Para apreciación de capital (1)	En construcción (2)	En alquiler (3)	Total
Al 1° de enero de 2018	-	15.828	-	15.828
Adquisiciones del ejercicio	-	4.684	-	4.684
Transferencias desde Inventarios	-	127.974	-	127.974
Incorporación Caputo S.A.I.CyF	435.671	(91.165)	39.436	383.942
Costos sobre propiedades de inversión existentes	287.329	921.264	-	1.208.593
Ajustes por medición a valor razonable	-	-	(706)	(706)
Amortización de propiedades en alquiler	-	(6.933)	-	(6.933)
Transferencias a activos destinados a la venta y otros activos	-	(657.162)	-	(657.162)
Transferencia	314.490	(314.490)	-	-
Ventas del ejercicio	(693.000)	-	(38.730)	(731.730)
Total al 31 de diciembre de 2018	344.490	-	-	344.490

	Para apreciación de capital (1)	En construcción (2)	En alquiler (3)	Total
Al 1° de enero de 2017	808.801	13.797	54.033	876.631
Adquisiciones del ejercicio	-	2.031	-	2.031
Ajustes por medición a valor razonable	-	-	(2.640)	(2.640)
Transferencias a Inventarios	-	-	(51.393)	(51.393)
Desconsolidación de MRL	(808.801)	-	-	(808.801)
Total al 31 de diciembre de 2017	-	15.828	-	15.828

Los gastos relacionados a propiedades de inversión que han sido reconocidos en el estado de resultado son los siguientes:

	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Gastos de mantenimiento y conservación	629	1.592
Total de gastos de propiedades de inversión	629	1.592

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.

Como consecuencia de este cambio, la Dirección analizó el impacto existente sobre los derechos y obligaciones contraídos en el contrato de compra-venta del terreno, relacionados con la obligación de entregar cierta cantidad de metros cuadrados. Considerando el costo de construcción de dicha obligación, la Sociedad ha reconocido un resultado negativo en relación al pasivo existente, la cual se expone en el rubro Otros gastos. Con fecha 26 de noviembre de 2018 se realizó la venta del inmueble "Buena Vista", el valor razonable al momento de la venta era de 18.000 US\$.

Nota 35. Propiedades de inversión (continuación)

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

110

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

2- Propiedades en construcción

La Dirección de la Sociedad definió la superficie destinada a la construcción de oficinas para su alquiler que forma parte del proyecto Proa en Rosario. Por lo tanto se realizó la transferencia desde inventarios por los costos destinados a la superficie vendible de dichas oficinas. Esta propiedad de inversión es reconocida al costo ante la imposibilidad de valorar la misma a valor razonable de forma fiable.

3- Propiedades de inversión en alquiler

Producto de la incorporación de los bienes adquiridos por la compra de Caputo, se incluía un inmueble ubicado en Av. Juan B. Justo y Nicaragua el cual ha sido vendido el 22 de noviembre de 2018 en la suma de US\$ 1.000.

Al 31 de diciembre de 2017 se incluye la porción del terreno adquirido para el desarrollo del proyecto Astor San Telmo, en donde se adquirió el derecho a cobro, mediante cesión, de los alquileres existentes por un contrato de locación que se extendía hasta el 30 de abril de 2018. Con fecha 20 de julio de 2017, las partes acordaron la extinción de dicho contrato. Por consecuente se transfirió el monto hasta el momento reconocido en Propiedades de Inversión a Inventarios.

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	Dic 31, 2018	Construcción y Servicios	Desarrollos Inmobiliarios	Dic 31, 2017
Ingresos por actividades ordinarias	4.076.141	1.393.386	5.469.527	-	1.940.345	1.940.345
Costos de las actividades ordinarias	(3.255.464)	(1.435.976)	(4.691.440)	-	(1.715.649)	(1.715.649)
Resultado bruto	820.677	(42.590)	778.087	-	224.696	224.696
Gastos de administración, comercialización y otros gastos operativos (sin amortizaciones y depreciaciones)	(409.383)	(1.419.884)	(1.829.267)	-	(627.319)	(627.319)
Otros gastos (sin amortizaciones)	-	-	-	-	(798)	(798)
Depreciaciones	(14.285)	(1.590)	(15.875)	-	(7.318)	(7.318)
Amortizaciones	(1.883)	(23.635)	(25.518)	-	(802)	(802)
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	-	813.603	813.603	-	(4.067)	(4.067)
Venta de propiedades de inversión	-	(1.548)	(1.548)	-	97.821	97.821
Otros ingresos y egresos, netos	15.764	137.133	152.897	-	16.909	16.909
Resultado operativo	410.890	(538.511)	(127.621)	-	(300.878)	(300.878)
Resultados financieros	102.748	1.378.639	1.481.387	-	(22.378)	(22.378)

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

111

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 36. Información de segmentos (continuación)

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.

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

	Argentina	Uruguay	Dic 31, 2018	Argentina	Uruguay	Dic 31, 2017
Ingresos por actividades ordinarias	4.385.195	1.084.332	5.469.527	972.970	967.375	1.940.345
Inventarios	960.397	1.322.458	2.282.855	2.035.316	-	2.035.316
Créditos por ventas	33.197	-	33.197	-	-	-
Otros créditos	338.591	-	338.591	223.998	18	224.016
Propiedades de inversión	344.490	-	344.490	23.425	-	23.425
Propiedades, planta y equipo	91.310	187	91.497	3.818	179	3.997
Activos intangibles	41.283	94	41.377	918	251	1.169
Activos por impuestos	618.150	46.282	664.432	98.283	27.280	125.563
Inversiones en Sociedades	2.048.603	-	2.048.603	388.370	-	388.370
Plusvalía	716.152	-	716.152	-	-	-
Créditos con partes relacionadas	32.180	-	32.180	-	-	-
ACTIVOS NO CORRIENTES	5.224.353	1.369.021	6.593.374	2.774.128	27.728	2.801.856

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.

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

112

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 37. Resultado por acción (continuación)

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:

	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción		
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción básica	(1.594.154)	(455.475)
Resultados financieros de las acciones ordinarias potenciales con efectos dilusivos	1.884.368	141.519
Resultado usado en el cálculo de ganancias por acción diluida	290.214	(319.956)
Promedio ponderado de acciones ordinarias		
Para propósitos de las ganancias por acción básicas	71.993	70.350
Acciones potenciales	300.000	300.000
Ponderación desde fecha de emisión	0,71	0,41
Acciones potenciales ponderadas	212.055	124.110
Para propósitos de las ganancias por acción diluidas	284.048	194.490
Resultado por acción básica	(22,14)	(6,33)
Resultado por acción diluida	1,02	(1,60)

Al 31 de diciembre de 2018, el promedio ponderado de acciones para propósitos de las ganancias por acción diluida fue de 271.366, 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. Acuerdo de distracto de Astor Caballito

El 29 de junio de 2011, la Sociedad suscribió con IRSA Inversiones y Representaciones S.A. (en adelante "IRSA") una escritura de permuta, traslativa de dominio, en la cual IRSA transfería a TGLT un inmueble situado en el barrio de Caballito, en el cual la Sociedad desarrollaría un proyecto inmobiliario denominado Astor Caballito.

Con fecha 26 de abril de 2018, TGLT e IRSA celebraron una escritura de distracto del contrato de permuta mediante la cual TGLT restituyó a IRSA el inmueble, libre de gravámenes y derechos de terceros, extinguiendo las obligaciones emergentes de la escritura de permuta con garantía hipotecaria. Como contraprestación IRSA se comprometió a abonar en concepto de indemnización, la suma de US\$ 3.300, de la siguiente forma: a) US\$ 300 simultáneamente con la firma del Distracto, b) US\$ 2.000 a los 18 meses de la firma del mismo y c) US\$ 1.000 a los 18 meses de la firma del distracto o una vez que TGLT cumpla con las obligaciones que surgen de la permuta firmada el 16 de diciembre de 2010. El 18 de septiembre de 2018 se descontó el valor correspondiente a la segunda cuota de US\$ 2.000.

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

113

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 39. Activos y pasivos en moneda extranjera

	Dic 31, 2018		Dic 31, 2017		
	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\$	147	37,50	5.525	1.307
	\$U	-	1,160	-	18
Créditos con partes relacionadas:				5.525	1.325
Otros Créditos	US\$	858	37,50	32.180	-
				32.180	
Total del activo no corriente				37.705	1.325
Activo corriente					
Otros créditos:					
Impuesto al Valor Agregado	\$U	167.634	1,160	194.455	183.841
Impuesto al Patrimonio	\$U	7.088	1,160	8.222	10.841
Anticipos a proveedores de obra	US\$	3.761	37,50	141.130	49.992
	\$U	15.025	1,160	17.429	28.143
				158.559	78.135
Depósito en garantía	\$U	20	1,160	23	-
	US\$	15.72	37,50	59.107	-
				59.130	-
Seguros a devengar	US\$	63	37,50	2.374	962
Préstamos otorgados	US\$	-	37,50	-	-
Gastos a rendir	US\$	2	37,50	70	126
	\$U	2.654	1.160	3.079	1.444
				5.523	1.570
Créditos a cobrar por ventas de propiedades de inversión	US\$	118	37,50	4.440	28.682
Fondo de equipamiento a cobrar	US\$	59	37,50	2.194	1.655
Fondo operativo a cobrar	US\$	-	37,50	10	7
Créditos con partes relacionadas:					
Créditos por ventas	US\$	-	37,50	-	1.567
Otros créditos	US\$	5.570	37,50	208.890	277.555
Créditos por ventas:					
Deudores por venta de unidades	US\$	1.324	37,50	49.776	17.669
Deudores particulares	US\$	3	37,50	113	25
Previsión deudores incobrables	US\$	(99)	37,50	(3.728)	(1.126)
Otros activos financieros					
Otros activos financieros	US\$	72	37,50	2.718	-
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
Efectivo	US\$	35	37,50	1.296	996
	\$U	72	1,160	83	40
				1.379	1.035
Bancos	US\$	21.545	37,50	808.058	33.105
	\$U	4.077	1,160	4.729	629
				812.787	33.734
Valores a depositar	US\$	228	37,50	8.585	573
Plazos fijos	US\$	-	37,50	-	5.526
Fondos comunes de inversión	US\$	250	37,50	9.376	1.025.611
Bonos y títulos públicos	US\$	-	37,50	-	1.527.137
Total del activo corriente				1.522.419	3.195.280
Total del activo				1.560.124	3.196.605

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

114

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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

	Dic 31, 2018			Dic 31, 2017	
	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\$	25.343	37,70	955.418	33.121
Depósito en garantía	US\$	-	37,70	-	190
Préstamos:					
Obligaciones Negociables	US\$	115.425	37,70	4.351.524	2.467.043
Arrendamiento financiero	US\$	9	37,70	344	-
Deudas comerciales:					
Fondo de reparo	US\$	-	37,70	-	2.452
	\$U	-	1,160	-	23.511
				-	25.963
Total del pasivo no corriente				5.307.286	1.706.971
Pasivo corriente					
Provisiones:					
	US\$	-	37,70	-	373
Otras cuentas por pagar:					
Depósito en garantía	US\$	174	37,70	6.543	-
Acreedores varios	US\$	505	37,70	19.039	12.344
Deuda por compra de acciones	US\$	29.289	37,70	1.104.209	33.121
Préstamos:					
Préstamos recibidos	US\$	-	37,70	-	88.250
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria	US\$	17.246	37,70	648.435	364.164
Adelanto en cuenta corriente	US\$	-	37,70	-	-
Otros pasivos financieros	US\$	-	37,70	-	-
Obligaciones negociables	US\$	14.089	37,70	531.167	311.417
Arrendamiento financiero	US\$	5	37,70	198	-
Otras cargas fiscales:					
Provisión de Impuesto al Patrimonio	\$U	-	1,160	-	11
Retenciones y percepciones a depositar	\$U	859	1,160	997	2.106
Remuneraciones y cargas sociales:					
Sueldos a pagar	\$U	7.445	1,160	8.636	2.342
Cargas sociales a pagar	\$U	497	1,160	576	377
Provisión para SAC y vacaciones	\$U	810	1,160	940	1.349
Deudas comerciales:					
Proveedores	US\$	1.152	37,70	43.330	31.503
	\$U	58.463	1,160	67.818	5.465
				111.148	36.968
Cheques diferidos	\$U	6	1,160	7	272
Provisión para gastos	US\$	1.085	37,70	40.870	6.373
	\$U	100	1,160	116	365
				40.986	6.738
Provisión para obras	US\$	27	37,70	1.022	4.718
	\$U	24.487	1,160	28.405	28.412
				29.427	33.130
Seguros a pagar	US\$	23	37,70	852	74
Fondo de reparo	US\$	16	37,70	617	452
Total pasivo corriente				2.503.777	1.316.330
Total del pasivo				7.811.063	3.842.647

Nota 40. Determinación de valores razonables**A. Instrumentos financieros por categoría**

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

115

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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 diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 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	9.376	834.426	-	843.802
Otros activos financieros	-	2.718	-	2.718
Créditos por ventas	-	1.332.977	-	1.332.977
Otros créditos	-	1.529.964	-	1.529.964
Créditos con partes relacionadas	-	387.270	-	387.270
Totales activos al 31 de diciembre de 2018	9.376	4.087.355	-	4.096.371

Concepto	Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Pasivos financieros valorados al costo amortizado	Total
PASIVOS FINANCIEROS			
Deudas comerciales	-	1.118.098	1.118.098
Préstamos (excluidos arrendamientos financieros)	-	4.605.162	4.605.162
Otras cuentas por pagar	-	3.075.440	3.075.440
Deudas con partes relacionadas	-	24.573	24.573
Totales pasivos al 31 de diciembre de 2018	-	8.823.273	8.823.273

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	2.614.886	49.095	5.522	2.669.503
Otros activos financieros	287	-	-	287
Créditos por ventas	-	14.846	-	14.846
Otros créditos	-	629.915	-	629.915
Créditos con partes relacionadas	-	302.521	-	302.521
Totales activos al 31 de diciembre de 2017	2.615.173	996.377	5.522	3.617.072

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

116

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 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	-	241.342	241.342
Préstamos (excluidos arrendamientos financieros)	-	2.423.379	2.423.379
Otras cuentas por pagar	-	93.107	93.107
Totales pasivos al 31 de diciembre de 2017	-	2.757.828	2.757.828

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 diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	9.376	-	-	9.376
Instrumentos financieros	-	-	-	-
Totales al 31 de diciembre de 2018	9.376	-	-	9.376

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos				
Efectivo y equivalentes de efectivo	2.614.886	-	-	2.614.886
Instrumentos financieros	287	-	-	287
Totales al 31 de diciembre de 2017	2.615.173	-	-	2.615.173

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

117

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 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 desde la fecha de inicio del trámite de repetición hasta su efectivo pago.

Con fecha 20 de octubre de 2017 la Sociedad presentó un pronto despacho ante AFIP a efectos de que sea resuelta la devolución del importe repetido. Una vez cumplido el plazo de quince días hábiles, el fisco no emitió respuesta alguna, siendo el siguiente paso a cumplir, interponer recurso ante el Tribunal Fiscal de la Nación. Durante los meses subsiguientes se adicionó documentación al expediente. Al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, la Sociedad mantiene un crédito por y \$ 18.169 y \$ 18.617, respectivamente, que se expone en el rubro "Activos por impuestos" dentro del activo no corriente. Con fecha 18 de febrero de 2019 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 al ejercicio fiscal 2016 reflejaban la existencia de quebranto impositivo y pérdida contable, resulta de aplicación la doctrina de la Corte en cuanto a la improcedencia del pago de dicho impuesto, de acuerdo al reciente Fallo "Diario Perfil S.A. c/ AFIP DGI s/ Dirección General Impositiva". Idéntica situación ocurrió al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, motivo por el cual la Sociedad no ha provisionado 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 presentará 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. Política contable utilizada por la Sociedad para reconocer y medir la emisión de obligaciones negociables convertibles

Con fecha 20 de abril de 2017, la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad aprobó emitir Obligaciones Negociables Convertibles (ONC) en acciones ordinarias, escriturales, de \$ 1 de valor nominal cada una y de un voto por acción y con derecho a dividendos en igualdad de condiciones que las acciones ordinarias actualmente en circulación a partir del ejercicio en que se ejerza el derecho de conversión, por hasta un monto total de US\$ 150.000

A continuación se resumen las características principales del instrumento:

- **Monto Total Ofrecido:** US\$ 150.000
- **Moneda de emisión:** Dólares estadounidenses.
- **Moneda de suscripción y pago:** Dólares estadounidenses.
- **Derechos de preferencia:** Conforme con lo previsto en el artículo N° 11 de la Ley de Obligaciones Negociables, los accionistas de la Sociedad que tengan derecho de preferencia y de acrecer en la suscripción de nuevas acciones ordinarias pudieron ejercerlo en la suscripción de las Obligaciones Negociables Convertibles durante el plazo que ocurrió entre el 15 de julio y el 25 de julio de 2017.

Nota 42. Política contable utilizada por la Sociedad para reconocer y medir la emisión de obligaciones negociables convertibles (continuación)

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

118

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

- **Conversión voluntaria:** A opción del tenedor, las ONC podrán convertirse en cualquier momento a partir de la fecha de emisión, pero siempre con anterioridad a la fecha de vencimiento y por montos no menores a US\$ 1 en su totalidad o parcialmente, en nuevas acciones ordinarias.
- **Conversión obligatoria:** En caso de que la Sociedad realizare una oferta pública inicial de sus acciones o "IPO" en una bolsa o mercado de valores de los Estados Unidos, las ONC serán automáticamente convertidas en nuevas acciones ordinarias o en ADRs (a elección del tenedor), al precio de conversión, ajustado según correspondiere a la fecha de cierre del IPO.
- **Precio de conversión:** Será de US\$ 0,50, es decir se recibirán 2.000 nuevas acciones ordinarias por cada US\$ 1.000 ONC.

La Sociedad, tras evaluar las características de las obligaciones negociables convertibles, ha aplicado los mecanismos previstos en las NIC 32 y NIC 39 para el reconocimiento y registración de los componentes de pasivo y patrimonio de este instrumento.

A efectos de su reconocimiento inicial, la Sociedad clasificó cada una de las partes integrantes del instrumento de conformidad con la esencia económica del instrumento, y con las definiciones de pasivos financiero y de instrumentos de patrimonio, las cuales se establecen en la NIC 32 Instrumentos Financieros. A saber:

- El componente pasivo (préstamo) cumple con la definición de pasivo financiero, dado que incorpora una obligación contractual a la Sociedad de entregar efectivo a otras partes.
- El componente patrimonio (opción de conversión a acciones) cumple con la definición de patrimonio, dado que:
 - Es un instrumento que podrá ser liquidado con instrumentos de patrimonio propios de la Sociedad.
 - Es un derivado que representa para el tenedor una opción para adquirir una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio propios de la Sociedad por un importe fijo de cualquier moneda.
 - La Sociedad ofreció los derechos procedentes de las opciones implícitas de forma proporcional a todos sus propietarios existentes, de conformidad con los derechos de preferencia y de acrecer que definen la Ley General de Sociedades y el marco regulatorio de la Comisión Nacional de Valores.

Una vez determinado el valor de ambos componentes según el método descripto, el componente de pasivo fue registrado de acuerdo a los lineamientos de la NIC 39 en el rubro Préstamos (Nota 15) por un total de US\$ 93.930 (neto de gastos relacionados), equivalentes a \$ 1.659.734. El componente de patrimonio fue registrado en el rubro "Contribución de Capital" por un total de US\$ 54.159 (neto de gastos relacionados), siguiendo los lineamientos de la NIC 32, atento que así lo establece la NIC 39 para este tipo de componentes, y de acuerdo con lo previsto por el Marco Regulatorio de la Comisión Nacional de Valores. Este último importe se encuentra expuesto en Estado de Evolución del Patrimonio Neto, neto del efecto del Impuesto Diferido originado por la aplicación de la NIC 12. Por otra parte, al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad reflejó en el Estado de Evolución del Patrimonio Neto el impacto en el impuesto a las ganancias para las sociedades, que la Ley N° 27430 Reforma Tributaria introdujo en las modificaciones a la alícuota del Impuesto, previendo su reducción del 35% al 30% para los ejercicios que se inicien a partir del 1° de enero de 2018 y hasta el 31 de diciembre de 2019 y al 25% a partir del año 2020. Esta reducción de alícuotas produjo un impacto en el impuesto diferido neto relacionado con las Obligaciones Negociables al 31 de diciembre de 2017, imputada en la línea "Ley N°27430 Reforma Tributaria", de acuerdo a la NIC 12 "Impuesto a las Ganancias" y a la SIC 25 "Impuestos a las Ganancias. Cambios en la Situación Fiscal de una Entidad o de sus Accionistas".

Durante el periodo de 2018 se han convertido US\$ 822 ONC en 1.644 de acciones representativas. Como consecuencia de dicha conversión el capital social de la Sociedad se ha incrementado en 1.644 acciones escriturales ordinarias, de valor nominal \$ 1 cada una. Por lo tanto, a partir de dicha conversión, el capital social de TGLT pasó de \$ 70.349 a \$ 71.993. Dichas conversiones han sido efectuadas de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el prospecto de emisión de las Obligaciones Negociables Convertibles.

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

119

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 43. Disposiciones de las Asambleas

Con fecha 28 de febrero de 2018 la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas aprobó un aumento de capital de la Sociedad por hasta un valor nominal de \$ 25.000, a fin de emitir hasta 25.000 nuevas acciones ordinarias escriturales, de \$ 1 valor nominal cada una y con derecho a un voto por acción con derecho a dividendos en igualdad de condiciones que las acciones actuales, para ser integradas en especie mediante la transferencia a la Sociedad de acciones de Caputo de titularidad de aquellos accionistas de Caputo que opten por participar en la Oferta de Canje. Dicho aumento representará hasta el 35,038% del capital social luego de efectuado el aumento previsto.

Además, queda delegado en el Directorio de la Sociedad, la determinación de todos los términos y condiciones de la emisión de estas acciones y suspendido el derecho de preferencia en la suscripción de las acciones destinadas al Canje. En dicha Asamblea, además, se ratificó un aumento de capital anteriormente aprobado en las Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias de fecha 14 de abril de 2016 y 20 de abril de 2017 y se decidió ampliar el monto del capital social hasta un valor nominal de \$ 550.000 mediante la emisión de hasta 550.000 acciones ordinarias, escriturales, \$ 1 de valor nominal cada una y de un voto por acción, con derecho a dividendos en igualdad de condiciones que el resto de las acciones en circulación al momento de la emisión, para ser ofrecidas en suscripción pública en una o más oportunidades en el país y/o en el exterior, a ser integradas en efectivo, y con prima de emisión que se ubicará entre un mínimo de \$ 10 y un máximo de \$ 35 por nueva acción. Este aumento representará hasta un 770,853% del capital social luego de efectuada la emisión de las Nuevas Acciones, sin considerar el aumento mencionado anteriormente.

En la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria del 26 de abril de 2018 se aprueba modificar los siguientes artículos del estatuto social conforme al siguiente detalle: (i) en el Artículo Séptimo (Administración y Representación), modificar la composición actual del Directorio pasando de 8 directores titulares y 8 directores suplentes al número de 6 miembros titulares e igual número de miembros suplentes, la designación de un Vicepresidente Segundo además del Vicepresidente actual que pasará a ser Vicepresidente Primero, establecer un nuevo requisito de quórum para las sesiones del Directorio elevándolo de la mayoría absoluta de sus miembros al 75% de los directores; (ii) en el Artículo Octavo (Garantía), modificar la denominación de la Ley N° 19.550 y cambiar el monto fijo de \$10.000 de la garantía por el monto que sea el mínimo permitido por la reglamentación vigente en cada momento; (iii) en el Artículo Noveno (Facultades del Directorio), establecer que la representación legal de la Sociedad corresponde al Vicepresidente Segundo en caso ausencia o impedimento del Vicepresidente Primero y del Presidente; y (iv) en el Artículo Décimo (Fiscalización), establecer que la presidencia de la Comisión Fiscalizadora será rotativa entre los síndicos designados. Asimismo también se aprobó (i) la emisión de las Opciones de Compra por hasta 5% de las acciones a emitirse con motivo del aumento de capital aprobado en la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de fecha 28 de febrero de 2018, a favor de los Ejecutivos con la simultánea e implícita decisión de aumentar el capital en la proporción necesaria para atender el ejercicio de los derechos bajo las opciones de compra y delegar en el Directorio (a) la determinación de la forma en que se implementará este incentivo, (b) la implementación de la emisión de las acciones correspondientes al aumento de capital relativo al ejercicio de las Opciones de Compra, (c) la solicitud de oferta pública de las acciones a ser emitidas de conformidad con y sujeto al ejercicio de las Opciones de Compra a la Comisión Nacional de Valores, la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y/o cualquier otro organismo similar del exterior; y (d) la designación de quiénes serán los Ejecutivos que tendrán derecho a recibir las Opciones de Compra; (ii) la aprobación de la emisión de las Opciones de Compra a favor de los Ejecutivos en los términos descriptos, con la simultánea e implícita decisión de aumentar el capital social en la proporción necesaria para atender el ejercicio de los derechos bajo las Opciones de Compra, las cuales darán derecho en conjunto a suscribir hasta un número de acciones equivalente al cinco (5%) de las acciones a emitirse con motivo de la ampliación de capital aprobada en el punto 3 del orden del día de la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de fecha 28 de febrero de 2018; y (iii) la aprobación de que las Opciones de Compra se emitan sin requerir el pago de una suma de dinero.

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

A su vez se aprobó el aumento del capital social de la Sociedad por la suma de valor nominal de hasta \$15.500 mediante la emisión de hasta quince millones quinientas mil nuevas acciones ordinarias, escriturales, de \$1 de valor nominal y con derecho a un voto por acción, con derecho a dividendos en igualdad de condiciones que las acciones en circulación al momento de su emisión, a emitirse con la prima de emisión que resulte de la aplicación de la relación de canje aplicable como consecuencia de la fusión. Solicitud de oferta pública y listado de las nuevas acciones a ser emitidas.

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

120

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 43. Disposiciones de las Asambleas (continuación)

Delegación en el Directorio de las facultades necesarias para la implementación del aumento de capital y la solicitud de oferta pública y listado de las acciones a ser emitidas.

Por último, se aprobó la designación de un nuevo Director suplente para cubrir la vacante originada por la renuncia del Sr. Fernando Saúl Zoppi, la desestimación de la oferta voluntaria de canje resuelto por el Directorio en fecha 28 de mayo de 2018. Cancelación del aumento de capital y de la delegación de facultades aprobados en el Punto 2 de la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de la Sociedad de fecha 28 de febrero de 2018, la ratificación o rectificación del parámetro de prima por acción aprobado en el Punto 3 de la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de fecha 28 de febrero de 2018 y la de la reforma de los artículos 4, 5, 7 y 9 del Estatuto Social de la Sociedad.

Nota 44. 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

Nota 45. Modificaciones en proyectos**45.1 Desestimación de la realización del proyecto Metra Devoto y venta del inmueble**

La Dirección de la Sociedad, luego de un nuevo análisis de rentabilidad, decidió desestimar la realización del proyecto Metra Devoto. Con fecha 8 de mayo de 2018 TGLT ha vendido el terreno por la suma de US\$ 6.100, los cuales han sido cobrados: US\$ 1.000 con fecha 23 de marzo de 2018 y el saldo remanente de US\$ 5.100 a la fecha de escritura.

45.2 Modificación del Proyecto Metra Puerto Norte

En vista a las condiciones de mercado inmobiliario imperante en Argentina, incluyendo el desarrollo de financiamiento de largo plazo para clientes finales mediante Créditos Hipotecarios UVA, la Dirección de la Sociedad ha decidido efectuar una modificación en el Proyecto Metra Puerto Norte. La misma consiste en discontinuar la construcción de dos de los cuatro edificios originalmente previstos para el proyecto y la evaluación del mejor aprovechamiento del predio que era ocupado por dichos edificios. En cuanto al avance del emprendimiento, el primer edificio se encuentra totalmente vendido y construido, habiendo efectuado las entregas de las unidades funcionales; mientras que el segundo edificio se encuentra en etapa de construcción. Todos los clientes que habían adquirido unidades funcionales en los dos edificios cuya construcción será discontinuada han sido contactados por la Sociedad, permitiéndoles acceder a una migración al edificio dos o bien obtener una devolución de los fondos con su correspondiente compensación. Al 31 de diciembre de 2018 la mencionada situación ha sido considerada y se encuentra incluida en los Estados Financieros emitidos en dicha fecha.

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

121

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 45. Modificaciones en proyectos (continuación)

45.3 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.

45.4 Cambios de destino del terreno denominado Brisario

Con fecha 24 de enero de 2019 TGLT y Servicios Portuarios S.A. (en adelante "SEPOR") firmaron una carta propuesta vinculada a las obligaciones establecidas en la escritura de permuta de fecha 10 de diciembre de 2013, cuando TGLT adquirió el terreno sobre el cual se desarrollarían varios proyectos, llamados en su conjunto "Brisario" y en contraprestación TGLT se comprometió a entregar metros cuadrados construidos.

En dicha carta propuesta, ambas partes acuerdan modificar la escritura de permuta. TGLT devolverá a SEPOR 8 de los 15 lotes que comprende el terreno total y por dicha transacción su compromiso de construir metros cuadrados queda resuelta. Asimismo SEPOR presta conformidad de la venta de 5 lotes que TGLT quiere celebrar con un tercero interviniente.

Una vez firmada la escritura, que se prevé para fines del mes de marzo de 2019, SEPOR levantará la hipoteca y solamente quedará hipotecado el lote donde hoy se desarrolla el proyecto urbanístico Metra Puerto Norte por la suma de US\$ 6.000.

Como consecuencia, de esta transacción TGLT ha efectuado las reclasificaciones contables pertinentes de Inventarios y Propiedades de inversión de los lotes respectivos a Otros activos por la suma de \$ 804.494. Asimismo los lotes que serán vendidos se encuentran expuestos en el rubro Activos destinados a la venta por la suma de \$ 143.611.

Nota 46. Adjudicación de Inmueble en Subasta Pública y constitución de un Fideicomiso

El día 26 de octubre de 2017 TGLT S.A. resultó ganadora de la subasta pública N° 33/17 Proyecto Catalinas Norte de la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE), organismo descentralizado en el ámbito de la Jefatura de Gabinete de Ministros del Estado Nacional Argentino, respecto del inmueble ubicado en Avenida Eduardo Madero s/N°, entre Boulevard Cecilia Grierson y calle San Martín, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de una superficie aproximada de 3.200 metros cuadrados. La Sociedad ofreció la suma de US\$ 40.500 por el Inmueble. La adjudicación del inmueble en la subasta fue aprobada por el Jefe de Gabinete de Ministros el 1º de febrero de 2018.

Con fecha 13 de marzo de 2018 TGLT celebró conjuntamente con BA Developmente II GmbH, en carácter ambos de fiduciarios y Promotora Fiduciaria S.A. en carácter de fiduciaria, un contrato de Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I (el "Fideicomiso") con el objetivo de aplicar los bienes aportados por los fiduciarios para el pago del Inmueble, el posterior desarrollo, construcción, explotación y/o venta de una o varios proyectos inmobiliarios en el terreno que ha sido adjudicado a TGLT. El fideicomiso tendrá una vigencia de 30 años desde la fecha de contrato.

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

122

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 46. Adjudicación de Inmueble en Subasta Pública y constitución de un Fideicomiso (continuación)

El patrimonio fideicomitado se compone de los aportes efectuados, por parte de TGLT, de todos los derechos y obligaciones que se derivan de su carácter de adjudicatario por la compra del Inmueble y los fondos que ya fueron pagados al AABE por el precio del Inmueble y por parte de BA de los fondos necesarios para completar el pago del precio del Inmueble. Ambos participan del 50% del Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2018 TGLT ha expuesto la participación que posee sobre el Fideicomiso en el rubro Inversiones en Sociedades.

Nota 47. Información sobre inversiones en sociedades

47.1 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:

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

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. tiene la intención de realizar un desarrollo inmobiliario de oficinas, viviendas y cocheras.

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

123

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 47. Información sobre inversiones en sociedades (continuación)**47.1 Inversión en asociadas (continuación)**

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 del 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, por lo que actualmente la Sociedad se encuentra en proceso de liquidación, se cancelarán los pasivos y liquidarán los activos a la brevedad posible.

Desarrollos Caballito S.A. adquirió la propiedad de un inmueble ubicado en la calle Federico García Lorca y General Martín de Gainza con una superficie total de 10,5 mil metros cuadrados para destinarla a un proyecto de inversión y venta correspondiente a la construcción de un complejo de departamentos de vivienda multifamiliar, conformado por dos torres de 33 pisos cada una y amenities. En el mes de diciembre TGLT ha vendido la participación del 25% que poseía sobre la Sociedad por la suma de US\$ 1.000.

Asimismo TGLT ha vendido el 35% de la participación que poseía en Urbanizadora del Sur, Asociación Civil Nuevo Quilmes y Fideicomiso Nuevo Quilmes en diciembre de 2018 en US\$ 3.250.

A continuación, se detallan los activos netos de las asociadas en la que Sociedad posee participación al 31 de diciembre de 2018:

	Limp Ar Rosario S.A.	América Pavilion S.A.	Altos del Puerto S.A.
Activos No Corrientes	165.429	1.577.105	-
Activos Corrientes	281.768	179.307	19.824
Pasivos No Corrientes	60.745	1.688.539	-
Pasivos Corrientes	210.409	58.204	7.055
Patrimonio Neto	176.043	9.669	12.769
	Ganancia / (Pérdida)		
Ingresos de actividades ordinarias	882.279	-	-
Costo de ventas	(726.964)	-	-
Resultado por venta de propiedades de inversión	-	-	19.121
Gastos de comercialización	-	-	(584)
Gastos de administración	(47.514)	-	(2.939)
Resultados financieros, netos	(48.152)	66.807	4.985
Otros resultados	96	(14.654)	(964)
Resultado antes del impuesto a las ganancias	59.745	52.153	19.619
Impuesto a las ganancias	(23.576)	(29.374)	(6.970)
Resultado neto del periodo	36.169	22.779	12.649

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

124

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 47. Información sobre inversiones en sociedades (continuación)**47.2 Operaciones Conjuntas**

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

Al 31 de diciembre de 2018, 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 – PYPASA 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%

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”.

Al 31 de diciembre de 2018 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 diciembre de 2018 son los siguientes:

	Hospital Posadas	Hospital del Bicentenario	Museo Islas Malvinas	Procrear
Activos no corrientes	-	-	-	4.373
Activos Corrientes	7.108	24.888	20.800	35.177
Pasivos no corrientes	-	-	-	-
Pasivos corrientes	2.406	35.484	20.330	39.182
Patrimonio Neto	4.702	(10.596)	470	368
Resultado neto del ejercicio	3.692	(3.986)	439	(67.604)

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

125

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 47. Información sobre inversiones en sociedades (continuación)**47.3 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. Se destinará a 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.

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	1.743	2.286.319	193.834	1.181.277	264.754
Activos Corrientes	276.405	803.549	684.068	15.090	53.486
Pasivos No Corrientes	1.946	656.733	3.322	-	195.242
Pasivos Corrientes	275.870	1.141.637	424.555	444	94.432
Patrimonio Neto	332	1.291.498	450.025	1.195.923	28.566
Ingresos de actividades ordinarias	-	6.801	1.288.928	-	36.368
Costo de ventas	-	-	(940.669)	-	(24.052)
Resultado por valuación a valor razonable de propiedades de inversión	-	852.722	-	-	-
Gastos de comercialización	-	(26.070)	(17.624)	-	(2.130)
Gastos de administración	-	(25.063)	(158.621)	(3.322)	(9.620)
Resultados financieros, netos	(94)	(49.885)	32.770	1.013	(8.512)
Otros resultados	(140)	28	(12.598)	-	562
Resultado antes del impuesto a las ganancias	(234)	758.533	192.186	(2.309)	(7.384)
Impuesto a las ganancias	(25)	(253.272)	(95.106)	102	322
Resultado neto del periodo	(259)	505.261	97.080	(2.207)	(7.062)

Nota 47. Información sobre inversiones en sociedades (continuación)**47.4 Resumen de saldos por Sociedad**

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

126

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I		590.658	
Marina Río Luján S.A. (1)		720.576	388.370
SES. S.A. (2)		651.952	-
Limp Ar S.A.		72.919	-
Newbery 3431 S.A.		167	-
Logística Ambiental Mediterránea		14.569	-
UTE Hospital Nacional Posadas		1.882	-
UTE Museo Malvinas		166	-
Total Inversiones en sociedades		2.052.888	388.370

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

(2) Reexpresadas parcialmente.

Nota 48. Patrimonio neto negativo y planes de negocio

Durante el ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2018 TGLT ha incurrido en pérdidas significativas generando patrimonio neto negativo. Al 31 de diciembre de 2018 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 descrita.

Nota 49. Aprobación de los estados financieros

Los presentes estados financieros consolidados al 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 8 de marzo de 2019.

Nota 50. Hechos posteriores**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 convertibles (ONC) en acciones, denominadas en dólares, emitidas por la Sociedad el 3 de agosto de 2017 por un monto total de US\$ 150.000.

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.

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

127

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 50. Hechos posteriores (continuación)

En este contexto, TGLT entró en conversaciones con tenedores de las ONC, 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 ONC (los "Tenedores ADI") suscribieron, el día 25 de enero de 2019, un acuerdo de diferimiento de pago de intereses, mediante el cual los Tenedores IDA aceptaron diferir el cobro de sus cupones de intereses bajo las ONC 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 ONC (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 ONC 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 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.

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 ONC 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 corresponde a los cupones de intereses de los Tenedores ADI, por lo cual sujeto a las condiciones contenidas en el Acuerdo de Diferimiento de Intereses con respecto a la efectividad del mismo, que entre otras condiciones requiere que los tenedores del 95% de las ONC estén de acuerdo en diferir el pago de los intereses adeudados el 15 de febrero de 2019, 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.

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 la Sociedad y los Tenedores AR).

Nota 50. Hechos posteriores (continuación)

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

128

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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.

Nota 50. Hechos posteriores (continuación)

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

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

129

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA**

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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 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 completas de las versiones originales 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.

Nota 50. Hechos posteriores (continuación)

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.gov.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.

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Fabián Gajst
SíndicoChristian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80Federico Nicolás Weil
Presidente

130

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

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 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.

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

131

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

The logo for TGLT, consisting of the letters 'TGLT' in white, bold, sans-serif font, centered within a dark blue square.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

TGLT S.A.

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Presentados en forma comparativa)

TGLT S.A.

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Activo no corriente			
Propiedades, planta y equipo	5	91.311	3.810
Activos intangibles	6	41.284	916
Propiedades de inversión	7	344.490	23.369
Inversiones en sociedades	8	2.769.041	383.636
Inventarios	11	960.395	2.030.441
Créditos con partes relacionadas	32	32.180	-
Activos por Impuesto	12	620.805	125.263
Activos del contrato		1.421	-
Otros créditos	13	338.591	223.461
Créditos por ventas	14	33.197	-
Total del activo no corriente		5.232.715	2.790.896
Activo corriente			
Inventarios	11	208.242	565.617
Otros activos	a)	804.494	39.849
Activos destinados a la venta	a)	143.611	198.872
Otros créditos	13	878.405	142.467
Créditos con partes relacionadas	32	1.076.007	778.909
Créditos por ventas	14	1.259.106	3.282
Efectivo y equivalentes de efectivo	15	790.574	2.560.294
Total del activo corriente		5.160.439	4.289.290
Total del activo		10.393.154	7.080.186
PATRIMONIO NETO		(1.300.832)	955.262
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Pasivos por impuestos diferidos	16	-	319.124
Pasivos del contrato	18	1.209.663	1.891.698
Otras cuentas por pagar	17	955.418	33.231
Deudas con partes relacionadas	32	128.263	92.327
Préstamos	19	4.353.354	2.462.140
Otras cargas fiscales	20	9.013	17.967
Deudas comerciales	22	2.532	10.316
Total del pasivo no corriente		6.658.243	4.826.803
Pasivo corriente			
Provisiones	23	157.519	69.808
Otras cuentas por pagar	17	2.113.479	59.652
Pasivos del contrato	18	653.117	309.557
Deudas con partes relacionadas	32	196.938	158.985
Préstamos	19	702.958	506.176
Otras cargas fiscales	20	114.111	25.208
Remuneraciones y cargas sociales	21	126.297	32.829
Deudas comerciales	22	971.319	135.906
Total del pasivo corriente		5.035.738	1.298.121
Total del pasivo		11.693.981	6.124.924
Total del patrimonio neto y del pasivo		10.393.154	7.080.186

a) Ver Nota 45.4 de los estados financieros consolidados.

Las Notas 1 a 39 que se acompañan forman parte de estos estados.

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

133

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

ESTADOS DEL RESULTADO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL

POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Notas	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Ingresos por actividades ordinarias	25	1.627.633	972.789
Costo de las actividades ordinarias	26	(1.338.504)	(883.483)
Resultado bruto		289.130	89.307
Gastos de comercialización	27	(328.358)	(232.534)
Gastos de administración	28	(344.476)	(268.925)
Otros gastos operativos		(794.306)	-
Otros gastos		(12.479)	(1.427)
Valuación a valor razonable de propiedades de inversión	7	477.534	(4.057)
Venta de propiedades de inversión	7	(1.548)	97.587
Otros ingresos y egresos, netos	30	134.830	13.560
Resultado operativo		(579.674)	(306.489)
Resultado de inversiones en sociedades		1.030.174	(53.875)
Resultados financieros y por tenencia netos		-	-
Diferencias de cambio	29	(2.887.496)	62.166
Ingresos financieros	29	99.231	45.946
Costos financieros	29	(891.310)	(109.909)
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda		837.082	(188.405)
Resultado del período antes del Impuesto a las Ganancias		(2.391.994)	(550.565)
Impuesto a las Ganancias	31	797.843	96.176
Resultado del período		(1.594.150)	(454.390)
Otros resultados integrales			
Diferencia de conversión de una inversión neta en el extranjero		(108.109)	(14.020)
Total Otro resultado integral		(108.109)	(14.020)
Resultado integral total del período		(1.702.260)	(468.409)
Resultado por acción atribuible a los propietarios de la controladora			
Básico		(22,14)	(6,33)
Diluido		1,02	(1,60)

Las Notas 1 a 39 que se acompañan forman parte de estos estados.

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo 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

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO SEPARADO

POR EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(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 2018	70.349	410.153	-	1.885.990	(160)	1.072.529	3.438.861	(36.484)	404	7.673	(103.102)	(2.352.093)	955.259
Efecto de transición NIIF 15 (1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(126.557)	(126.557)
Saldos al 1º de enero de 2018	70.349	410.153	-	1.885.990	(160)	1.072.529	3.438.861	(36.484)	404	7.673	(103.102)	(2.478.650)	828.702
Conversión de obligaciones negociables (2)	1.644	642	-	20.521	-	(6.230)	16.577	-	-	-	-	-	16.577
Transacciones entre accionistas	-	-	-	-	-	(481.708)	(481.708)	-	-	-	-	-	(481.708)
Acciones a emitir	-	-	-	-	-	(20.418)	(20.418)	-	-	-	-	-	(20.418)
Primas de emisión	-	-	58.278	-	-	-	58.278	-	-	-	-	-	58.278
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.594.150)	(1.594.150)
Otro resultado integral del ejercicio, neto del Impuesto a las Ganancias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(108.109)	-	(108.109)
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2018	71.993	410.795	58.278	1.906.511	(160)	564.173	3.011.590	(36.484)	404	7.673	(211.211)	(4.072.800)	(1.300.828)

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

(2) Ver Nota 42 a los estados financieros consolidados

Las Notas 1 a 39 que se acompañan forman parte de estos estados.

Por Comisión
Fiscalizadora

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo 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

135

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO SEPARADO

POR EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Concepto	Capital								Reservas				Resultados	Totales
	Capital social	Ajuste de Capital	Acciones propias en cartera	Prima de emisión	Aportes irrevocables	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 1° de enero de 2017	70.349	410.151	18	1.885.990	13.682	-	2.648	2.382.824	(36.484)	-	-	(89.082)	(1.889.626)	367.632
Aporte irrevocable	-	-	-	-	(14.078)	-	-	(14.078)	-	-	-	-	-	(14.078)
Dispuesto por Asamblea	-	-	-	-	-	-	-	-	-	404	7.673	-	(8.077)	-
Devolución Aporte irrevocable	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Venta acciones propias en cartera	10	8	(18)	-	-	(159)	-	(159)	-	-	-	-	-	(159)
Transacciones entre accionistas	-	-	-	-	-	-	125	125	-	-	-	-	-	125
Componente patrimonial obligaciones negociables convertibles	-	-	-	-	-	-	993.344	993.344	-	-	-	-	-	993.344
Reforma tributaria	-	-	-	-	-	-	76.411	76.411	-	-	-	-	-	76.411
Acciones propias en cartera	-	-	-	-	396	-	-	396	-	-	-	-	-	396
Conversión de conversión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14.020)	-	(14.020)
Otro resultado integral del ejercicio, neto del Impuesto a las Ganancias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(454.390)	(454.390)
Saldos al 31 /12/2017	70.359	410.159	-	1.885.990	-	(159)	1.072.529	3.438.863	(36.484)	404	7.673	(103.102)	(2.352.093)	955.260

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

136

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADOS

POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Actividades de operación		
Resultado del período	(1.594.150)	(317.253)
Ajustes para arribar al flujo de efectivo proveniente de las actividades de operación		
Impuesto a las Ganancias	797.843	(63.873)
Depreciaciones de propiedades, planta y equipo	15.701	4.097
Deterioro de plusvalía	322.954	59.265
Diferencia de cambio e intereses devengados	2.173.617	
Amortizaciones activos intangibles	24.613	2.730
Inversiones en sociedades	1.030.174	36.489
Diferencia de conversión	108.109	(9.496)
Valuación a valor razonable de propiedad de inversión	(477.534)	2.748
Valor actual de pasivos	149.546	
Venta de propiedad de inversión	1.548	(66.095)
Resultado por venta de Propiedades, planta y equipo	(996)	99
Resultado por venta de otros activos	(122.624)	-
RECPAM	(837.082)	127.606
Otros gastos	(794.306)	-
Cambios en activos y pasivos operativos		
Créditos por ventas	(1.289.021)	6.897
Otros créditos	(851.068)	(103.269)
Otros activos	(642.020)	(2.067)
Créditos con partes relacionadas	(329.278)	(330.053)
Inventarios	1.299.447	379.037
Activos del contrato	(1.421)	-
Activos destinados a la venta	55.260	-
Activos y pasivos por impuestos	(1.546.523)	118.239
Deudas comerciales	827.629	(250.490)
Beneficio a los empleados	93.468	10.863
Otras cargas fiscales	79.949	(44.650)
Deudas con partes relacionadas	73.889	49.986
Pasivos del contrato	(338.476)	(431.447)
Otras cuentas por pagar	464.649	(28.577)
Provisiones	87.711	39.652
Inversiones permanentes		74.049
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades de operación	370.221	(735.514)
Actividades de inversión		
Inversiones no consideradas efectivo	5.526	(554)
Transferencias de propiedades, planta y equipo	-	2.386
Pagos de propiedades de inversión	(4.684)	(2.031)
Cobros por venta de propiedades de inversión		71.523
Cobros por venta de otros activos	181.205	-
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo	484	-
Pagos por compra de propiedades, planta y equipo	(103.184)	(290)
Pagos por compras de activos intangibles	(65.103)	(108)
Pagos por aportes en Sociedades	(25.855)	
Baja inversiones controladas	-	2.157
Adquisición de participaciones en Sociedades	(2.080.569)	
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades de inversión	(2.092.180)	73.083
Actividades de financiación		
Préstamos (Nota 19)	(85.621)	1.709.848
Contribución de capital	-	669.964
Transacciones entre accionistas	37.860	-
Adquisición de participaciones en Sociedades	-	(106)
Cobro por venta de acciones propias	-	119
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por las actividades de financiación	(47.761)	2.379.826
(Disminución) / Aumento neto del efectivo y equivalentes	(1.769.720)	1.717.394
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	2.560.294	12.953
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período (ver Nota 15)	790.574	1.730.347

Las Notas 1 a 39 que se acompañan forman parte de estos estados.

Por Comisión
FiscalizadoraFirmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

137

Ignacio Fabián Gajst
SíndicoChristian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 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 diciembre de 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.

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 diciembre de 2018. 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 2017.

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

138

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 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 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 8 de marzo de 2019.

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

139

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 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	Showroom	Automotores	Autoelevadores	Maquinarias	Encofrado	Total
Valor de origen									
Balance al 1/01/2018	4.991	6.615	5.656	41.381	-	-	-	-	58.643
Adquisiciones	369	1.054	7.332	(40.018)	5.205	-	22.363	7.580	43.903
Disminuciones	-	-	-	(40.018)	-	-	-	-	(40.018)
Adquisición de Sociedades	437	456	19.645	-	8.955	590	58.386	2.738	91.207
Transferencias									
Total	5.798	8.125	32.633	1.363	14.160	590	80.749	10.318	153.735
Depreciación y deterioro									
Balance al 1º de enero de 2018	(3.390)	(6.222)	(5.297)	(39.924)	-	-	-	-	(54.833)
Depreciaciones	(378)	(692)	(4.106)	(1.457)	(2.144)	(59)	(5.470)	(1.395)	(15.701)
Adquisición de Sociedades	(58)	(327)	(11.995)	-	(3.762)	(418)	(13.176)	(2.174)	(31.910)
Disminuciones	-	-	-	40.018	-	-	-	-	40.018
Total	(3.826)	(7.241)	(21.398)	(1.363)	(5.906)	(477)	(18.646)	(3.569)	(62.426)
Valor residual Dic 31, 2018	1.972	884	11.235	-	8.254	113	62.103	6.749	91.311

	Muebles y útiles	Hardware	Mejoras en inmuebles de terceros	Showroom	Total
Valor de origen					
Balance al 1º de enero de 2017	4.947	6.557	5.257	46.585	63.346
Adquisiciones	45	58	400	-	502
Transferencias	-	-	-	(5.204)	(5.204)
Total	4.991	6.615	5.656	41.381	58.643
Depreciación y deterioro					
Balance al 1º de enero de 2017	(2.877)	(5.644)	(4.920)	(35.343)	(48.784)
Depreciaciones	(513)	(578)	(377)	(4.581)	(6.049)
Total	(3.390)	(6.222)	(5.297)	(39.924)	(54.833)
Valor residual Dic 31, 2017	1.601	393	359	1.457	3.810

Por Comisión
FiscalizadoraFirmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

140

Ignacio Fabián Gajst
SíndicoChristian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 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 2018	1.350	10.548	81	-	11.979
Adquisiciones	-	834	-	-	834
Adquisición de Sociedades	-	4.083	-	63.184	67.267
Total	1.350	15.465	81	63.184	80.080
Amortización y deterioro					
Balance al 1º de enero de 2018	(1.269)	(9.855)	(60)	-	(11.184)
Adquisición de sociedades	-	(2.998)	-	-	(2.998)
Amortizaciones	(11)	(1.619)	(7)	(22.976)	(24.613)
Total	(1.280)	(14.472)	(67)	(22.976)	(38.795)
Valor residual Dic 31, 2018	70	992	14	40.208	41.284

	Software	Desarrollo de software	Marcas	Total
Valor de origen				
Balance al 1º de enero de 2017	1.280	10.645	82	12.007
Adquisiciones	70	98	-	168
Total	1.351	10.743	82	12.175
Amortización y deterioro				
Balance al 1º de enero de 2017	(1.225)	(8.555)	(53)	(9.833)
Amortizaciones	(44)	(1.375)	(8)	(1.427)
Total	(1.269)	(9.930)	(60)	(11.259)
Valor residual Dic 31, 2017	81	813	21	916

Nota 7. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	Para apreciación de capital	En construcción	En alquiler	Total
Propiedades de inversión al 1º de enero de 2018	-	23.369	-	23.369
Adquisiciones del período	-	4.684	-	4.684
Transferencias desde Inventarios		127.974		127.974
Incorporación Caputo	435.671	(91.165)	39.436	383.942
Ajuste por medición a valor razonable	287.329	921.264	-	1.208.593
Amortización de propiedades en alquiler	-	-	(706)	(706)
Transferencias a Inventarios	-	(6.933)	-	(6.933)
Transferencias a Activos destinados a la venta	-	(664.703)	-	(664.703)
Transferencias	314.490	(314.490)	-	-
Ventas del período	(693.000)	-	(38.730)	(731.730)
Total Propiedades de inversión Dic 31, 2018	344.490	-	-	344.490

Por Comisión
FiscalizadoraFirmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

141

Ignacio Fabián Gajst
SíndicoChristian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 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 2017	-	20.370	79.777	100.147
Más:				
Adquisiciones	-	2.998	-	2.998
Ajustes por medición a valor razonable	-	-	(3.897)	(3.897)
Transferencias a Inventarios	-	-	(75.880)	(75.880)
Total Propiedades de inversión Dic 31, 2017	-	23.369	-	23.369

La Sociedad mantiene como Propiedades de inversión las siguientes partidas:

1-Propiedades de inversión en construcción

La Dirección de la Sociedad definió la superficie destinada a la construcción de oficinas para su alquiler que forma parte del proyecto Proa en Rosario. Por lo tanto se realizó la transferencia desde inventarios por los costos destinados a la superficie vendible de dichas oficinas. Esta propiedad de inversión es reconocida al costo ante la imposibilidad de valorar la misma a valor razonable de forma fiable.

2-Propiedades de inversión en alquiler

Al 31 de diciembre de 2017 se incluyó la porción del terreno adquirido para el desarrollo del proyecto Astor San Telmo, en donde se adquirió el derecho a cobro, mediante cesión, de los alquileres existentes por un contrato de locación que se extendía el 30 de abril de 2018. Con fecha 20 de julio de 2017, las partes acordaron la extinción de dicho contrato. Por consiguiente se transfirió el monto hasta el momento reconocido en Propiedades de Inversión a Inventarios.

3-Propiedades de inversión para apreciación de capital

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. Al 31 de diciembre de 2018 dicho importe ha sido reclasificado a Otros activos.

Ver Nota 45.4 a los estados financieros consolidados.

Nota 8. Inversiones en sociedades

	Notas	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I		590.658	
Marina Río Luján S.A. (2)		720.576	383.636
SES. S.A. (3)		651.952	-
Limp Ar S.A.		72.919	-
Newbery 3431 S.A.		167	-
Llave de negocio		716.152	-
Logística Ambiental Mediterránea		14.569	-
UTE Hospital Nacional Posadas		1.882	-
UTE Museo Malvinas		166	-
Total Inversiones en sociedades		2.769.041	383.636

(3)La sociedad ha registrado al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017 un pasivo por \$ 128.263 y \$ 92.327, respectivamente, con TGLT Uruguay S.A., América Pavilion S.A. y Altos del Puerto S.A. El mismo se expone en el rubro "Saldo con partes relacionadas" dentro del pasivo no corriente (Nota 32).

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

(5)Reexpresadas parcialmente.

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

142

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 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 2018	-	-
Adquisiciones	1.039.106	1.039.106
Altas	-	-
Total	1.039.106	1.039.106
Deterioro		
Balance al 1º de enero de 2017		
Pérdida por deterioro	322.954	322.954
Total	322.954	322.954
Valor residual al 31 de diciembre de 2018	716.152	716.152

	Pico y Cabildo S.A.	Canfot S.A.	Total
Valor de origen			
Balance al 1º de enero de 2017	10.559	79.399	89.958
Adquisiciones	-	-	-
Total	10.559	79.399	89.958
Deterioro			
Balance al 1º de enero de 2017	(1.092)	(29.601)	(30.693)
Pérdida por deterioro	(9.467)	(49.798)	(59.265)
Total	(10.559)	(79.399)	(89.958)
Valor residual al 31 de diciembre de 2017	-	-	-

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

143

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 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								
		Dic 31, 2018	Dic 31, 2017	Actividad principal	Domicilio	Fecha de cierre	Capital social	Resultado del período	Patrimonio neto	Porcentaje de participación
Fideicomiso Financiero Privado Inmobiliario de Administración Catalinas I (1)		590.658	-	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	729.916	383.636	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)		(62.533)	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	663.549	-	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	72.919	-	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	(1.041)	-	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	(5.898)	-	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	166	-	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	14.569	-	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%
Totales			175.815							

(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

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019

144

Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.

Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 11. Inventarios

	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
No corrientes		
<i>Proyectos en Construcción</i>		
Astor San Telmo	727.702	593.728
Metra Puerto Norte	232.693	864.439
Proa	-	572.084
Otros proyectos	-	190
Subtotal Inventarios – No corrientes	960.395	2.030.441
Corrientes		
<i>Proyectos terminados</i>		
Metra Puerto Norte	163.529	282.441
Astor Núñez	4.387	194.149
Astor Palermo	8.622	27.337
Forum Alcorta	31.603	61.691
Forum Puerto Norte	-	-
Otros	102	-
Subtotal Inventarios – Corrientes	208.242	565.617
Total Inventarios	1.168.638	2.596.059

Nota 12. Activos por impuestos

	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Impuesto a las Ganancias	41.826	18.573
Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	54.752	80.839
Impuesto diferido	31 (263.800)	-
Quebranto fiscal de fuente nacional ACT	769.858	-
Repetición Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	18.169	25.852
Total Activos por Impuestos	620.805	125.263

Nota 13. Otros créditos

	Notas	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
No corrientes			
Depósitos en garantía en moneda extranjera	37	5.525	1.304
Seguros a devengar en moneda extranjera	37	-	-
Anticipos a proveedores de obras		58.747	46.132
Créditos por Canjes		274.319	
Anticipos por compra de inmueble		-	176.026
Subtotal Otros créditos – No corrientes		338.591	223.461

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

145

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

TGLT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 13. Otros créditos (continuación)

Corrientes	Notas	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Impuesto al Valor Agregado		51.815	67.542
Impuesto sobre los Ingresos Brutos		25.176	3.460
Crédito a cobrar por venta de Propiedades de inversión	37	4.440	28.613
Seguros a devengar en moneda nacional		2	175
Seguros a devengar en moneda extranjera	37	2.371	790
Anticipos a proveedores de obras moneda nacional		262.972	14.568
Anticipos a proveedores de obras moneda extranjera	37	110.554	-
Gastos a rendir		77.368	21
Gastos a recuperar		11.956	4.932
Gastos a recuperar por expensas		28.258	34.264
Créditos por canjes		161.389	-
Depósitos en garantía		327	376
Préstamos otorgados		35.497	-
Fondo de equipamiento a cobrar en moneda nacional		2	2
Fondo de equipamiento a cobrar en moneda extranjera	37	2.194	1.650
Fondo operativo a cobrar en moneda nacional		102	121
Créditos Impositivos UTES		4.598	-
Créditos varios UTES		4.775	-
Fondo operativo a cobrar en moneda extranjera	37	10	7
Créditos a cobrar en sentencia judicial		2.083	2.992
Diversos		122.494	28
Provisión por dudosa recuperabilidad de otros créditos		(29.978)	(17.074)
Subtotal Otros créditos – Corrientes		878.405	142.467
Total Otros créditos		1.216.996	365.928

Nota 14. Créditos por ventas

No corrientes	Notas	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Deudores por ventas de unidades en moneda nacional		33.197	-
Subtotal Créditos por ventas – No Corrientes		33.197	-
Deudores por servicios prestados en moneda nacional		1.226.248	240
Deudores por servicios prestados en moneda extranjera	37	26	13
Deudores por servicios prestados UTE MN		16.989	-
Deudores por ventas de unidades en moneda nacional		13.179	2.041
Deudores por ventas de unidades en moneda extranjera	37	5.462	4.988
Provisión deudores Incobrables		(2.798)	(4.000)
Subtotal Créditos por ventas – Corrientes		1.259.106	3.282
Total Créditos por ventas		1.292.303	3.282

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

146

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 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:

	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
A vencer		
0 a 3 meses	1.240.477	3.282
3 a 6 meses	3.893	-
6 a 9 meses	1.258	-
9 a 12 meses	1.792	-
Más de 365 días	33.197	-
Vencido		
0 a 3 meses	6.792	-
Más de 365 días	4.894	-
Total	1.292.303	3.282

Nota 15. Efectivo y equivalentes de efectivo

	Notas	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Caja en moneda nacional		1.062	157
Caja en moneda extranjera	37	1.271	973
Bancos en moneda nacional		9.338	13.213
Bancos en moneda extranjera	37	768.252	14.232
Valores a depositar		1.275	350
Plazos fijos en moneda extranjera	37	-	5.513
Fondos comunes de inversión en moneda nacional		-	61.989
Fondos comunes de inversión en moneda extranjera	37	9.376	1.023.155
Bonos y títulos públicos en moneda extranjera	37	-	1.440.713
Total Efectivo y equivalentes de efectivo		790.574	2.560.294

A los fines del Estado de Flujos de Efectivo (EFE), el efectivo y equivalentes de efectivo comprende lo siguiente:

	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Total Efectivo y equivalentes de efectivo	790.574	2.560.294
Plazos fijos en moneda extranjera con vencimiento mayor a 90 días	-	(5.513)
Total Efectivo y equivalentes de efectivo según EFE	790.574	2.554.781

Nota 16. Pasivos por impuestos diferidos

	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Impuesto Diferido	-	319.124
Total Pasivos por impuestos diferidos	-	319.124

Nota 17. Otras cuentas por pagar

	Notas	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
No corrientes			
Deuda por compra de acciones en moneda extranjera	37	955.418	33.041
Depósitos en garantía en moneda extranjera	37	-	190
Subtotal Otras cuentas por pagar – No Corrientes		955.418	33.231

Por Comisión
FiscalizadoraFirmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

147

Ignacio Fabián Gajst
SíndicoChristian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 17. Otras cuentas por pagar (continuación)

Corrientes		Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Deuda por compra de acciones en moneda extranjera	37	1.104.209	33.041
Acreedores varios en moneda extranjera	37	19.039	12.314
Provisión honorarios al Directorio		6.441	1.664
Dividendos a pagar en efectivo		295	-
Aportes a suscribir		7	-
Depósitos en garantía en moneda nacional		30	-
Otros pasivos		936.002	-
Otros pasivos - UTES		38.900	-
Ingresos diferidos		8.556	12.633
Subtotal Otras cuentas por pagar – Corrientes		2.113.479	59.652
Total Otras cuentas por pagar		3.068.897	92.884

Nota 18. Pasivos del contrato

No corrientes		Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Cobros anticipados		1.271.363	1.993.293
Fondo de equipamiento		150	49
Fondo operativo		2	3
Otros pasivos del contrato		16.999	-
Impuesto al Valor Agregado		(78.851)	(101.647)
Subtotal Pasivos del contrato – No corrientes		1.209.663	1.891.698
Corrientes			
Cobros anticipados		636.217	294.080
Fondo de equipamiento		15.463	30.602
Fondo operativo		5.130	6.899
Impuesto al Valor Agregado		(3.693)	(22.024)
Subtotal Pasivos del contrato – Corrientes		653.117	309.557
Total Pasivos del contrato		1.862.780	2.201.255

Nota 19. Préstamos

No corrientes	Notas	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Obligaciones negociables en moneda extranjera	37	4.351.524	2.461.135
Arrendamiento financiero en moneda nacional		1.486	1.005
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	37	344	-
Subtotal Préstamos – No Corrientes		4.353.354	2.462.140
Corrientes			
Adelantos en cuenta corriente		146.559	-
Préstamos recibidos en moneda nacional		19.737	-
Obligaciones negociables en moneda nacional		-	194.921
Obligaciones negociables en moneda extranjera	37	531.167	310.671
Arrendamiento financiero en moneda nacional		5.297	584
Arrendamiento financiero en moneda extranjera	37	198	-
Subtotal Préstamos – Corrientes		702.958	506.176
Total Préstamos		5.056.312	2.968.316

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

148

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 19. Préstamos (continuación)

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

POR EL EJERCICIO	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Saldos al inicio	2.010.433	443.800
Incorporación por adquisición	58.287	-
Nuevos préstamos y financiamientos	1.050.760	2.415.369
Intereses devengados	389.701	250.785
Efectos de la variación del tipo de cambio	1.783.916	195.387
Adelantos en cuenta corriente	114.104	(47.279)
Pagos de capital	(182.250)	(211.976)
Pagos de intereses	(158.057)	(77.769)
Conversión de Obligaciones Negociables	(10.581)	-
Saldos al cierre	5.056.312	2.968.317

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

Nota 20. Otras cargas fiscales

No corrientes	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Plan de pagos impuestos municipales	17	292
Plan de pagos impuestos nacionales	8.996	17.675
Subtotal Otras cargas fiscales– No Corrientes	9.013	17.967
Corrientes		
Retenciones y percepciones a depositar	44.389	4.586
Impuesto sobre los Bienes Personales	-	16
Impuesto a los Ingresos Brutos	7.170	2.322
Impuesto a los sellos	2.337	4.120
Impuestos provinciales	17.039	5.311
Impuestos municipales	3	20
Plan de pagos impuestos provinciales	19	-
Plan de pagos impuestos nacionales	30.356	-
Otras cargas fiscales UTES	561	-
Plan de pagos impuestos municipales	194	5.160
Provisión impuestos nacionales	12.043	3.674
Subtotal Otras cargas fiscales– Corrientes	114.111	25.208
Total Otras cargas fiscales	123.124	43.175

Nota 21. Remuneraciones y cargas sociales

	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Sueldos a pagar	66.885	17.936
Cargas sociales a pagar	22.073	8.194
Deudas sociales UTES	57	-
Provisión para vacaciones	37.481	7.166
Anticipos al personal	(199)	(466)
Total Remuneraciones y cargas sociales	126.297	32.829

Por Comisión
FiscalizadoraFirmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

149

Ignacio Fabián Gajst
SíndicoChristian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 22. Deudas comerciales

	Notas	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
No corrientes			
Fondo de reparo		2.532	10.316
Subtotal Deudas comerciales – No corrientes		2.532	10.316
Corrientes			
Proveedores en moneda nacional		256.867	8.191
Proveedores en moneda extranjera	37	3.390	3.717
Cheques diferidos		139.847	51.607
Provisión para gastos en moneda nacional		104.238	4.619
Provisión para gastos en moneda extranjera	37	33.930	3.092
Provisión para obras en moneda nacional		347.515	31.610
Provisión para obras en moneda extranjera	37	1	1.473
Seguros a pagar en moneda nacional		4	9
Seguros a pagar en moneda extranjera	37	852	74
Deudas comerciales – UTES		18.056	-
Fondo de reparo en moneda nacional		66.002	31.063
Fondo de reparo en moneda extranjera	37	617	451
Subtotal Deudas comerciales – Corrientes		971.319	135.906
Total Deudas comerciales		973.851	146.222

Nota 23. Provisiones

	Notas	Reclamos legales (I)	Contratos onerosos (II)	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
En moneda nacional					
Saldos al 1° de enero de 2018		46.908	-	46.908	4.102
Altas (III)		4.926	-	4.926	67.512
Saldos incorporados por Fusión CAPUTO S.A.I.C. Y F.		126.680	-	126.680	-
Recuperos (III)		-	-	-	-
Utilizaciones durante el período/ejercicio		(20.995)	-	(20.995)	(2.356)
Subtotal en moneda nacional		157.519	-	157.519	69.258
En moneda extranjera					
Saldos al 1° de enero de 2018		-	373	373	7.179
Altas (III)		-	-	-	-
Recuperos (III)		-	-	-	-
Utilizaciones durante el período/ejercicio		-	(825)	(825)	(8.218)
Efecto de la variación diferencia de cambio		-	452	452	1.590
Subtotal en moneda extranjera	37	-	-	-	551
Total Provisiones		157.519	-	157.519	69.808

(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 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

150

Ignacio Fabián Gajst
SíndicoChristian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 24. Capital social

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

	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Acciones ordinarias integradas totalmente	71.993.485	70.349.485
Total acciones ordinarias integradas totalmente	71.993.485	70.349.485

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

Nota 25. Ingresos por actividades ordinarias

	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Ingresos por entregas de bienes	305.102	972.789
Ingresos por servicios prestados	1.322.531	-
Total Ingresos por actividades ordinarias	1.627.633	972.789

Nota 26. Costo de las actividades ordinarias

	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Costo por entregas de bienes	358.125	883.483
Costo por servicios prestados	980.379	-
Total Costo de las actividades ordinarias	1.338.504	883.483

Por Comisión
FiscalizadoraFirmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

151

Ignacio Fabián Gajst
SíndicoChristian Martin (Socio)
Contador Público (U.N.L.Z.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 271 - Fº 80Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 27. Gastos de comercialización

	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Sueldos y cargas sociales	27.018	25.520
Otros gastos del personal	352	660
Alquileres y expensas	2.010	1.513
Honorarios profesionales	4.671	3.229
Impuestos, tasas y contribuciones	75.497	22.371
Depreciaciones de propiedad planta y equipos	4.266	4.607
Movilidad y viáticos	316	465
Gastos de computación y servicios	823	2.555
Gastos de ventas	9.929	24.301
Gastos de publicidad	9.032	10.627
Gastos de oficina	809	702
Gastos de consorcio	11.324	17.416
Gastos de postventa	8.808	27.633
Seguros	6	294
Acuerdos contractuales	173.474	90.640
Gastos generales	23	-
Total Gastos de comercialización	328.358	232.534

Nota 28. Gastos de administración

	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Sueldos y cargas sociales	196.367	116.007
Otros gastos del personal	2.689	2.688
Alquileres y expensas	14.609	7.641
Honorarios profesionales	41.341	55.721
Honorarios al Directorio	1.600	6.153
Honorarios a la Sindicatura	1.772	2.077
Impuestos, tasas y contribuciones	4.878	5.176
Gastos de oferta pública	1.846	7.028
Depreciaciones de propiedad, planta y equipo	4.765	1.442
Movilidad y viáticos	2.543	1.887
Gastos de computación y servicios	6.853	4.603
Gastos de oficina	9.239	3.212
Gastos de mantenimiento de Propiedades de inversión	687	(86)
Gastos bancarios	5.559	2.142
Impuesto a los débitos y créditos bancarios	26.158	19.346
Otros créditos incobrables	11.350	30.749
Acuerdos contractuales	8.344	-
Seguros	3.876	3.138
Total Gastos de administración	344.476	268.925

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

152

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 29. Resultados financieros

	Ganancia / (Pérdida)	
	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Diferencias de cambio		
Ingresos sobre diferencias cambiarias	166.238	605.626
Egresos sobre diferencias cambiarias	(3.053.734)	(543.460)
Total Diferencias de cambio	(2.887.496)	62.166
Ingresos financieros		
Intereses - Ingresos financieros	23.478	34.017
Resultado por venta	20.342	-
Resultado por tenencia	14.939	11.747
Resultado por venta de acciones	(8.935)	-
Resultado generado por instrumentos financieros	29.946	-
Valor actual de créditos	752	182
Actualización de índices	9.774	-
Total Ingresos financieros	90.296	45.946
Costos financieros		
Intereses-Costos financieros	(730.904)	(103.454)
Subtotal Intereses	(730.904)	(103.454)
Otros costos financieros		
Resultado por venta	(8.935)	(4.756)
Valor actual de créditos	(151.471)	(1.469)
Resultado por descuento de documentos	-	(230)
Subtotal Otros costos financieros	(160.406)	(6.455)
Total Costos financieros	(891.310)	(109.909)

Nota 30. Otros ingresos y egresos, netos

	Ganancia/(Pérdida)	
	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Venta de propiedades, planta y equipo	996	159
Juicios y otras contingencias	(1.837)	(475)
Condonación de deuda	-	(68)
Alquileres ganados	1.288	11.116
Recupero de gastos	57.852	-
Recupero de provisión para gastos	401	21
Venta de otros activos	122.624	-
Garantía por cumplimiento de contratos	(49.008)	-
Depreciación de propiedades de inversión	(82)	-
Resultado por cesión de contratos	-	5
Acuerdos judiciales	-	-
Recuperación de daños	-	31
Rescisión de contratos	712	2.578
Diversos	1.885	194
Total Otros ingresos y egresos, netos	134.830	13.560

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

153

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 31. 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 diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Impuesto a las Ganancias	928.859	631.887
Impuesto Diferido originado por diferencias temporarias	150.860	(533.799)
Prescripción Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	(7.923)	(1.912)
Prescripción quebrantos	(273.953)	
Total del Impuesto a las Ganancias	797.843	96.176

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	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Quebranto de fuente nacional	769.871	445.001
Propiedades, planta y equipos	9.132	2.430
Valuación leasing financiero	(103)	16
Ingresos diferidos	7.665	3.790
Provisiones varias	240.715	31.645
Honorarios al Directorio	18.250	-
Costos financieros	(33.112)	(26.306)
Intangibles	(4.082)	(95)
Otros créditos	(35.323)	-
Inventarios	306.350	(261.749)
Efectivo y equivalentes de efectivo	64	(56.528)
Créditos incobrables	3.884	(509)
Moneda extranjera	32.015	(95.392)
Anticipo de clientes	(90.606)	114.793
Obligaciones negociables convertibles	(473.092)	(452.543)
Propiedades de inversión	(75.757)	(23.676)
Resultados UTEs	(162)	-
Posición neta activo/ (pasivo) por Impuesto Diferido	675.710	(319.123)

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

154

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 31. 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:

	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Impuesto a las Ganancias calculado a la tasa vigente sobre el resultado contable antes de impuestos	717.598	165.170
Prescripción quebranto fiscal	(273.953)	-
Prescripción Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta	(7.923)	(1.912)
Defecto Provisión Impuesto a las Ganancias	-	15
Intereses	(853)	(784)
Honorarios al Directorio	(369)	(1.988)
Resultado de Inversiones en sociedades	296.299	(22.346)
Valuación de inventarios	-	2.691
Gastos varios no deducibles	17.343	(26.532)
Diferencia de valuación	-	4.782
Obligaciones negociales convertibles	-	(238)
Amortización marcas	1	(1)
Resultado por venta de propiedades de inversión	187.854	-
Ajuste mayor valor	8.931	-
Ajuste por inflación Propiedad, planta y equipos	(43)	-
Reforma tributaria Ley N° 27.430	18.985	(22.682)
Valuación prestamos	(2.675)	-
Otros	(163.352)	-
Impuesto a las Ganancias	797.843	96.176

Los quebrantos fiscales de fuente nacional acumulados al 31 de diciembre de 2018 pueden ser utilizados hasta las fechas descriptas a continuación:

	Pesos
Año	2018
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 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

155

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 32. 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	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
En moneda extranjera			
IRSA	37	32.180	-
Total Créditos con partes relacionadas – No corrientes		32.180	-
CRÉDITOS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes			
CRÉDITOS POR VENTAS			
AGL Capital S.A. en moneda nacional		-	255
AGL Capital S.A. en moneda extranjera	37	-	1.563
Marina Río Luján S.A.		186	21
FDB S.A. en moneda nacional		2.461	3.634
FDB S.A. en moneda extranjera	37	2.056	1.268
Subtotal		4.703	6.740
OTROS CRÉDITOS			
Accionistas personas físicas		2.505	3.699
Otros accionistas		3.528	5.228
FDB S.A. en moneda nacional		816	1.127
FDB S.A. en moneda extranjera	1 y 37	126.225	88.407
Marina Río Lujan S.A. en moneda nacional		85.401	14.140
Marina Río Lujan S.A. en moneda extranjera	1 y 37	208.892	276.891
TGLT Uruguay S.A. en moneda extranjera	1 y 37	589.357	382.677
UTE HEE		13.304	-
Eleprint		415	-
Logística Ambiental Mediterránea		11.877	-
UTE Procrear		17.579	-
UTE Malvinas		8.529	-
Limp AR Rosario		1.620	-
Altos del Puerto	1 y 37	1.256	-
Subtotal		1.071.304	772.169
Total Créditos con partes relacionadas - Corrientes		1.076.007	778.909
Total Créditos con partes relacionadas		1.108.187	778.909
DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – No corrientes			
OTRAS CUENTAS POR PAGAR – INVERSIONES EN SOCIEDADES			
TGLT Uruguay S.A.		121.325	92.327
América Pavilion S.A.		5.897	
Altos del Puerto S.A.		1.041	
Subtotal		128.263	92.327
Total Deudas con partes relacionadas – No Corrientes		128.263	92.327

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

156

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 32. Partes relacionadas (continuación)

DEUDAS CON PARTES RELACIONADAS – Corrientes			
OTRAS CUENTAS POR PAGAR			
Marina Río Luján S.A.		287	424
FDB S.A. en moneda extranjera	37	172.365	158.561
UTE Posadas		3.189	
UT Crick		2.000	-
Limp Ar S.A.		19.097	-
Subtotal		196.938	158.985
Total Deudas con partes relacionadas – Corrientes		196.938	158.985
Total Deudas con partes relacionadas		325.201	251.312

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	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Marina Río Luján S.A.	Préstamos otorgados	(230.550)	(193.208)
TGLT Uruguay S.A.	Préstamos otorgados	(31.969)	(161.758)
Accionistas personas físicas	Préstamos recibidos	-	11.004
Sitia S.A.	Préstamos recibidos	-	123
AGL Capital S.A.	Cobros recibidos	3.197	935
Comisiones y Corretajes S.A.	Cobros recibidos	-	8.558
Directores y Gerentes de primera línea	Cobros recibidos	-	2.921
FDB S.A.	Cobros recibidos	490	23.099
Marina Río Luján S.A.	Cobros recibidos	66	418
TGLT Uruguay S.A.	Cobros recibidos	2.184	1.010
Accionistas personas físicas	Cobros recibidos	-	157
Accionistas personas físicas	Pagos efectuados	-	(11.523)
FDB S.A.	Pagos efectuados	(25.833)	(13.778)
AGL Capital S.A.	Pagos efectuados	(339)	(255)
Sitia S.A.	Pagos efectuados	-	(1.149)
Marina Río Luján S.A.	Pagos efectuados	-	(4.166)
Comisiones y Corretajes S.A.	Pagos efectuados	-	(51.094)
Altos del Puerto S.A.	Aportes Financieros	(1.256)	-
Limp Ar Rosario S.A.	Aportes Financieros	19.097	-
Logística Ambiental Mediterránea	Aportes Financieros	(11.877)	-
UTE Hospital Esteban Echeverría	Aportes Financieros	3.424	-
UTE PRO.CRE.AR	Aportes Financieros	(8.605)	-
UT Crick	Aportes Financieros	2.000	-
Newbery 3431 S.A.	Aportes Financieros	(3.750)	-
Limp Ar Rosario S.A.	Dividendos	6.840	-
Marina Río Luján S.A.	Pagos por compra de unidades funcionales	-	(16.698)
Marina Río Luján S.A.	Baja de unidades funcionales por cesión	-	6.442
Marina Río Luján S.A.	Baja por capitalización	191.061	-
Sitia S.A.	Compensación por liquidación	-	3.263
Totales		(85.820)	(395.701)

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

157

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 32. Partes relacionadas (continuación)**- Transacciones y sus efectos en resultados**

Nombre de la empresa	Transacción	Ganancia / (Pérdida)	
		Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
AGL Capital S.A.	Servicios prestados	1.434	1.542
FDB S.A.	Servicios prestados	306	1.070
Marina Río Luján S.A.	Servicios prestados	153	265
Limp Ar Rosario S.A.	Servicios prestados	1.343	-
FDB S.A.	Resultados financieros	(23.025)	2.703
Accionistas personas físicas	Resultados financieros	-	(496)
Marina Río Luján S.A.	Resultados financieros	55.257	39.865
TGLT Uruguay S.A.	Resultados financieros	300.385	61.700
Sitia S.A.	Resultados financieros	-	(424)
AGL Capital S.A.	Resultados financieros	(100)	152
Comisiones y Corretajes S.A.	Resultados financieros	-	(5.085)
Comisiones y Corretajes S.A.	Comisiones	-	(4.224)
Directores y Gerentes de primera línea	Ingreso por unidades entregadas	-	7.622
Limp Ar Rosario S.A.	Resultado por dividendos	6.840	-
America Pavilion S.A.	Resultado por mayor valor	131.255	-
Otros accionistas	Resultado por incobrables	(12)	(4)
Totales		473.836	104.686

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 Rio 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					Dic 31, 2018		Dic 31, 2017	
		Capital US\$	Vencimiento	Capitalización/Compensación	Desembolso US\$	Tasa	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
FDB S.A. (1)	01-2016	20.000	31/12/2018	-	2.948	5,36%	126.225	-	59.878	-
TGLT Uruguay (1)	01-2015	20.000	31/12/2018	-	14.310	5,36%	589.356	-	259.186	-
MRL (2)	01-2016	2.000	14/08/2018	(2.000)	2.000	0,05%	456	-	46.090	-
MRL	01-2017	1.000	02/10/2018	(974)	974	0,05%	9	-	18.765	-
MRL	02-2017	2.000	14/08/2018	(2.000)	2.000	0,05%	31	-	40.319	-
MRL	03-2017	5.000	05/02/2019	(4.508)	4.885	0,05%	35	-	59.917	-
MRL	04-2017	5.000	13/03/2019	-	4.913	0,05%	95.715	-	22.441	-
MRL	05-2018	5.000	12/12/2019	-	3.004	0,05%	112.646	-	-	-
							924.473	-	506.602	-

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

(2) Tasa anual fija

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

158

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 33. 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	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
A vencer		
Hasta 3 meses	2.408.805	109.423
De 3 a 6 meses	127.413	80.958
De 6 a 9 meses	152.887	45.605
De 9 a 12 meses	315.904	583.594
Más de 12 meses	1.038.297	349.562
Sin plazo establecido	183.021	80.265
Vencido		
Hasta 3 meses	6.870	-
De 3 a 6 meses	200	23.975
Más de 12 meses	4.896	-
	4.238.291	1.273.382

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)	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
A vencer		
Hasta 3 meses	2.251.942	502.900
De 3 a 6 meses	1.408.754	65.833
De 6 a 9 meses	30.529	157.874
De 9 a 12 meses	258.866	6.263
Más de 12 meses	5.446.048	2.514.487
Sin plazo establecido	435.062	676.312
	9.831.201	3.923.669

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	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Devengan intereses	855.459	472.273
No devengan intereses	3.382.832	801.109
	4.238.291	1.273.382
Tasa promedio nominal anual:	4%	15%
Deudas (exceptos anticipos de clientes con terceras partes y partes relacionadas)	Dic 31, 2018	Dic 31, 2017
Devengan intereses	5.148.407	1.816.061
No devengan intereses	4.682.794	2.107.608
	9.831.201	3.923.669
Tasa promedio nominal anual:	18%	19%

Nota 34. Patrimonio neto negativo y planes de negocio

Durante el ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2018 TGLT S.A. ha incurrido en pérdidas significativas generando 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 diciembre de 2018 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.

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

159

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 35. 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 36. Reclamos

Ver Nota 32 de los estados financieros consolidados.

Nota 37. Activos y pasivos en moneda extranjera

Rubro	Dic 31, 2018			Dic 31, 2017	
	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\$	147	37,50	5.525	1.304
Créditos con partes relacionadas					
Otros Créditos	US\$	858	37,50	32.180	-
Total del activo no corriente				37.705	1.304
Activo corriente					
Otros créditos:					
Crédito a cobrar por venta de Propiedad de inversión	US\$	118	37,50	4.440	28.613
Seguros a devengar	US\$	63	37,50	2.371	790
Fondo operativo a cobrar	US\$	-	37,50	10	7
Anticipo a proveedores	US\$	2.948	37,50	110.554	6
Fondo de equipamiento a cobrar	US\$	59	37,50	2.194	1.118
Créditos con partes relacionadas:					
Créditos por ventas	US\$	55	37,50	2.056	2.831
Otros créditos	US\$	24.653	37,50	924.474	747.975
Créditos por ventas:					
Deudores por servicios prestados	US\$	1	37,50	26	13
Deudores por ventas de unidades	US\$	146	37,50	5.462	4.988
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
Caja	US\$	34	37,50	1.271	973
Bancos	US\$	20.487	37,50	768.252	14.232
Plazos fijos	US\$		37,50		5.513
Fondos comunes de inversión	US\$	250	37,50	9.376	1.023.155
Bonos y títulos públicos	US\$		37,50	-	1.440.713
Total del activo corriente				1.830.490	3.270.927
Total del activo				1.868.195	3.272.231

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

160

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 37. Activos y pasivos en moneda extranjera (continuación)

Rubro	Dic 31, 2018			Dic 31, 2017	
	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\$	25.343	37,70	955.418	33.041
Depósito en garantía	US\$	-		-	190
Préstamos:					
Obligaciones negociables	US\$	115.425	37,70	4.351.524	2.461.135
Arrendamiento financiero	US\$	9	37,70	344	
Total del pasivo no corriente				5.307.286	2.494.366
Pasivo corriente					
Otras cuentas por pagar:					
Deuda por compra de acciones	US\$	29.289	37,70	1.104.209	33.041
Acreedores varios	US\$	1.405	37,70	52.969	12.314
Deudas con partes relacionadas:					
Otras cuentas por pagar	US\$	4.572	37,70	172.365	158.561
Préstamos:					
Obligaciones negociables	US\$	14.089	37,70	531.167	310.671
Arrendamiento financiero	US\$	5	37,70	198	-
Deudas comerciales:					
Proveedores	US\$	90	37,70	3.390	3.717
Provisión para gastos	US\$	900	37,70	33.930	3.092
Provisión para obras	US\$	-	37,70	1	1.473
Seguros a pagar	US\$	23	37,70	852	74
Fondo de reparo	US\$	16	37,70	617	451
Pasivo por compra de inmueble	US\$	-	37,70	-	426.640
Total del pasivo corriente				1.899.698	950.034
Total del pasivo				7.206.984	3.444.400

Nota 38. 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:

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

161

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 38. 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.

38.2. 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.

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

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

162

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 PRESENTADAS EN FORMA COMPARATIVA

(cifras expresadas en miles de pesos argentinos)

Nota 38. Riesgos – gestión del riesgo financiero (continuación)

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 39. Hechos posteriores

Excepto por lo referido en la nota 50 en los estados financieros consolidados no existen otros 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 diciembre de 2018, ni el resultado del período finalizado en dicha fecha.

Por Comisión
Fiscalizadora

Firmado a los efectos de su identificación
con nuestro informe de fecha 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

163

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

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 diciembre de 2018.
3. En relación a la clasificación de los saldos de créditos y deudas por vencimiento, ver Nota 33 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 33 a los estados financieros separados.
 - a) El detalle de inversiones, créditos y deudas en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2018 se expone en Nota 37 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 diciembre de 2018 (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 diciembre de 2018, 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 \$ 960.395 como no corriente y \$208.242 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 2017. 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 \$ 91.311.
11. Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad mantenía Inversiones en sociedades por la suma de \$ 2.640.774. 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 8 de marzo de 2019
Adler, Hasenclever & Asociados S.R.L.
Contadores Públicos
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 - Fº 68

164

Ignacio Fabián Gajst
Síndico

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

Federico Nicolás Weil
Presidente

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 diciembre de 2018, 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 Comercio	Incendio Oficinas Miñones 2177	-	7.466
Seguro Automotor	Rodados	8.592	-
Seguro Técnico	Máquinas y Equipos Pesados	-	5.440
Operaciones	Responsabilidad Civil Errores y Omisiones	-	7.500
Operaciones	Responsabilidad Civil Directores y Gerentes	-	15.000
Integral de consorcio	Incendio Edificio Astor Núñez	-	55.000
Edificio	Incendio Edificio Brisario - Santa Fe.	-	9.000
Integral de consorcio	Incendio Edificio Astor Palermo	-	62.000
Integral de consorcio	Incendio Edificio Forum Puerto Norte	60.840	96.015
Seguro Técnico	Todo Riesgo Construcción METRA PUERTO NORTE	-	14.000
Seguro Técnico	Todo Riesgo Construcción ASTOR SAN TELMO	-	54.000
Seguro Técnico	Todo Riesgo Construcción CNEA	930.528	-
Seguro Técnico	Todo Riesgo Construcción AMERICAN PAVILION	-	24.245
Seguro Técnico	Todo Riesgo Construcción NASA - ATUCHA 1	878.186	-
Seguro Técnico	Todo Riesgo Construcción UPCN ITOIZ	364.913	-
Seguro Técnico	Todo Riesgo Construcción PLANTA TOYOTA	37.372	-
Seguro Técnico	Todo Riesgo Construcción A2000 - EZEIZA	876.995	-
Operaciones	Responsabilidad Civil Construcción MADERO HARBOUR	-	1.000
Operaciones	Responsabilidad Civil Ariel A2000 - EZEIZA	-	250
Operaciones	Responsabilidad Civil Construcción PAPELERA DEL PLATA	-	1.000
Caución	Ejecución de Contratos	495.214	4.000
Caucion	Anticipo Financieros	647.450	-
Caucion	Sust. Fondo de Reparación	345.616	-
Caución	Garantía de alquiler	-	289

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 23 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.



Grant Thornton Argentina
Av. Corrientes 327 Piso 3°
C1043AAD – Buenos Aires
Argentina

T (54 11) 4105 0000
F (54 11) 4105 0100
E post@gtar.com.ar
www.gtar.com.ar

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Hemos auditado:

a) los estados financieros separados adjuntos de **TGLT S.A.** (en adelante, mencionada indistintamente como “**TGLT S.A.**” o la “Sociedad”) que incluyen (i) el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, (ii) los estados del resultado del ejercicio y otro resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto, y el de flujos de efectivo, todos por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, y (iii) la información complementaria contenida en sus notas 1 a 39.

b) los estados financieros consolidados adjuntos de **TGLT S.A.** con sus sociedades controladas (las que se detallan en la nota 4.2 a dichos estados financieros consolidados) que incluyen (i) el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, (ii) los correspondientes estados consolidados del resultado del ejercicio y otro resultado integral, el de cambios en el patrimonio neto y el de flujos de efectivo, todos por el ejercicio económico finalizado en esa fecha, y (iii) la información complementaria contenida en sus notas 1 a 50.

Los importes y otra información correspondientes al ejercicio económico finalizado al 31 de diciembre de 2017 son parte integrante de los estados financieros auditados mencionados precedentemente y por lo tanto deberán ser considerados en relación con esos estados financieros.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES – Continuación

2. RESPONSABILIDAD DEL DIRECTORIO EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

a) los estados financieros separados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (“FACPCE”), tal como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por su sigla en inglés) como normas contables profesionales e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores (CNV) a su normativa. Adicionalmente, 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.

b) los estados financieros consolidados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (“FACPCE”), tal como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB”, por su sigla en inglés) como normas contables profesionales e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores a su normativa. Adicionalmente, 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 expresar una opinión sobre los estados financieros separados, y consolidados, adjuntos basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestro examen de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría que han sido adoptadas en Argentina por la FACPCE mediante la Resolución Técnica N° 32 y sus respectivas Circulares de Adopción. Dichas normas exigen que cumplamos con los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros separados, y consolidados, se encuentran libres de incorrecciones significativas. Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener elementos de juicio sobre las cifras y otra información presentada en los estados financieros separados, y consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración del riesgo de incorrecciones significativas en los estados financieros separados, y consolidados, debidas a fraude o error. Al efectuar dicha valoración del riesgo, el auditor debe tener en consideración el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable por parte de la Sociedad de los estados financieros separados, y consolidados, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados, en función a las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad. Una auditoría también comprende una evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas, de la razonabilidad de las estimaciones significativas realizadas por la dirección de la Sociedad y de la presentación de los estados financieros separados, y consolidados, en su conjunto. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión de auditoría.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES – Continuación**4. FUNDAMENTOS DE LA OPINIÓN CON SALVEDADES**

i) Tal como se describe en las notas 34 y 48 “Patrimonio neto negativo atribuible a los propietarios de la controladora, Capital de trabajo negativo y planes de negocio” en los estados financieros separados y consolidados, la Sociedad ha incurrido en pérdidas significativas al 31 de diciembre de 2018 que han generado a dicha fecha un patrimonio neto negativo de miles de \$ 1.300.832, siendo esta situación causal de disolución. Adicionalmente, si bien el capital de trabajo de los estados financieros separados es positivo, la Dirección de la Sociedad describe en la nota 32 que espera cobrar en los próximos 12 meses miles de \$ 1.076.007 de “Créditos con partes relacionadas” y por otra parte su situación patrimonial consolidada indica que los pasivos corrientes excedían a los activos corrientes en miles de \$ 1.364.104. Por lo tanto, la recomposición del patrimonio y del capital de trabajo, dependerá de la concreción exitosa de los planes de negocio considerados por la Dirección de la Sociedad. 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 ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018, no revelan plenamente este hecho, ni las estrategias y planes de la Dirección para revertir esa situación.

ii) Tal como se describe en las nota 31 y 28 “Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido” en los estados financieros separados y consolidados, 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. No hemos podido obtener el soporte de ciertos elementos de juicio utilizados por la Dirección en la elaboración de dichas proyecciones, por lo tanto no hemos podido determinar si estos importes 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 47 a los estados contables separados y consolidados, la Sociedad tiene inversiones por (i) miles de \$ 720.576, correspondientes a su participación en Marina Río Luján S.A., calculadas a valor histórico sin reexpresar y (ii) miles de \$ 651.952, correspondientes a su participación en SES S.A., reexpresadas parcialmente. El criterio de mantener el valor patrimonial histórico se mantuvo desde el inicio del ejercicio comparativo. La Dirección de la Sociedad considera que dichos valores representarían sus valores recuperables. No obstante, no hemos podido obtener elementos de juicio válidos y suficientes en relación a dichas valuaciones a la fecha de cierre del ejercicio, o determinar cuáles hubieran sido los valores de haber aplicado correctamente la reexpresión sobre dichos activos, por lo tanto no hemos podido determinar si estos importes deben ser ajustados.

iv) Tal como se describe en la nota 23 y 18 a los estados contables separados y consolidados, denominada “Provisiones”, la Sociedad mantiene registradas al cierre del ejercicio provisiones por reclamos legales o 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 ocurrida en el presente ejercicio. Al respecto, no hemos podido obtener opinión de un asesor legal independiente, para poder concluir sobre la probabilidad de ocurrencia, y la cuantificación, de dichas contingencias. Consecuentemente, no hemos podido determinar si dicho importe debe ser ajustado.

v) Tal como se describe en la nota 7 y 35, denominada “Propiedades de inversión”, a los estados contables separados y consolidados, 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. Por lo tanto, no hemos podido determinar si éste importe debe ser ajustado.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES – Continuación

4. FUNDAMENTOS DE LA OPINIÓN CON SALVEDADES - Continuación

vi) Ciertas revelaciones requeridas por las Normas Internacionales de Información Financiera como ser: (i) los importes reconocidos para cada clase de activos, pasivos y pasivos contingentes en una combinación de negocios, (ii) el importe del resultado del ejercicio aportado por la entidad adquirida desde la fecha de adquisición, (iii) la información relacionada con las pruebas de deterioro de activos no financieros tales como la descripción de las hipótesis claves sobre la cual la Dirección ha basado sus proyecciones de flujo de efectivo, el enfoque utilizado, la tasa de crecimiento utilizada para extrapolar las proyecciones, (iv) las políticas y procesos que se aplican para la gestión del capital, (v) la información adicional sobre la gestión del riesgo de liquidez que permita evaluar el alcance, y (vi) cierta información comparativa sobre ingresos, no fueron incluidas en los estados financieros separados y consolidados.

5. OPINIÓN CON SALVEDADES

En nuestra opinión, excepto por los posibles ajustes y reclasificaciones que podrían derivarse de las situaciones descritas en los acápite i) a v) precedentes, y por la falta de información descrita en el acápite vi) de dicho apartado:

a) los estados financieros separados mencionados en el Sección 1.a) de este Informe presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **TGLT S.A** al 31 de diciembre de 2018 y su resultado integral, los cambios en su patrimonio y los flujos de su efectivo por el ejercicio económico finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera;

b) los estados financieros consolidados mencionados en la Sección 1.b) de este Informe presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera consolidada de **TGLT S.A** al 31 de diciembre de 2018 y su resultado integral consolidado, los cambios en su patrimonio consolidado y los flujos de su efectivo consolidado por el ejercicio económico finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

6. ÉNFASIS SOBRE CIERTAS CUESTIONES REVELADAS EN LOS ESTADOS CONTABLES

Sin modificar nuestra opinión, queremos enfatizar:

a) La información contenida en las siguientes notas a los estados financieros separados

i) Nota 7: “Propiedades de inversión” donde se informa que la Dirección ha procedido a reclasificar ciertas fracciones de tierra del proyecto Brisario, cuyo desarrollo no estaba previsto, a “Otros activos” (Nota 45.4 del consolidado) debido a que son bienes en discontinuación de operaciones. La Dirección de la Sociedad firmó ciertos acuerdos con el titular de la hipoteca sobre dicho inmueble a efectos de instrumentar su devolución.

ii) 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;

iii) Nota 4: “Bases de preparación” en la que se describe que la Dirección de la Sociedad aplicó la NIC 29 “Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias”.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES – Continuación**6. ÉNFASIS SOBRE CIERTAS CUESTIONES REVELADAS EN LOS ESTADOS CONTABLES - Continuación**

b) La información contenida en las siguientes notas a los estados financieros consolidados:

i) Nota 35: “Propiedad de inversión” donde se informa que la Dirección ha procedido a reclasificar ciertas fracciones de tierra del proyecto Brisario, cuyo desarrollo no estaba previsto, a “Otros activos” (Nota 45.4) debido a que son bienes en discontinuación de operaciones. La Dirección de la Sociedad firmó ciertos acuerdos con el titular de la hipoteca sobre dicho inmueble a efectos de instrumentar su devolución;

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;

iii) Nota 4: “Bases de preparación” en la que se describe que la Dirección de la Sociedad aplicó la NIC 29 “Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias”.

7. INFORMACIÓN SOBRE CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES VIGENTES

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

a) los estados financieros 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 CNV;

b) las cifras de los estados financieros 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 Inventario y Balances y la copia de los operaciones del libro diario del último trimestre que a la fecha aún no ha sido transcrito, que mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base a las cuales fueron autorizados por la CNV. Las cifras de los estados financieros 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 separados de las sociedades que integran el grupo económico, las que se detallan en la nota 4.2. de los estados financieros consolidados;

c) como parte de nuestro trabajo, cuyo alcance se describe en la Sección 3 de este Informe, hemos revisado la Reseña informativa requerida por la CNV, preparada por el Directorio y sobre la cual, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular;

d) en cumplimiento de las normas aplicables de la CNV, informamos las siguientes relaciones porcentuales correspondientes a los honorarios facturados directa o indirectamente por nuestra sociedad profesional:

1. cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total de honorarios por todo concepto, incluidos los servicios de auditoría: 100%.

2. cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total de servicios de auditoría facturados a la emisora y a sus controlantes, controladas y vinculadas: 90%.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES – Continuación**7. INFORMACIÓN SOBRE CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES VIGENTES - Continuación**

3. cociente entre el total de honorarios por servicios de auditoría de estados financieros y otros servicios de auditoría prestados a la emisora, y el total facturado a la emisora y a sus controlantes, controladas y vinculadas por todo concepto, incluidos los servicios de auditoría: 90%;

e) al 31 de diciembre de 2018 la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de **TGLT S.A.** que surge de los registros contables, ascendía a \$ 9.808.619,03, siendo no exigible a esa fecha.

f) hemos aplicado los procedimientos sobre prevención del lavado de activos de origen delictivo y financiación del terrorismo previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de marzo 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 COMISION FISCALIZADORA

Señores accionistas de

TGLT S.A.

En nuestro carácter de 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 examinado los documentos detallados en el apartado 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 DEL EXAMEN

- a) Estado de Situación Financiera Individual al 31 de diciembre de 2018.
- b) Estado del resultado y otro resultado integral individual por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.
- c) Estado de cambios en el patrimonio individual por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.
- d) Estado de flujo de efectivo individual por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.
- e) Notas a los Estados Financieros individuales al 31 de diciembre de 2018.
- f) Estado de Situación Financiera Consolidado al 31 de diciembre de 2018.
- g) Estado del resultado y otro resultado integral consolidado por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.
- h) Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.
- i) Estado de flujo de efectivo consolidado por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.
- j) Notas a los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2018.
- k) Memoria y Reseña informativa a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018.
- l) Inventario al 31 de diciembre de 2018.
- m) Información adicional requerida por el artículo N° 68 del Reglamento de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires.

Los importes y otra información correspondiente al ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2017 son parte integrante de los estados financieros mencionados precedentemente y por lo tanto deberán ser considerados 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 razonable de:

a) los estados financieros individuales de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"), adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas ("FACPCE"), tal como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por su sigla en inglés) como normas contables profesionales e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores a su normativa. Adicionalmente, 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.

b) los estados financieros consolidados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"), adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas ("FACPCE"), tal como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por su sigla en inglés) como normas contables profesionales e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores a su normativa. Adicionalmente, 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 COMISION FISCALIZADORA (continuación)

III- RESPONSABILIDAD Y ALCANCE DEL EXAMEN

Nuestro trabajo fue realizado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes establecidas en la resolución técnica (FACPCE) 15. Dichas normas requieren que el examen de los estados contables se efectúe de acuerdo con las normas de auditoría vigentes, e incluya la verificación de la congruencia de los documentos examinados 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 apartado I.

Para realizar nuestra tarea profesional sobre los documentos detallados en el apartado 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 fecha 8 de marzo de 2019 de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría que han sido adoptadas en Argentina por la FACPCE mediante la Resolución Técnica N° 32 y sus respectivas Circulares de Adopción, con una opinión favorable con salvedades. Dicha revisión incluyó la verificación de la planificación del trabajo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la auditoría efectuada por dichos profesionales; y se circunscribió a verificar la razonabilidad de la información significativa de los documentos examinados, su congruencia 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.

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.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para nuestra opinión profesional.

Asimismo, en relación con la memoria del directorio correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo 66 de la ley general de sociedades y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros de la sociedad y otra documentación pertinente.

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

IV- FUNDAMENTOS DE LA OPINION CON SALVEDADES

i) Tal como se describe en las notas 34 y 48 “Patrimonio neto negativo atribuible a los propietarios de la controladora, Capital de trabajo negativo y planes de negocio” en los estados financieros separados y consolidados, la Sociedad ha incurrido en pérdidas significativas al 31 de diciembre de 2018 que han generado a dicha fecha un patrimonio neto negativo de miles de \$ 1.300.832, siendo esta situación causal de disolución. Adicionalmente, si bien el capital de trabajo de los estados financieros separados es positivo, la Dirección de la Sociedad describe en la nota 32 que espera cobrar en los próximos 12 meses miles de \$ 1.076.007 de “Créditos con partes relacionadas” y por otra parte su situación patrimonial consolidada indica que los pasivos corrientes excedían a los activos corrientes en miles de \$ 1.364.104. Por lo tanto, la recomposición del patrimonio y del capital de trabajo, dependerá de la concreción exitosa de los planes de negocio considerados por la Dirección de la Sociedad. 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 ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018, no revelan plenamente este hecho, ni las estrategias y planes de la Dirección para revertir esa situación.

ii) Tal como se describe en las notas 31 y 28 “Impuesto a las Ganancias e Impuesto Diferido” en los estados financieros separados y consolidados, 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. No hemos podido obtener el soporte de ciertos elementos de juicio utilizados por la Dirección en la elaboración de dichas proyecciones, por lo tanto no hemos podido determinar si estos importes 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 47 a los estados contables separados y consolidados, la Sociedad tiene inversiones por (i) miles de \$ 720.576, correspondientes a su participación en Marina Río Luján S.A., calculadas a valor histórico sin reexpresar y (ii) miles de \$ 651.952, correspondientes a su participación en SES S.A., reexpresadas parcialmente. El criterio de mantener el valor patrimonial histórico se mantuvo desde el inicio del ejercicio comparativo. La Dirección de la Sociedad considera que dichos valores representarían sus valores recuperables. No obstante, no hemos podido obtener elementos de juicio válidos y suficientes en relación a dichas valuaciones a la fecha de cierre del ejercicio, o determinar cuales hubieran sido los valores de haber aplicado correctamente la reexpresión sobre dichos activos, por lo tanto no hemos podido determinar si estos importes deben ser ajustados.

INFORME DE COMISION FISCALIZADORA (continuación)

IV-FUNDAMENTOS DE LA OPINION CON SALVEDADES (continuación)

iv) Tal como se describe en la nota 23 y 18 a los estados contables separados y consolidados, denominada “Provisiones”, la Sociedad mantiene registradas al cierre del ejercicio provisiones por reclamos legales o 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 ocurrida en el presente ejercicio. Al respecto, no hemos podido obtener opinión de un asesor legal independiente, para poder concluir sobre la probabilidad de ocurrencia, y la cuantificación, de dichas contingencias. Consecuentemente, no hemos podido determinar si dicho importe debe ser ajustado.

v) Tal como se describe en la nota 7 y 35, denominada “Propiedades de inversión”, a los estados contables separados y consolidados, 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. Por lo tanto, no hemos podido determinar si éste importe debe ser ajustado.

vi) Ciertas revelaciones requeridas por las Normas Internacionales de Información Financiera como ser: (i) los importes reconocidos para cada clase de activos, pasivos y pasivos contingentes en una combinación de negocios, (ii) el importe del resultado del ejercicio aportado por la entidad adquirida desde la fecha de adquisición, (iii) la información relacionada con las pruebas de deterioro de activos no financieros tales como la descripción de las hipótesis claves sobre la cual la Dirección ha basado sus proyecciones de flujo de efectivo, el enfoque utilizado, la tasa de crecimiento utilizada para extrapolar las proyecciones, (iv) las políticas y procesos que se aplican para la gestión del capital, (v) la información adicional sobre la gestión del riesgo de liquidez que permita evaluar el alcance, y (vi) cierta información comparativa sobre ingresos, no fueron incluidas en los estados financieros separados y consolidados.

V- CONCLUSION

Basado en el examen realizado, con el alcance descrito en el apartado III, excepto por los posibles ajustes y reclasificaciones que podrían derivarse de las situaciones descritas en los acápite i) a v) precedentes, y por la falta de información descrita en el acápite vi) de dicho apartado informamos que:

- a) los estados financieros individuales mencionados en el apartado I, incisos a) a e) presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de TGLT S.A al 31 de diciembre de 2018 y su resultado integral, los cambios en su patrimonio y los flujos de su efectivo por el ejercicio económico finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.
- b) los estados financieros consolidados mencionados en el apartado I, incisos f) a j) presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera consolidada de TGLT S.A al 31 de diciembre de 2018 y su resultado integral consolidado, los cambios en su patrimonio consolidado y los flujos de su efectivo consolidado por el ejercicio económico finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

VI- ÉNFASIS SOBRE CIERTAS CUESTIONES REVELADAS EN LOS ESTADOS CONTABLES

Sin modificar nuestra opinión, queremos enfatizar:

a) La información contenida en las siguientes notas a los estados financieros individuales:

i) Nota 7: “Propiedades de inversión” donde se informa que la Dirección ha procedido a reclasificar ciertas fracciones de tierra del proyecto Brisario, cuyo desarrollo no estaba previsto, a “Otros activos” (Nota 45.4 del consolidado) debido a que son bienes en discontinuación de operaciones. La Dirección de la Sociedad firmó ciertos acuerdos con el titular de la hipoteca sobre dicho inmueble a efectos de instrumentar su devolución.

ii) 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.

iii) Nota 4: “Bases de preparación” en la que se describe que la Dirección de la Sociedad aplicó la NIC 29 “Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias”.

INFORME DE COMISION FISCALIZADORA (continuación)

VI-ÉNFASIS SOBRE CIERTAS CUESTIONES REVELADAS EN LOS ESTADOS CONTABLES (continuación)

b) La información contenida en las siguientes notas a los estados financieros consolidados:

i) Nota 35: “Propiedad de inversión” donde se informa que la Dirección ha procedido a reclasificar ciertas fracciones de tierra del proyecto Brisario, cuyo desarrollo no estaba previsto, a “Otros activos” (Nota 45.4) debido a que son bienes en discontinuación de operaciones. La Dirección de la Sociedad firmó ciertos acuerdos con el titular de la hipoteca sobre dicho inmueble a efectos de instrumentar su devolución.

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.

iii) Nota 4: “Bases de preparación” en la que se describe que la Dirección de la Sociedad aplicó la NIC 29 “Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias”.

VII- INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

- a) 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 financieros mencionados en el apartado I, tomados en su conjunto.
- b) Los estados contables mencionados en el apartado I, incisos a) a e) surgen de registros contables llevados, en sus aspectos formales, de conformidad con las disposiciones legales vigentes, excepto en cuanto a la transcripción del libro Inventario y Balances y la copia de los operaciones del libro diario del último trimestre que a la fecha aún no ha sido transcrito.
- c) Los estados financieros individuales de TGLT S.A. y sus estados financieros consolidados 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) El inventario se encuentra pendiente de transcripción al libro "Inventario y Balances".
- e) En relación con la Memoria y Reseña Informativa del directorio correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo N° 66 de la ley de sociedades comerciales y por la normas de la Comisión Nacional de Valores, y, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular, siendo las afirmaciones sobre hechos futuros responsabilidad exclusiva del directorio.
- f) De acuerdo con lo requerido por la Resolución General N° 340 de la C.N.V., sobre la independencia del auditor externo y sobre la calidad de las políticas de auditoría aplicadas por el mismo y de las políticas de contabilización de la Sociedad, el informe de los auditores externos descripto anteriormente incluye la manifestación de haber aplicado las Normas Internacionales de Auditoría adoptadas por la Resolución Técnica N°32 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), que comprenden los requisitos de independencia, y no contiene salvedades en relación a la aplicación de dichas normas y de las normas contables profesionales vigentes en la República Argentina.
- g) En ejercicio del control de legalidad que nos compete, hemos aplicado durante el ejercicio los restantes procedimientos descriptos en el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550, que consideramos necesarios de acuerdo con las circunstancias, no teniendo observaciones significativas que formular al respecto.
- h) Hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo, previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de marzo de 2019.

IGNACIO FABIÁN GAJST

Por Comisión Fiscalizadora